

Capitolato e Descrizione Tecnica delle Opere

Ristrutturazione degli immobili siti in Via Gramsci 36 int. 4B, Roma.

1. TRAMEZZI INTERNI

Realizzati in cartongesso a secco, con spessore variabile in funzione delle esigenze distributive e impiantistiche, costituiti da struttura metallica portante in profili di acciaio zincato tipo UW e CW, opportunamente ancorati a pavimento, pareti e soffitto. I tramezzi saranno completati da rivestimento su entrambi i lati con lastre di gesso rivestito, singole o doppie a seconda delle prestazioni richieste, con interposto materassino isolante fonoassorbente in lana minerale (lana di roccia o equivalente) di adeguata densità, al fine di migliorare l'isolamento acustico. I divisori tra unità immobiliari saranno realizzati esclusivamente in cartongesso ad alte prestazioni acustiche, con spessore finito pari a 18 cm, costituiti da doppia orditura metallica indipendente, doppio strato di lastre in gesso rivestito per ciascun lato e pannelli fonoassorbenti interni ad alta densità, tali da garantire un potere fonoisolante certificato pari a 72 dB.

2. RASATURA

La rasatura delle superfici in cartongesso sarà eseguita mediante stucco-rasante in polvere a base di gesso, a presa controllata e ad alta adesione, specifico per sistemi a secco. I giunti tra le lastre saranno trattati con nastro di armatura in carta microforata o fibra di vetro, seguiti da rasatura totale a spatola con una o più mani di rasante fine. È inclusa la levigatura finale per ottenere superfici lisce, uniformi e pronte per la tinteggiatura.

3. OPERE DI TINTEGGIATURA

La tinteggiatura delle superfici in cartongesso sarà eseguita previa applicazione di fissativo acrilico isolante per uniformare l'assorbimento del supporto. Successivamente si procederà con due mani di pittura murale traspirante lavabile, a base di resine acriliche in emulsione acquosa, di colore bianco.

Le lavorazioni comprenderanno la stesura a rullo o pennello, con finitura omogenea e priva di alonature, eseguite a regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti.

4. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Appartamento:

- Ingresso, salone, camere, bagni, cucina: è prevista la fornitura e posa in opera di pavimenti in SPC (Stone Plastic Composite) Skema, rivestiti superiormente con strato in legno naturale di rovere chiaro, accoppiato a supporto rigido in SPC, garantendo elevate prestazioni di stabilità dimensionale, resistenza all'umidità e durabilità.

La posa sarà eseguita a incastro flottante, su sottofondo idoneo e correttamente preparato, con eventuale materassino integrato o separato secondo le specifiche del sistema. Lo schema di posa è a spina di pesce con elementi 10 x 60 cm. Sono comprese tutte le lavorazioni accessorie, i tagli, i giunti di dilatazione e le finiture perimetrali, eseguite a regola d'arte e nel rispetto delle indicazioni del produttore

- Balconi e terrazzi: pavimentazioni in monocottura, antigeliva, di primaria qualità.

5. RIVESTIMENTI DEI BAGNI

È prevista la fornitura e posa in opera dei rivestimenti delle pareti dei bagni in gres porcellanato in lastre di grande formato 60×120 cm, marca ABK e Casalgrande Padana. Nello specifico:

- bagni en suite: sono realizzati con lastre in gres porcellanata di Casalgrande Padana, effetto marmo opaco.
- bagno di servizio: lastre in gres di ABK, tipologia "Alter Ego Clay Nat".

I rivestimenti saranno posati a tutta altezza, con collanti cementizi ad alte prestazioni idonei per grandi lastre, giunti regolari e stuccatura con prodotti specifici resistenti all'umidità.

La posa sarà eseguita su supporti opportunamente preparati, con particolare cura degli allineamenti, degli spigoli e dei dettagli costruttivi, nel rispetto delle normative vigenti e delle prescrizioni del produttore, garantendo un risultato estetico e funzionale di elevata qualità.

6. INFISSI E AVVOLGIBILI

INFISSI IN PVC SCHUCO CORONA CT70AS SLIM COLORE BIANCO IN MASSA.

Infissi di 1° qualità in PVC RIGIDO, realizzati con materiali completamente ecologici e riciclabili, in totale assenza di Piombo. I profili SCHÜCO dal design moderno e senza spigoli vivi, rispettano completamente le norme RAL-GZ/716 e DIN - EN 12608.

