

T10 Living

Via TERAMO, 10
Milano

CAPITOLATO LAVORI











CAPITOLATO LAVORI

PREMESSA

Trattasi di nuova iniziativa immobiliare volta alla ristrutturazione di un fabbricato ad uso artigianale in via Teramo, n. 10, posto nel Comune di Milano (MI).

I Loft ad uso abitativo, si sviluppano su due livelli (terra e primo) e sono composti da appartamenti di differente metratura, di 3 locali, con la possibilità di autorimessa privata. Verranno poi ristrutturati tre appartamenti esistenti.

La progettazione e la costruzione dell'edificio rispondono alle esigenze funzionali e distributive degli alloggi di edilizia abitativa privata contemporanea, rispettando le prescrizioni tecniche e normative vigenti. Questo obiettivo si concretizza nell'adozione di soluzioni tecnologiche e impiantistiche di alto livello, che certificano l'intervento in una elevata classe energetica.

Per la parte a Loft sono previsti l'uso di isolamento termico a cappotto, serramenti in PVC con persiane in alluminio. Per gli appartamenti invece sono previsti cassonetti coibentati, avvolgibili con isolamento termo acustico e anti effrazione. Per entrambi l'impianto di riscaldamento è a pannelli radianti a pavimento, con la possibilità di richiedere extra capitolato l'impianto di raffrescamento estivo con multi split, che

comunque sarà già predisposto e, sempre extra capitolato, l'impianto fotovoltaico autonomo.

Il presente capitolato descrive le caratteristiche dei materiali edilizi impiegati, ma **non è da considerarsi contrattualmente vincolante**. I materiali potrebbero essere soggetti a sostituzioni in conformità alle normative vigenti e su indicazione della Direzione Lavori. In ogni caso, saranno garantite qualità e caratteristiche tecniche pari o superiori a quelle dei materiali sostituiti.

NOTA: si precisa che quanto indicato e le immagini riportate nel presente capitolato hanno esclusivamente scopo descrittivo di massima ed illustrativo, e non costituisce documento contrattuale.

SOMMARIO

STRUTTURA E OPERE EDILI

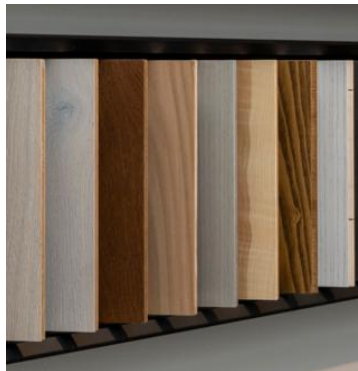
1



Demolizioni e opere di fondazione - Scavi e rinterri - Opere strutturali in C.A. - Solai - Opere in muratura - Divisori - Copertura a falde con struttura in legno lamellare e opere in lattoneria - Impermeabilizzazioni - Isolanti - Sottofondi e massetti

RIVESTIMENTI E FINITURE

2



Finiture esterne e tinteggiature - Pavimenti e rivestimenti interni - Pavimenti esterni - Serramenti esterni e di sicurezza - Porte blindate ed interne - Opere in ferro e vetro.

IMPIANTISTICA

3



Impianto elettrico - Impianto di riscaldamento/raffrescamento -
Impianto idrico sanitario

EXTRA CAPITOLATO E PERSONALIZZAZIONI

4



Scelta materiali e finiture

1

STRUTTURA E OPERE EDILI DEMOLIZIONE

Si procederà alla parziale demolizione dell'edificio esistente e al successivo scavo per realizzare l'intercapedine contro terra.

