

COMUNE DI TRIESTE
“BESENGHI 23”

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.

Le macro lavorazioni vengono descritte al successivo paragrafo.

I marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti ma potranno subire variazioni.

La Direzione Lavori, 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.

Le lavorazioni di seguito elencate, vengono meglio descritte e quantificate nel computo metrico estimativo allegato al presente.

Descrizione delle opere esterne e parti comuni

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

- Rifacimento delle facciate esterne;
- Realizzazione di un ampliamento sulla terrazza del secondo piano
- Rifacimento del tetto comprensivo di risanamento e pacchetto di coibentazione a norma di legge;
- Rifacimento completo della fognatura;
- Coibentazione termica interna dell'edificio;
- Realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento e raffrescamento;
- Efficientamento energetico;
- Recupero degli affreschi originali del vano scala;
- Ridefinizione degli ingressi carrabili e pedonale dell'edificio;
- Rifacimento completo dei giardini e delle parti comuni.

Descrizione delle opere interne

E' prevista la realizzazione di 7 appartamenti di varia metratura dotati di giardino o terrazza abitabile.

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 di roccia senza rivestimento tipo Isover Arena 32 (30 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 pannello 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. Nei bagni la seconda lastra sarà di tipo idrorepellente mentre nella zona cucina la seconda lastra sarà di tipo KNAUF DIAMANT®.

Sulle pareti perimetrali saranno isolate con contropareti in cartongesso doppio strato montate su 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 80 Kg/mc a saturazione degli spazi.

I controsoffitti, laddove necessari saranno realizzati in cartongesso a lastra singola ancorato al solaio esistente con doppia orditura metallica zincata, con interposto 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 coprigiunto e sigillatura degli angoli.

Tutti i paramenti verticali e orizzontali saranno realizzati seguendo le caratteristiche e gli schemi di seguito descritti.

Ricostruzioni di massetti:

Esecuzione di demolizione di sottofondi interni per il passaggio degli impianti e realizzazione di nuovo sottofondo con massetto a basso spessore/autolivellante e posa di anti calpestio tipo Isoltiman-Isoltile.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento centralizzato

Realizzazione di impianto termico centralizzato per riscaldamento, raffrescamento ambienti e produzione di acqua calda ad uso sanitario (ACS). Si prevede la formazione di una rete di distribuzione che si dirama dai collettori posti in cassetta di ispezione facilmente accessibile. Il sistema consente una buona integrazione con le strutture edilizie, tempi di messa a regime omogenei e minori perdite di carico. Sarà installato un generatore di calore ibrido, con caldaia a gas metano a condensazione ad alto rendimento abbinata a pompa di calore aria/acqua per l'impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione si dipartirà dalla centrale termica ove saranno poste le pompe di circolazione e sarà realizzata in tubazioni di acciaio coibentato; per l'impianto che servirà i singoli appartamenti, la distribuzione dal collettore complanare tipo Modul in tubo multistrato isolato ai radiatori e ai terminali idronici tipo Cordivari VENTANA® REGULAR o BAXI mod. FLOOR R 400. Nei singoli bagni è prevista la posa di un termoarredo elettrico tipo IRSAP Relax o Novo. Ogni appartamento sarà dotato di due termostati, uno nella zona giorno e uno nella zona notte.



Impianto a gas

Realizzazione di impianto gas dal vano contatore alla centrale termica.

Impianto idrosanitario.

Gli appartamenti saranno dotati di impianto centralizzato per la produzione di acqua calda sanitaria.

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 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.

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

Impianto elettrico

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

Punti di comando e presa con frutti marca BTICINO Living Now 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 2.



Predisposizione dell'impianto elettrico a servizio delle macchine di condizionamento, aspiratori bagni, ecc.

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

L'impianto elettrico sarà di tipo Domotico/Smart con la possibilità di comandare le accensioni luci, verificare i consumi, creare scenari, attraverso l'apposita applicazione, installabile su qualunque device.

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 dell'unità abitativa.

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

Realizzazione dell'impianto di ricezione del segnale televisivo con dorsale in fibra ottica ed ogni punto televisivo totalmente indipendente. Inoltre, verrà predisposto l'allacciamento della linea telefonica con tubazione propria. Ogni appartamento avrà al suo interno un armadietto per cablaggio strutturato che fungerà da centro stella dell'impianto di ricezione televisiva e dati.

Tutti gli appartamenti saranno protetti da un impianto di antintrusione composto da centralina antintrusione, inseritore/disinseritore, sirena di allarme e contatti magnetici installati a scomparsa sui serramenti esterni.