I serramenti sono realizzati con profili SCHÜCO in PVC rigido resistenti agli urti, con doppia guarnizione in EPDM, rinforzi in acciaio di spessore variabile da mm 1,5 a mm 3, debitamente fissati con viti alle pareti interne. Ogni struttura viene termosaldata e corredata di fori e fresate, raggiungendo così un elevato grado di robustezza e resistenza, nonché una costante ventilazione interna onde evitare qualsiasi formazione di umidità garantendo quindi un ottimo drenaggio per qualsiasi eventuale infiltrazione d'acqua.

Il sistema STANDARD contempla i profili principali con un telaio fisso con 5 camere di isolamento da mm 70 di spessore e l'anta apribile da mm 79.

I vetri saranno sulle finestre del tipo termico antinfortunistica interno 33.1/18 Gas Argon/4 Infinity, mentre sulle porte finestra i vetri saranno del tipo termico antinfortunistica interno ed esterni 33.1/15 Gas Argon/33.1 Infinity.

I serramenti sono tutti dotati di ferramenta fornita dalla SCHUCO con sistema di Anta / Ribalta di serie, comando Asta Leva per l'anta di battuta.

Gli avvolgibili saranno in alluminio.

Sarà realizzata la motorizzazione delle serrande, consistente nella realizzazione di un punto di forza motrice in idonea posizione, con relativo pulsante a parete.

7. PORTONCINO D'INGRESSO

Del tipo blindato, ad anta singola rivestita in legno e maniglia d'ottone, completo di lama parafreddo. Serratura di sicurezza con cilindro tipo "europeo".

8. PORTE INTERNE

Porte interne filomuro a colore parete, modello Eclisse Syntesis sia a battente che scorrevole con maniglie di produzione Colombo, modello Frascio color champagne.

9. SANITARI, LAVABI E RUBINETTERIA

Bagno in camera 1: è prevista la fornitura e posa in opera di sanitari in ceramica marca SDR, modello Bull, completi di sistemi di fissaggio e collegamenti agli impianti idrico-sanitari. Cassetta di scarico del vaso ad incasso, con doppio pulsante differenziato per lo scarico dell'acqua.

Bagno in camera 2: è prevista la fornitura e posa in opera di sanitari in ceramica marca SDR, modello Bull con cassetta monoblocco.

Bagno di servizio: vaso modello Link della Flaminia con erogatore bidet

I lavabi sono in appoggio su top in legno massello (H= 4 cm) realizzati su misura a colore rovere naturale e poggiati su elementi di acciaio. Le ciotole sono di dimensioni 40×60 cm e uno tondo con diametro 40 cm (bagno di servizio), realizzati in ceramica marca Flaminia, completi di piletta di scarico e sifone coordinato,

La rubinetteria sarà marca FIMA, modello SNAP, con finitura cromata, comprensiva di miscelatori e accessori, installata a regola d'arte secondo le indicazioni dei produttori e nel rispetto delle normative vigenti.

Non è prevista la fornitura di alcun accessorio, elettrodomestico, attrezzatura o quant'altro della cucina, ancorché graficizzato sulle piantine.

I piatti doccia sono in marmo resina tagliati a misura, tipologia NEOS, color tortora. Sono previsti anche i box doccia in acciaio.

10. IMPIANTO IDRICO

Impianto idrico: realizzato con tubazioni per l'adduzione dell'acqua in polietilene, di sezione adeguata e con tubazioni di scarico tipo "Geberit", in pvc pesante. E' previsto un punto acqua di servizio per una lavatrice, più un punto acqua sul terrazzo (o giardino).

11. IMPIANTI ELETTRICO-TV-TELEFONO-CITOFONO-ALLARME

Gli impianti saranno realizzati in conformità alla normativa vigente (L. 46/90), con sistema completamente sfilabile e cablaggi in treccia di rame di adeguata sezione, dimensionati per supportare carichi fino a 4,5 kW.

L'impianto adotterà tecnologia SCS con cavo BUS cablato e sarà completo di comandi per illuminazione, tapparelle e prese di servizio di tipo Schuko e bipasso.

L'accensione delle luci sarà gestita tramite appositi comandi dedicati, mentre le serrande motorizzate saranno controllate mediante specifici comandi tapparella.

Per la realizzazione dell'impianto verranno utilizzati:

- cavi BUS dedicati ai sistemi di automazione;
- cavi FS17 da 1,5 mm² per i circuiti luce;
- cavi da 2,5 mm² per la forza motrice;
- cavi da 4 mm² per le linee dorsali.