SCAVI E RINTERRI

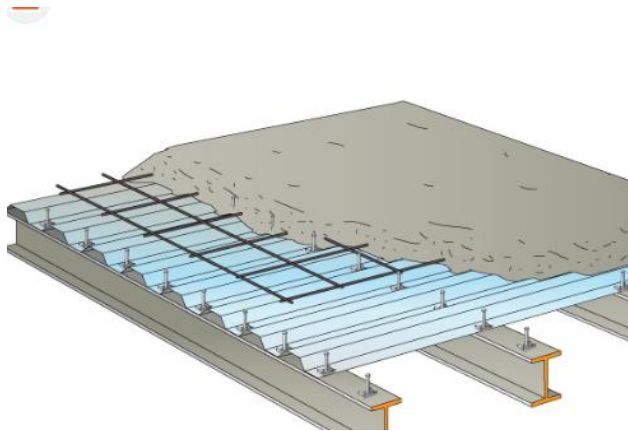
Con l'impiego di mezzi meccanici, quali escavatori di piccole dimensioni, viene eseguito lo scavo così da raggiungere la quota di fondazione e di rimuovere il terreno in eccesso – previa verifica della salubrità dello stesso.

Il terreno asportato verrà trattato come rifiuto "normale" e portato alle pubbliche discariche autorizzate.

Verranno poi realizzati scavi a sezione ristretta necessari alla realizzazione degli impianti fognari e delle linee impiantistiche (sottoservizi).

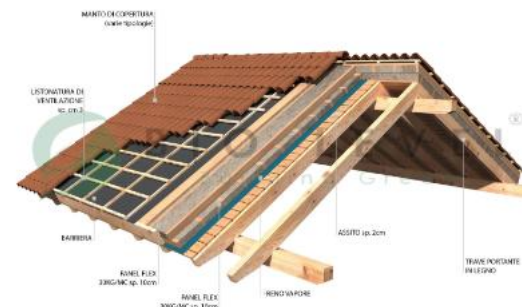
SOLAI IN CARPENTERIA METALLICA

Il solaio sarà realizzato in carpenteria metallica con putrelle HE e IPE, con impalcato metallico. La parte superiore sarà completata dalla caldana strutturale. Mentre nella parte inferiore sarà applicata una controsoffittatura in lastre dure, apposte su struttura metallica.



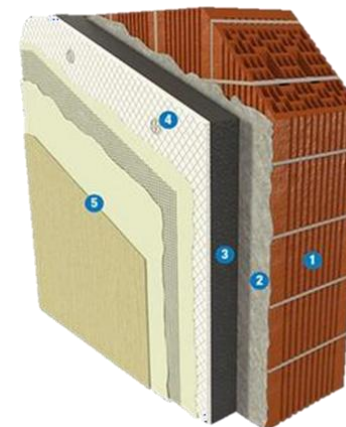
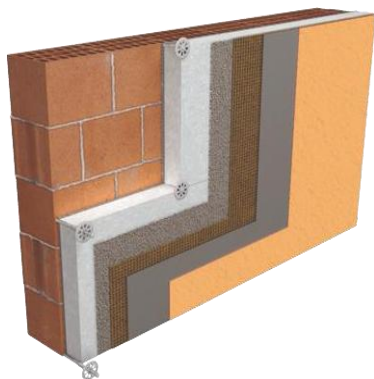
TETTO IN LEGNO LAMELLARE

Il tetto, nella porzione relativa ai loft, sarà realizzato con legno lamellare in abete sbiancato e perlinatura con uguale finitura. Sarà poi posta in opera la barriera al vapore. Il manto di copertura sarà realizzato in pannelli sandwich di lamiera con interposto isolamento termo acustico.



MURATURA PERIMETRALE

La muratura è costituita da mattoni pieni. Esternamente alla muratura perimetrale, esclusivamente nella parte dei loft, verrà applicato un cappotto in polistirene espanso EPS additivato con grafite, di spessore conforme alla Legge ex L.10/91, con rasatura in tre mani, rete di armatura interposta e coprigiunto. La rasatura sarà realizzata con apposito rasante in pasta per esterni, di colore scelto dalla Direzione Lavori. Questo sistema migliora l'isolamento termico dell'intero edificio, riducendo i ponti termici e le conseguenze che ne derivano.