Impianto videocitofonico (telecamera su pulsantiere esterna) e fornitura e posa di videocitofono interno (eventuale extracosto per videocitofono Wi-Fi).

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.

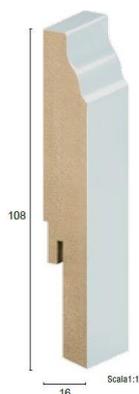
Finiture e rivestimenti.

Le pavimentazioni delle zone giorno saranno in parquet a spina ungherese doga in noce o rovere sp 14 mm che verrà incollato con collante bicomponente. Nelle zone notte invece, sarà posato un parquet in noce o rovere a correre.



Battiscopa.

I battiscopa saranno in fibra di legno laccati bianchi della misura 108x16 mm della marca De Checchi o similari.



Bagni.

Per i bagni è prevista la fornitura e posa in opera di rivestimento a pavimento formati 60x60 o 60x120 cm in gres porcellanato non smaltato di spessore 8,5 mm marca TERRATINTA Group Serie LESS Modelli Beige o Taupe.



È prevista la fornitura e posa in opera di rivestimento a parete nella zona retrostante i sanitari e nella zona doccia a tutta altezza da 120x60 o 120x280 cm. In alternativa alle piastrelle potrà essere applicata resina o micro cemento (extra capitolato).



Le superfici orizzontali e verticali non rivestite verranno preparati per la tinteggiatura a smalto di colore bianco o tinte chiare.

Sanitari

I sanitari saranno a sospesi della marca CIELO serie ENJOY o GLOBO serie FORTY3. Le cassette di risciacquo e le relative placche saranno a scomparsa Geberit o similare.



Non è compresa la fornitura e posa in opera dei lavabi e dei mobili bagno.

Rubinetteria.

Le rubinetterie saranno cromate del tipo a miscelatore ad incasso di marca GROHE serie ESSENCE o similare. La rubinetteria della doccia sarà sempre ad incasso della GROHE.



Piatti doccia.

Sono previsti i piatti doccia in ceramica marca AZZURRA serie SOLODUE colore bianco oppure QUARE serie DELTA e verranno realizzate le impermeabilizzazioni delle zone bagnate.



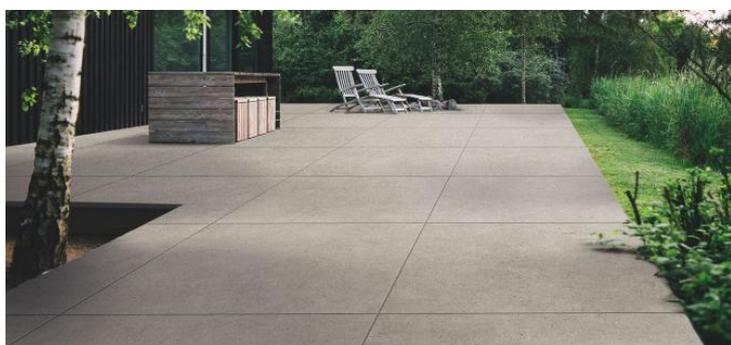
Non è compresa la fornitura e posa in opera di box doccia.

Pitturazioni.

Le superfici orizzontali e verticali verranno tinteggiate in colore bianco o tinte chiare con vernice traspirante di prima scelta.

Terrazze e giardini.

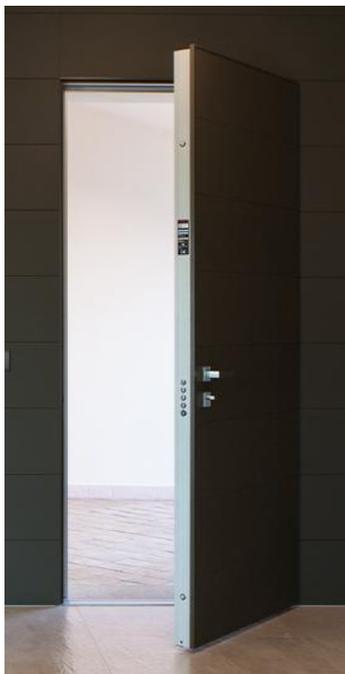
Le superfici orizzontali delle terrazze saranno rivestite con piastrelle marca TERRATINTA modello Less Thick colore Beige o Taupe formato 100x100 con spessore 20 mm, poste su massetto sopraelevato.



Le terrazze e i giardini privati saranno inoltre dotati di punto luce, presa elettrica ed acqua.

