

\\

“CAPITOLATO DI VENDITA VIA SAN CANCELLIERI 23 A TRIESTE”



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

Opere di efficientamento sismico

La struttura esistente ha pianta rettangolare con vano scale fuori sagoma, ed è composta da cinque piani fuori terra ad uso residenziale, un piano seminterrato ad uso cantine e copertura piana. La struttura sismo-resistente è del tipo a muratura portante in pietra con solai di calpestio e copertura in legno.

Al fine del recupero e del riutilizzo degli spazi si prevedono i seguenti interventi strutturali:

- Il rinforzo di tutti i solai per mezzo della posa di cappa in calcestruzzo armato alleggerito resa collaborante mediante connettori meccanici a passo variabile e opportunamente collegata alle murature perimetrali;
- L'alleggerimento del solaio di copertura mediante levo delle tavelle sottocoppo e posa di nuovo tavolato, con contestuale creazione di cordolo perimetrale in c.a. per migliorare il comportamento scatolare della struttura;
- Il rinforzo della parete lato strada e di quella postica mediante intonaco armato.

Tali sono atti a garantire un miglioramento complessivo della risposta sismica dell'edificio principale con aumento di almeno una classe del rischio dell'edificio.

Opere di efficientamento energetico

Al fine di migliorarne la classe energetica dell'edificio e di compiere una riqualificazione che serva ad ottimizzare i rapporti tra emissioni di energia e rendimento dei consumi si prevedono i seguenti interventi:

- Coibentazione a cappotto della facciata su Via Cancellieri e della facciata posteriore sulla corte interna con cappotto in EPS additivato con grafite;
- Coibentazione del sottotetto con pannelli di poliuretano espanso rigido;

- Impianto termico autonomo per ogni ente, destinato al riscaldamento invernale degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria con sistema di distribuzione a corpi radianti e di valvole termostatiche;
- Impianto autonomo per ogni ente, destinato al raffrescamento estivo degli ambienti.

Opere esterne

La zona della corte interna verrà utilizzata per l'alloggiamento dei contatori gas, e verrà utilizzata per accedere al piano seminterrato dove verranno realizzate le cantine di proprietà degli appartamenti oltre che per la manutenzione ordinaria dell'impianto ascensore.

Spazi comuni

Ai fini della migliore fruibilità dell'edificio verrà realizzato un nuovo impianto ascensore all'esterno dell'edificio nella corte interna che fermerà ad ogni ammezzato del vano scale.

La pavimentazione e il parapetto delle scale verranno restaurati, mentre l'atrio d'ingresso verrà risistemato e riprogettato con l'inserimento degli armadi contatore idrici ed elettrici e finiture scelte dalla D.L.

Opere interne

All'interno dei singoli enti verranno eseguite le demolizioni delle murature verticali esistenti per la realizzazione della nuova distribuzione interna di progetto all'interno degli appartamenti.

Pareti divisorie

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.

Pareti interne

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 di bandella in neoprene a contatto con i pavimenti ed i soffitti e, dove necessario, all'interno della struttura verrà inserita la lana di roccia a saturazione degli spazi.

Contropareti su strutture esistenti

Ove necessario 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 e dove

\\



necessario, previa posa di bandella in neoprene a contatto con i pavimenti ed i soffitti, all'interno della struttura verrà inserita la lana di roccia a saturazione degli spazi.

Controsoffitti

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.

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

Massetti

Realizzazione di nuovo sottofondo in sabbia e cemento sotto al quale verrà posato un materassino "anti calpestio" e rifinito da bandella perimetrale ove necessario.

Impianti

Impianto gas

Realizzazione di impianto gas dal vano contatori alla valvola di primo ingresso dell'appartamento e dalla valvola di primo ingresso alla valvola del piano cottura ed alla valvola della caldaia.

Ogni zona da adibire a cucina sarà dotata una tubazione in pvc fino al tetto alla quale collegare la cappa di aspirazione.

Impianto di climatizzazione e idrico.

Gli appartamenti saranno dotati di un impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria e raffrescamento.

