



TIRABORA
CANTIERI

WWW.CANTIERITIRABORA.IT



Settimo Real Estate

“SAN MARCO 59”



CAPITOLATO DI VENDITA

Premessa

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di ristrutturazione in oggetto. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato.

La Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera.

In fase di realizzazione l'impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano, nell'eventualità, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari. Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

Descrizione delle opere esterne e parti comuni

L'edificio verrà restaurato in ogni sua parte. Gli interventi riguardano:

- Rifacimento completo delle facciate esterne che verranno restaurate mediante realizzazione di coibentazione termica a cappotto ad alto spessore e verranno rifatti gli intonaci, con rasatura e marmorino 1,5 mm colore giallo ocra chiaro
- Rifacimento di tutti le impermeabilizzazioni esterne per garantire la tenuta all'acqua del tetto.
- Realizzazione di un impianto di riscaldamento, acqua fredda e acqua calda sanitaria con contabilizzazione elettronica di nuova generazione.
- Realizzazione di un nuovo ascensore per garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Descrizione delle opere interne

All'interno dei singoli enti verranno eseguite le demolizioni delle murature esistenti verticali per la realizzazione del progetto architettonico come rappresentato.

Le pareti divisorie tra gli appartamenti saranno realizzate con parete in poroton (120 mm) accoppiata da entrambi i lati con controparete in struttura metallica costituita da lastre di isolante rigido in lana minerale senza rivestimento Knauf Insulation Naturboard Partition Comfort (50 mm) e due lastre di cartongesso (25 mm) o pacchetto analogo che abbia le stesse caratteristiche termoacustiche approvato dalla Direzione Lavori.

Le pareti interne agli alloggi saranno eseguite in cartongesso doppio strato con struttura metallica zincata di 6/10 dello spessore variabile da mm 50, 75 e 100 a seconda delle esigenze, previa posa, dove necessario, di bandella in neoprene a contatto con i pavimenti ed i soffitti; all'interno della struttura verrà inserita la lana di roccia con densità minima di 80 Kg/mc a saturazione degli spazi.

Verranno realizzate contropareti cartongesso doppio strato con struttura metallica zincata di 6/10 dello spessore variabile da mm 30, 50, 75 e 100 a seconda delle esigenze, previa posa, dove necessario, di bandella in neoprene a contatto con i pavimenti ed i soffitti; all'interno della struttura verrà inserita la lana di roccia con densità minima di 55 Kg/mc a saturazione degli spazi.

Esecuzione di controsoffitti in cartongesso a lastra singola, che verrà fissato al solaio esistente, previa la posa di doppia orditura metallica zincata 6/10 e di eventuale posa, dove necessario, di un materassino di lana di roccia imbustata dello spessore di cm 3.

Tutte le superfici in cartongesso verranno finite con doppia stuccatura previa la posa di apposita garza di copriunto e sigillatura degli angoli.

Ricostruzioni di massetti:

Realizzazione di nuovo sottofondo alleggerito sopra al quale verrà posato un materassino "anti calpestio" e bandella perimetrale, dove necessario, e rifinito da massetto finale.

Impianto di riscaldamento autonomo

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo con caldaie per riscaldamento e sanitario a condensazione ad altissimo rendimento abbinata ad una termoregolazione evoluta. Ogni appartamento sarà dotato di contabilizzatore tipo "satellite" per l'identificazione degli effettivi consumi, garantendo una gestione autonoma dell'impianto e permettendo la termoregolazione e la possibilità di impostare orario e temperature di funzionamento a propria scelta nell'arco delle 24 ore. La distribuzione del riscaldamento all'interno degli alloggi verrà realizzata con radiatori con l'integrazione di un termoarredo di tipo ibrido nei bagni degli alloggi. La regolazione della temperatura ambiente avverrà tramite due termostati installati negli appartamenti divisi in zona giorno e zona notte ed un termostato nei monolocali o negli appartamenti con zona giorno e una stanza.

Impianto di raffrescamento

Per il raffrescamento estivo verrà predisposto un impianto di condizionamento con climatizzatori con unità esterna.

Impianto idrosanitario

Gli appartamenti saranno dotati di un impianto di acqua calda e fredda con un sistema di contabilizzazione dei consumi personali predisposto negli stessi "satelliti" del riscaldamento.

Realizzazione di nuovi scarichi fino alle colonne da realizzarsi con tubature in polietilene ad innesto tipo Geberit o similare, con le sezioni da mm 110-90-75-50-40 a seconda della necessità.

La distribuzione idrica per l'acqua calda e fredda all'interno degli appartamenti sarà eseguita con tubo multistrato a pinzare con sezioni secondo progetto, sono previste le valvole di intercettazione all'interno dei bagni e/o tramite collettore di distribuzione.

Ogni zona da adibire a cucina sarà dotata una tubazione in pvc fino al tetto al quale collegare la cappa di aspirazione e sarà predisposta per il piano cottura ad induzione.

Realizzazione dell'aspirazione dei bagni ciechi con tubo in pvc da portare in copertura.

Impianto gas

Realizzazione di impianto gas esclusivamente a servizio della caldaia autonoma posta nel locale dedicato sito al piano terra dell'edificio.

Impianto elettrico

Realizzazione delle vie di posa necessarie complete di scatole portafrutto ad incasso, scatole di derivazione ad incasso, tubazioni corrugate in pvc.