Porte e serramenti.

Sono previste delle porte blindate (a filo muro all'interno e pantografate all'esterno) marca OIKOS modello TEKNO Classe 3 o similare con maniglia a squadrate, pomolo esterno e maniglia interna finitura argento, limitatore block cilindro con chiave a profilo europeo. I pannelli saranno del tipo pantografato. Misure 90x210 o 90x240.



LEGENDA:

- Marca OIKOS
- Modello TEKNO (anta e muro complanari internamente)
- Classe 3
- Acustica 43 dB
- Termica 1,6
- Elevato isolamento termico
- Resistenza al fuoco EI 90 - EI 120 - UL 120
- Profili porta e copertura telaio in alluminio spazzolato acciaio di serie senza viti a vista
- Serratura elettronica motorizzata con sistema integrato controlli accessi a richiesta
- Cilindro Basic (3 chiavi + tessera + chiave cantiere)
- Pannello interno liscio noce, mogano o laccato
- Pannello esterno pantografato
- ½ maniglia + pomolo fisso cromo satinato squadrato

Le porte interne saranno a filo muro della marca ECLISSE modello SYNTESIS LINE battente dimensioni 80X240 verniciate nella medesima tinta delle pareti.



Le maniglie saranno della marca OLIVARI modello FIN o similari in cromato opaco.



I serramenti esterni saranno della tipologia, dimensioni, partitura e colorazione scelti dalla Direzione dei Lavori e rispetteranno le normative di settore (sicurezza, risparmio energetico, ...).

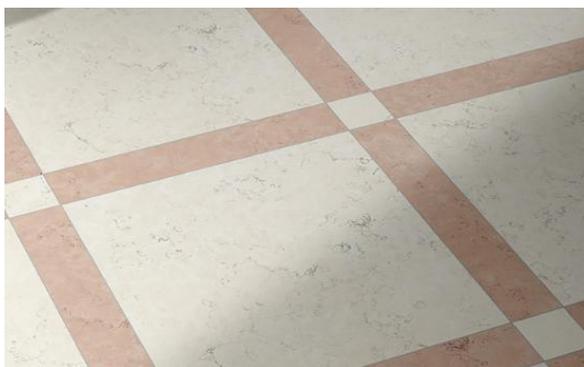
Cucine.

Il rivestimento dietro le cucine in Fascia americana a 85 cm da terra a 150 della marca TERRATINTA serie Classica Herringbone Carrara da 7,5 x 30 cm o simili di colore bianco o tinta chiara.



Parti comuni.

Negli atri e corridoi comuni è prevista la fornitura e posa in opera del rivestimento a pavimento della marca TERRATINTA modello Classica cassettone bianco di Asiago 60x60 e rosa perline 7,5x60.



Sarà inoltre installato un ascensore della marca Schindler 3000 portata 480kg.

Le superfici comuni orizzontali e verticali verranno tinteggiati in tinte chiare con pittura lavabile sulle pareti e traspirante sui soffitti.

Le cassette postali saranno installate su muratura esterna e saranno della marca ARREGUI con doppio accesso.



Sistemazione aree esterne

È prevista la realizzazione di un'area parcheggio in ghiaio lavato, con aiuole floreali in prossimità dell'ingresso pedonale. Sarà diviso dai giardini privati da divisori "verdi" in siepe di tasso, analogamente alle divisioni tra i giardini privati. Anche la divisione della terrazza al primo piano avverrà con la medesima siepe piantata in un "vaso" realizzato in opera.

I giardini privati saranno lasciati "a prato" senza piantumazioni. Con un extracosto potrà venir realizzato un giardino piantumato/floreali.

È prevista la realizzazione di un sistema automatico di irrigazione dotato di sensore pioggia, indipendente, per ogni alloggio al PT ed uno per le parti comuni.



Illuminazione parti comuni

E' prevista la realizzazione di un impianto di illuminazione delle aree esterne con la posa di luci led a pavimento con fasci di illuminazione segneposto macchina, la sostituzione delle lanterne poste sugli spigoli dell'edificio oltre all'illuminazione della facciata principale, nel pieno rispetto della L.R. 18/06/2007, N.15 sull'inquinamento luminoso.

Posti macchina

I posti macchina saranno tutti dotati di predisposizione per l'eventuale allaccio della colonnina elettrica.

Documentazione

A 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 e fatto salvo diverse indicazioni della D.L.

Quanto non espressamente indicato nel presente capitolato è da intendersi escluso.