OPERE IN LATTONERIA

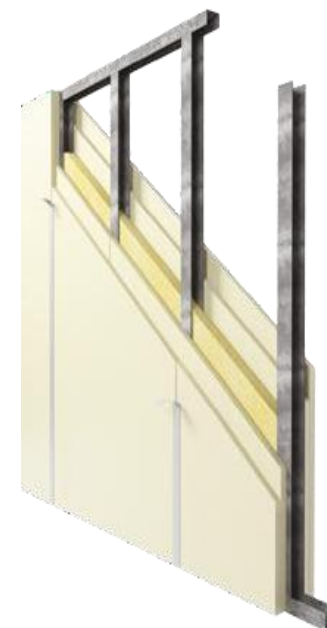
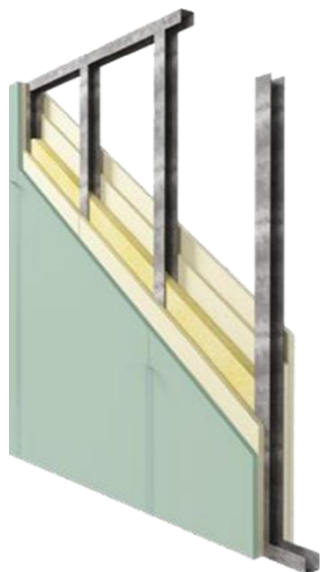
La copertura sarà rifinita con scossaline in lamiera di vario spessore, sviluppo e colorazione. Inoltre, su queste sono installati i camini ed i torrini di esalazione/ventilazione delle colonne di scarico, delle cappe cucina e di eventuali aerazioni forzate. Infine, le acque piovane sono raccolte e smaltite tramite canali di gronda completi di cicogne e pluviali.

DIVISORI TRA UNITÀ ABITATIVE

Le pareti divisorie tra le diverse unità abitative saranno realizzate in lastre di cartongesso, montate su doppia orditura metallica in profili guida. La struttura metallica interposta, in acciaio zincato di spessore 75/100 mm, è riempita con lana di vetro per garantire isolamento termico e acustico. Ogni faccia è rivestita con due lastre di cartongesso, avvitate alla struttura portante con viti specifiche

DIVISORI INTERNI UNITÀ ABITATIVA

Le pareti divisorie degli ambienti interni sono realizzate in cartongesso con doppia orditura metallica in profili guida. La struttura metallica interposta, in acciaio zincato di spessore 75/100 mm, è riempita con lana di vetro per garantire isolamento termico e acustico. Ogni faccia è rivestita con due lastre di cartongesso, avvitate alla struttura portante con viti specifiche. Le pareti dei bagni sono costruite con lastre «idro», specifiche per non assorbire acqua in ambienti umidi. Inoltre, nelle pareti attrezzate per le cucine e negli attacchi idrici dei bagni, saranno posati elementi di rinforzo in legno e/o lamiera.



ISOLAMENTO ACUSTICO

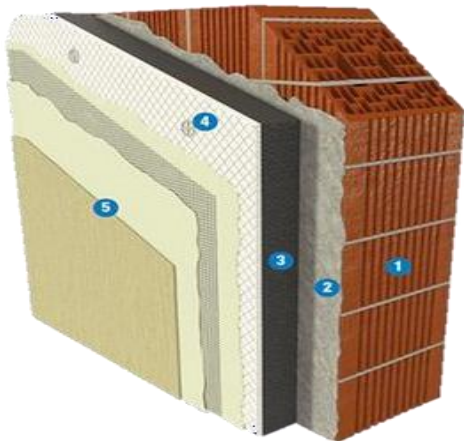
Per migliorare l'isolamento acustico e ridurre la trasmissione del rumore e delle vibrazioni sono stati adottati i seguenti accorgimenti costruttivi quali:

- posa di "materassino anti rumore" con funzione fonoassorbente sui massetti alleggeriti dei solai di interpiano;
- utilizzo di lana di roccia con caratteristiche fonoassorbenti interposto nelle pareti in cartongesso.



ISOLAMENTO TERMICO

L'isolamento termico dell'immobile per la porzione relativa ai loft è garantito dalla realizzazione di sistema di coibentazione a cappotto, spessore definito dalla legge ex 10/91.