La realizzazione dei circuiti sarà eseguita nel pieno rispetto delle normative tecniche, garantendo una rigorosa separazione tra circuiti luce, forza motrice, TV e telefonia.

Tutte le scatole da incasso destinate ai comandi di accensione saranno di tipo 504, mentre quelle dedicate a prese, TV e telefono saranno di tipo 503.

La finitura dei frutti sarà disponibile nelle colorazioni bianco o nero della serie Living Light di BTicino.

I quadri elettrici saranno da incasso, a 24 moduli, completi di interruttori di protezione per tutti i circuiti realizzati e corredati di portella di finitura in colore bianco o nero.

L'impianto prevede domotizzazione.

Nei bagni è prevista illuminazione per cromoterapia nelle docce.

12. IMPIANTO TERMICO E CORPI SCALDANTI

L'edificio è dotato di impianto termico esistente. Le opere prevedono la fornitura e posa in opera di nuovi radiatori in acciaio marca IRSAP, completi di valvole termostatiche e detentori, per la regolazione e il bilanciamento del calore ambiente.

I radiatori saranno installati in sostituzione o integrazione di quelli esistenti, con collegamento alle linee già presenti, comprensivi di staffaggi, raccordi e prove di corretto funzionamento, il tutto eseguito a regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti.

Nei bagni sono previsti radiatori tipo 'scaldasalviette', di dimensioni 60x120 cm. circa, bianchi, tubolare unico.

13. IMPIANTO DI ARIA CONDIZIONATA

È prevista la fornitura e posa in opera dell'impianto di climatizzazione con sistema canalizzato modello Daikin sia per la zona giorno che per la zona notte.

L'intervento comprenderà l'installazione delle unità interne ed esterne, delle linee frigorifere coibentate, delle tubazioni di scarico condensa, dei collegamenti elettrici e dei sistemi di regolazione.

Tutte le lavorazioni saranno eseguite a regola d'arte, nel rispetto delle normative vigenti e delle indicazioni dei produttori, garantendo il corretto funzionamento, l'efficienza energetica e l'integrazione con l'edificio esistente.

14. ISOLAMENTO ACUSTICO

E' previsto, come detto nella voce "tramezzi interni", nelle murature di divisione tra un appartamento e l'altro, tramite l'impiego di appositi pannelli fonoassorbenti.

Saranno inoltre adottate tutte le precauzioni costruttive per eliminare il più possibile i ponti acustici, in modo da isolare il più possibile l'appartamento dalle fonti di rumore esterne.

NORME GENERALI

La venditrice si riserva piena libertà di scelta sui seguenti punti:

- 1) su tutto quanto non stabilito e/o descritto nel capitolato, sia per le parti comuni che per quelle private.
- 2) sulla possibilità di modificare tipi e marchi dei materiali, dei prodotti e degli impianti, in relazione alle esigenze costruttive, alla reperibilità sul mercato, al variare dei prezzi di vendita degli stessi e per sopraggiunte nuove normative, fermi restando gli stessi standard qualitativi, che non potranno essere diminuiti.
- 3) sulla tinta delle facciate, sui mattoni di tamponatura, sul tipo ed il colore delle finestre e delle tapparelle, sul disegno e colore delle ringhiere e delle fioriere dei balconi, su tutti i pavimenti esterni, sui muretti di recinzione e comunque più genericamente su tutti i materiali da costruzione e di rifinitura delle parti comuni e private esterne.
- 4) sulle modalità progettuali e costruttive di tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico, fognario, antincendio ecc.), sia delle parti comuni che di quelle private, con la possibilità di realizzare in ogni parte dell'edificio, sia privata che comune e in ottemperanza alla buona regola d'arte, i pozzetti fognari, i tubi montanti e discendenti delle acque bianche e nere, le saracinesche di interruzione delle varie tubazioni, i vani contatori delle utenze, le asole di ventilazione antincendio a parete e/o a pavimento ed in genere qualunque altro componente dei suddetti impianti e relative opere murarie, anche se non evidenziati nelle piante allegate alla presente scrittura.
- 5) sulle modalità progettuali e costruttive della struttura portante, con la possibilità di far posizionare travi, pilastri, giunti, cavedi, mensole e qualsiasi altro componente strutturale in qualsiasi parte dell'edificio, sia privata che comune, anche in aggiunta o modifica di quelli già evidenziati nel progetto approvato.

MONTI PARIOLI
— LIVING —