Punti di comando e presa con frutti marca VIMAR serie PLANA o similare e placche in tecnopolimero bianche; le quantità di punti luce, comando e presa dovranno soddisfare i requisiti minimi prestazionali imposti dalla norma CEI 64-8 livello 1.

Predisposizione dell'impianto elettrico a servizio delle macchine di condizionamento e realizzazione dell'impianto a servizio dei piani ad induzione (collegamento escluso), aspiratori bagni, ecc.

Fornitura e posa di quadri elettrici per ciascuna unità abitativa con distinzione dei circuiti in base alla metratura dell'unità.

Realizzazione del quadro elettrico protezione montante nelle vicinanze del punto di consegna dell'energia elettrica e posa della nuova linea montante fino al quadro elettrico generale dell'unità abitativa.

Realizzazione dei collegamenti equipotenziali delle tubazioni e allaccio all'impianto di terra condominiale.

Realizzazione dell'impianto di ricezione del segnale televisivo e predisposizione per l'allacciamento della linea telefonica.

Predisposizione per l'impianto videocitofonico (telecamera su pulsantiere esterna) e fornitura e posa di citofono negli appartamenti.

Predisposizione per la domotizzazione "smart" da realizzarsi, su richiesta, tramite l'installazione di dispositivi connessi.

Tutti gli impianti verranno realizzati secondo i progetti e sono da considerarsi comprensivi di certificato di conformità e di tutta la documentazione necessaria a norma di legge.

Finiture e rivestimenti

Le pavimentazioni saranno in legno del tipo prefinito doga lunga in rovere sp 14mm ad incastro che verrà incollato con collante bicomponente e rifinito con battiscopa laccato bianco su tutti i perimetri.



ANTICO CASALE

Per i bagni è prevista la fornitura e posa in opera di pavimenti in legno del tipo prefinito doga lunga in rovere sp 14mm ad incastro che verrà incollato con collante e battiscopa bianco
Sempre per i bagni è prevista la fornitura e posa in opera di rivestimento pareti doccia (tutta altezza) con piastrelle esagonali a tre colori, le altre pareti saranno smaltate con effetto materico
Le pareti dei bagni all'esterno delle docce saranno trattate con del gesso modellabile così da creare un effetto materico la tinteggiatura delle stesse sarà di tipo iper lavabile, soffitti esclusi.



Rivestimento doccia tipologia A



Rivestimento doccia tipologia B



Pareti zone asciutte bagni effetto materico

Sanitari

I sanitari saranno filomuro in porcellana bianca

Le cassette di risciacquo e le relative placche saranno a scomparsa.



Non è compresa la fornitura e posa del mobile bagno

Rubinetteria

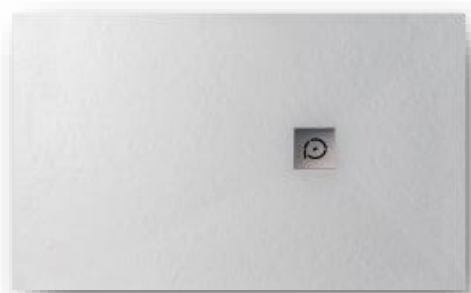
Le rubinetterie saranno del tipo a miscelatore, compreso miscelatore incasso doccia a due vie, braccio soffione con flessibile e doccia.



Piatti doccia

Sono previsti i piatti doccia di misure standard colore bianco naturale e verranno realizzate le impermeabilizzazioni delle zone bagnata.

Non è compresa la fornitura e posa in opera di box doccia.



Porte e serramenti

Sono previste delle porte blindate di colore bianco liscio Classe 3 o similare con 5 punti di chiusura, maniglia arrotondata o squadrata, pomolo esterno e maniglia interna finitura argento, limitatore block cilindro con chiave a profilo europeo, pannelli lisci.



Sono previste porte interne bianco uniforme , maniglia, serratura e cerniere finitura cromo, delle dimensioni standard come da progetto.



I serramenti esterni

SALAMANDER

WINDOW & DOOR SYSTEMS

Esclusività e classico.

Le finestre e portefinestre realizzati con sistemi **Salamander 76, 82, 92** sono lussuose e senza tempo. Perfetti per le realizzazioni anche dei progetti architettonici più arditi ed esigenti. Oltre alle qualità estetiche raffinate, fornisce solida durevolezza, risparmio energetico e longevità.

- Profili con pareti esterne conformi allo standard europeo certificato RAL, con una profondità di costruzione da 76 a 92 millimetri con due o tre guarnizioni.
- La possibilità di utilizzare una vasta gamma di vetri multicamera con una larghezza fino a 56 millimetri.
- Ferramenta Winkhaus - garantisce la sicurezza e funzionalità dei serramenti (RC1, RC2).
- Soddisfano i requisiti delle finestre passive secondo istituto IFT Rosenheim.



Pitturazioni

Le superfici orizzontali e verticali verranno preparati per la tinteggiatura che sarà di colore bianco e verrà eseguita con pittura traspirante previa mano di isolante acrilico a dispersione acquosa.

Documentazione

Al rogito degli appartamenti verrà consegnata la documentazione urbanistica con i collaudi, le conformità e/o le agibilità necessarie.

NOTE

Tutte le immagini sono inserite a scopo illustrativo e tutti i prodotti possono subire delle modifiche a seconda delle disponibilità di mercato; mentre salvo diverse indicazioni tutte le scelte verranno eseguite dalla D.L.