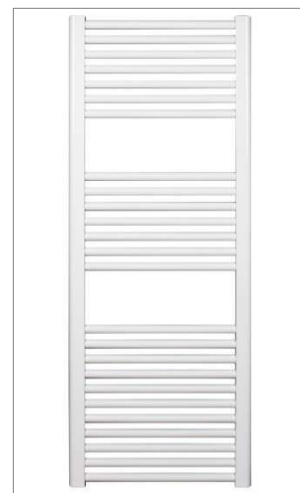
Il riscaldamento invernale di tutte le unità immobiliari sarà garantito dalla caldaia a condensazione marca IMMERGAS modello VICTRIX TERA 24 o similare. Il sistema di distribuzione del riscaldamento sarà realizzato mediante radiatori marca FARAL modello RIGA o similare e scaldasalviette marca FARAL modello RIGA o similare nei bagni degli alloggi. La regolazione della temperatura ambiente avverrà tramite un cronotermostato evoluto installato preferibilmente nella zona ingresso/soggiorno.

Il raffrescamento estivo e la deumidificazione invece saranno garantiti per mezzo di un impianto monosplit marca STORM modello Mite Green Wind o similare con macchina esterna nel poggiatesta o nella corte e macchina interna nel disimpegno in ingresso.

La distribuzione idrica dell'acqua calda e fredda alle utenze verrà eseguita in tubo multistrato a partire da cassetta collettore ad incasso alle utenze. La linea di scarico alla colonna esistente di sezione idonea

\\

come indicata da progetto sarà realizzata in tubi in polietilene ad alta densità marca GEBERIT o similare.



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 Biticino serie MatixGO 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, eventuali 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 pulsantiera esterna) e fornitura e posa di citofono negli appartamenti. Predisposizione per la domotizzazione "smart" da realizzarsi, su richiesta, tramite l'installazione di dispositivi connessi.

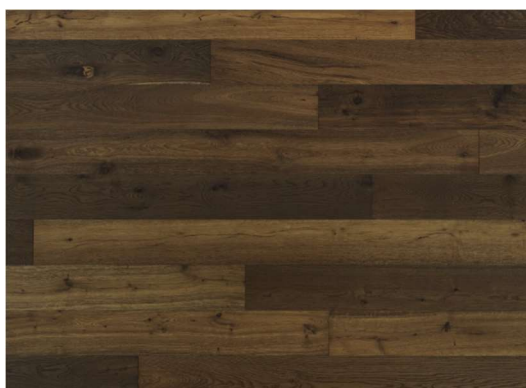
Tutti gli impianti verranno realizzati secondo i progetti e sono da considerarsi comprensivi di certificato di conformità e di tutta la documentazione necessaria a norma di legge.

\\

Finiture

Pavimenti in legno

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



ANTICO MASO



ANTICO CASALE

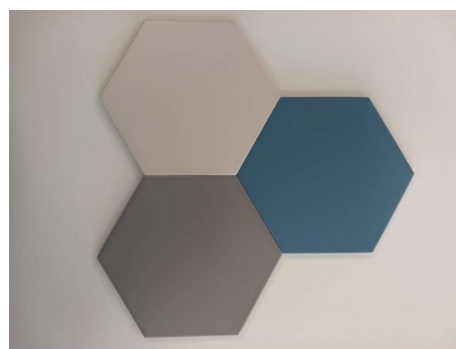
Per i bagni è prevista la fornitura e posa in opera di pavimenti in legno del tipo prefinito dogo lunga in rovere sp 14mm ad incastro che verrà incollato con collante e battiscopa bianco

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 filo muro in porcellana bianca, tipo Hydra modello TOUR 4.0 a pavimento, le cassette di risciacquo e le relative placche saranno a scomparsa. Non è compresa la fornitura e posa di specchio e del mobile lavabo.



Rubineria

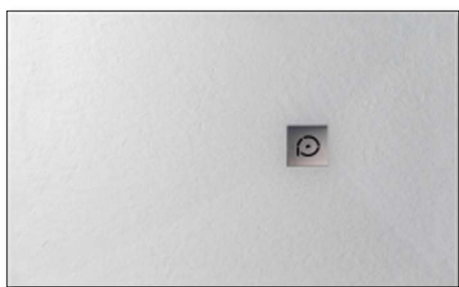
Le rubinetterie saranno del tipo a miscelatore incasso, braccio con soffione ,flessibile e doccia.



\\

Piatti doccia

Sono previsti i piatti doccia di misure standard colore bianco e verranno realizzate le impermeabilizzazioni delle zone bagnate. Non è compresa la fornitura e posa in opera di box doccia.



Porte blindate e interne

Sono previste delle porte blindate 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, pannello interno liscio di colore bianco e pannello esterno a scelta della Direzione Lavori. Sono previste porte interne venate bianche, maniglia, serratura e cerniere finitura cromo, delle dimensioni standard come da progetto.



Serramenti

I serramenti esterni saranno in PVC con doppio vetro basso emissivo con colorazione a scelta della D.L.

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.



Tinteggiature

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.