SOTTOFONDO ALLEGGERITO – solo se necessario

Sopra il rustico del solaio interpiano e sopra all'isolante a PT è prevista la realizzazione di un sottofondo alleggerito in calcestruzzo cellulare di spessore differente a seconda delle prescrizioni progettuali, con funzione di riempimento, ripartizione dei carichi, livellamento e copertura di tubi, scarichi, impianti idraulici ed elettrici.



MASSETTO RADIANTE

Al di sopra dei pannelli radianti del riscaldamento a pavimento è realizzato un massetto radiante composto da una miscela di sabbia, cemento, acqua e particolari additivi che permettano una maggiore elasticità del massetto per compensare le maggiori dilatazioni termiche che si hanno rispetto ad un massetto tradizionale. Il massetto viene infine reso complanare mediante la fase di lisciatura che avviene con mezzi meccanici per garantire un perfetto piano di posa per ceramiche o parquet.



2

RIVESTIMENTI

FINITURE ESTERNE E TINTEGGIATURE

ESTERNI

Le superfici esterne sono finite con intonaci premiscelati o per cappotto esterno, con rivestimento acrilico colorato a spessore (intonachino).

INTERNI

I soffitti e le parti non rivestite in cartongesso verranno intonacate con materiale premiscelato a base cemento e finitura a gesso in strato mediamente non inferiore a 5 mm.

Tali ambienti saranno trattati con mano di fissativo e una mano di colorazione unica bianca con idropittura lavabile data a pennello o a rullo.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

PAVIMENTI E ZOCCOLINI

Da capitolato la zona giorno è in grès porcellanato formati 30x60 cm, 60x60 cm e 60x120 cm con posa lineare mentre la zona notte potrà essere realizzata in parquet con tavole lunghe e/o listelli corti con posa lineare.

Vengono proposte soluzioni in effetto cemento, effetto marmo, effetto pietra e effetto legno. Gli zoccolini sono abbinati alla tipologia di parquet scelto e/o alle porte posate.

RIVESTIMENTI

Da capitolato il bagno viene rivestito in grès porcellanato formati 30x60 cm, 60x60 cm e 60x120 cm con posa lineare per altezza massima di 240 cm nell'interno doccia e 120 cm nel resto del bagno. Per la cucina verrà rivestita la sola parete attrezzata, con piastrelle di in grès formati 30x60 cm, 60x60 cm e 60x120 cm da quota 80 cm a quota 150 cm piano di calpestio.

Le soglie e i davanzali delle finestre e delle porte finestre sono in granito Serizzo Antigorio da campionare scelta a cura della DL.

PER LA VISIONE E LA SCELTA DEI TIPO DI PAVIMENTAZIONE SARETE INDIRIZZATI PRESSO LO SHOW ROOM DEDICATO. LI POTRETE TROVARE LA TIPOLOGIA DI PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO PIU' CONGENIALE AL VOSTRO STILE.

SERRAMENTI ESTERNI

PERSIANE IN ALLUMINIO

Loft - E' prevista l'installazione di persiane in alluminio antieffrazione di colore a scelta della D.L. Le spalle del monoblocco sono predisposte per la futura installazione di zanzariere avvolgibili manuali (non incluse nel capitolato).

AVVOLGIBILI IN ALLUMINIO

Appartamenti - E' prevista l'installazione di avvolgibili in alluminio antieffrazione di colore a scelta della D.L. Le spalle del monoblocco sono predisposte per la futura installazione di zanzariere avvolgibili manuali (non incluse nel capitolato)

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti sono in PVC a doppio vetro, con caratteristiche termiche e fonoassorbenti come da specifiche progettuali e da normativa regionale. Sono previste finestre sia a battente sia a vasistas e porte finestre a battente, complete di sistema antieffrazione e maniglie di serie.



PORTE BLINDATE ED INTERNE

PORTONCINO D'INGRESSO

Il portoncino di ingresso blindato (solo per gli appartamenti) è ad un'anta a battente e si compone di una lamiera in acciaio pressopiegato, rinforzata ed irrigidita internamente da robuste nervature verticali. Il telaio ed il falso telaio, studiati per garantire il massimo della solidità con la struttura muraria, sono realizzati in lamiera d'acciaio nervato. Il portoncino blindato risponde alle norme

antiefrazione ENV 1627 classe 3.

PORTE INTERNE

Le porte interne a battente o scorrevoli interno muro (ove previste da progetto), dimensione 80x210 cm, sono in laminato e cieche, di colorazione bianco liscio. Sono dotate di maniglia satinata quadrata o tonda e, nel caso delle porte scorrevoli, di nottolino. Le porte scorrevoli interno muro vengono alloggiare in specifici controtelai metallici precedentemente installati.



OPERE IN FERRO E VETRO

CORRIMANO METALLICI

I corrimani della scala comune sono costituiti da tubolari metallici di dimensione, profilo e colore definito da DL.

RINGHIERE E PARAPETTI

Le ringhiere dei balconi e le recinzioni parti private e comuni saranno realizzate in ferro a disegno semplice, preverniciate colore a scelta della D.L.

SCALE A CHIOCCIOLA

E' prevista l'installazione di scale a chiocciola a pianta quadrata per il collegamento verticale del piano terra e primo all'interno dei loft. Modello e marca saranno a scelta della D.L.



3

IMPIANTO ELETTRICO IMPIANTO ELETTRICO ABITAZIONI

L'impianto elettrico viene realizzato secondo regola d'arte ed è conforme alle norme CEI. Sono state considerate le dotazioni

impiantistiche tipiche per ciascun locale in base alla destinazione d'uso. In ogni abitazione sarà realizzato un impianto elettrico, a norme CEI 64-8 di livello 1, per una potenza massima di 6KW monofase.

Ogni abitazione è provvista di quadro elettrico ubicato in prossimità dell'ingresso da cui partono le linee di alimentazione ai vari terminali nell'unità abitative quali punti luce e prese elettriche (Unel, bipasso).

Esteticamente la serie proposta per i frutti e le placche è la VIMAR ARKÈ o BTICINO LIVING LIGHT o similari equivalenti con tasto di colore bianco rifinita con placche di colore bianco a discrezione dalla DL.



PREDISPOSIZIONI ELETTRICHE

Sono previste le predisposizioni per l'impianto d'allarme, ovvero punti perimetrali (infissi), rilevazione interna, un punto comando e gestione (tastiera), punto segnalazione visiva e sonora esterna.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico, quale extra capitolato, sarà posato, se richiesto, in copertura, per la produzione di energia a servizio delle singole unità e come previsto da progetto.

Per le scale e i disimpegni comuni si prevede l'installazione di punti a parete e/o a soffitto di finitura bianco opaco con emissione luminosa diretta ed indiretta a scelta della DL.

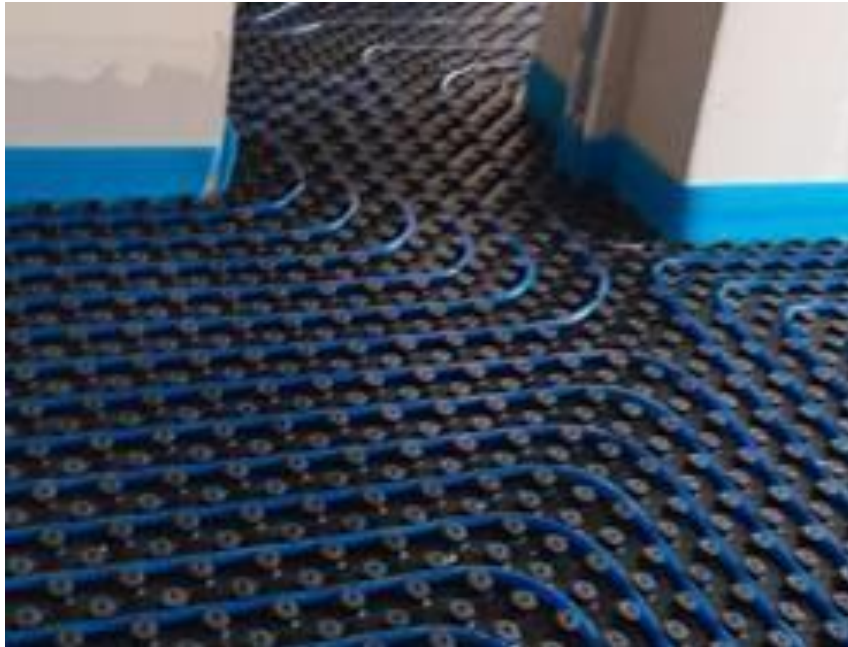
Per tutto quanto sopra, l'impresa e/o la DL si riserva la possibilità di cambiare i modelli dopo aver effettuato il progetto esecutivo e i calcoli dimensionali esecutivi, garantendo comunque al Cliente le prestazioni a norma di Legge.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Vi sarà una caldaia a gas di adeguata potenza termica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento, completo di collettori interni per ogni unità, per il quale è prevista la realizzazione dell'impianto elettrico a servizio di ogni componente, compreso quadro elettrico dedicato.

I termostati ambiente sono previsti in tutti i locali tranne che i bagni.



Predisposizione per impianto di condizionamento composto da:

- Unità moto-condensante esterna e unità interna tipo mono/multi split (non compresi);
- Installazione di tubazioni in multistrato isolato per il passaggio dei fluidi refrigeranti;
- Predisposizione di cassette da incasso per l'installazione degli split;
- Rete di raccolta e scarico delle condense, collegata alla fognatura

Per tutto quanto sopra, L'impresa e/o la DL si riserva la possibilità di cambiare i modelli dopo aver effettuato il progetto esecutivo e i calcoli dimensionali esecutivi, garantendo comunque al Cliente le prestazioni a norma di

Legge.

TUBAZIONI CUCINE

Tutte le cucine sono dotate di canale di ventilazione per l'aspirazione della cappa atta a portare all'esterno i fumi provenienti dalla cottura dei cibi.

BAGNI

Gli scarichi dei bagni presentano una colonna di esalazione atta a portare all'esterno gli odori sgradevoli provenienti dalla fogna. Per il bagno cieco è prevista una presa d'aria all'esterno.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

I bagni realizzati per ogni singola unità abitativa sono dotati di:

- vaso sospeso con sedile rallentato e bidet marca IDEAL STANDRD serie TESI NEW o CONNECT o similare equivalente di colorazione bianca;
- piatto doccia di basso spessore effetto pietra colorazione bianca di dimensione 80x80 cm, 80x100 cm e 80x120 cm.
- miscelatore monocomando lavabo e bidet marca IDEAL STANDARD CERAMIX o similare equivalente cromato;
- miscelatore da incasso a parete e doccetta con flessibile marca IDEAL STANDARD CERAMIX o similare equivalente cromati;
- soffione doccia modello tondo e quadrato o similare equivalente cromato.



Inoltre, compreso nella realizzazione dell'impianto idrico sanitario sono presenti:

- n. 1 attacco per lavatrice,
- n. 1 punto acqua per lavello in cucina;
- n. 1 punto acqua lavastoviglie in cucina.

In bagno è prevista la posa di uno scaldasalviette elettrico di colorazione bianca.

4

EXTRA E PERSONALIZZAZIONI

EXTRA CAPITOLATO

Qualsiasi modifica al progetto originale proposta dall'acquirente dovrà essere preventivamente discussa e approvata dal committente.

Qualora tali modifiche comportino maggiori oneri o lavorazioni rispetto a quanto inizialmente previsto, saranno oggetto di maggiorazione di prezzo a carico dell'acquirente.

Eventuali lavori aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel capitolato dovranno essere sottoposti all'impresa e, solo dopo l'approvazione di quest'ultima e l'accettazione del preventivo da parte degli acquirenti, verranno eseguiti.