

AL14

VIA **MELORIA**
MILANO **6**

CAPITOLATO FINITURE

rev_02_settembre 2023

Il presente capitolato clienti riguarda la realizzazione di un immobile di recupero edificio ex artigianale in via Meloria 6 a Milano.

Tutti i lavori saranno eseguiti nel rispetto delle migliori regole dell'arte; in particolare verranno rispettati i requisiti previsti dalle norme nazionali e regionali vigenti in termini di efficienza energetica.

Tutte le unità saranno in Classe Energetica A+.

I materiali, le attrezzature e la componentistica impiegati saranno della migliore qualità e di prima scelta, forniti dai migliori fornitori nei rispettivi campi. In relazione alla reale disponibilità delle aziende produttrici la direzione lavori si riserva di apportare modifiche ai materiali descritti nel capitolato utilizzando prodotti equivalenti.

Tutti gli impianti saranno certificati e dati completi e funzionanti in ogni loro parte, con tutte le apparecchiature e tutti gli accessori prescritti dalle norme vigenti od occorrenti per il loro perfetto funzionamento, anche se non espressamente menzionati.

STRUTTURA DELL'EDIFICIO

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in cemento armato costituita da fondazione, pilastri, travi e solai in calcestruzzo eseguita nel rispetto della vigente normativa secondo progetto firmato da tecnico abilitato.

MURATURA PERIMETRALE E PARETI DIVISORIE

La muratura perimetrale esterna a secco è composta da uno strato di blocchi tipo YTONG sull'esterno e uno strato di parete in cartongesso completa di tracciamento della posizione. Le pareti divisorie tra unità immobiliari ingresso saranno a secco dello spessore totale di circa 30 cm, con lastra di gesso rivestite sui lati esterni o rasatura a gesso, opportunamente isolata acusticamente e termicamente.

Le pareti divisorie interne, costituite da lastre di cartongesso isolante poste tra gli ambienti, prevedono l'inserimento degli impianti e saranno dello spessore massimo di 12,5 cm, mentre le pareti divisorie tra ambienti come Disimpegno – Camera saranno da 15 cm.

COPERTURA

La copertura piana impermeabilizzata e isolata è caratterizzata da una membrana tipo DERBIBRITE NT, o similare, resistente ai raggi UV. E' previsto l'ancoraggio della linea vita conforme alla Normativa EN 795 classe C – con dispositivi che utilizzano linee di ancoraggio flessibili orizzontali.

La linea vita in questione sarà da applicare sul solaio di copertura dell'immobile.

IMPIANTI

La progettazione degli impianti è stata indirizzata all'ottenimento delle migliori caratteristiche energetiche dell'edificio lavorando in sinergia con la progettazione architettonica nella ricerca del corretto risparmio e della tutela dell'ambiente.

Gli impianti verranno realizzati secondo la normativa vigente "D.M. 22-1-2008 n. 37.

PRODUZIONE ENERGIA PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA

La produzione per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento delle varie unità abitative è autonomo con la parte esterna delle macchine posizionate nelle aree comuni.

Il riscaldamento ed il raffrescamento delle unità abitative verranno garantiti dalla presenza di un impianto radiante a pavimento, la cui regolazione sarà gestita dal sistema domotico light, per mezzo di sonde di temperatura ed umidità relativa disposte nei vari ambienti.

Per la corretta gestione dell'impianto di raffrescamento radiante, al fine di tenere sotto controllo l'umidità relativa in estate ed evitare fenomeni di condensa al pavimento, tutte le unità abitative saranno dotate di un deumidificatore con funzione di VMC, collocato nel controsoffitto e/o nelle murature perimetrali. Per mezzo di apposite canalizzazioni e bocchette provvederà in estate, al bisogno, a veicolare aria deumidificata, mentre sia in estate che in inverno provvederà a garantire il corretto ricambio dell'aria degli ambienti, immettendo aria pulita negli ambienti principali (camere e zona giorno) e prelevando aria viziata dagli ambienti di servizio (bagni e cucine).

PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

La produzione avverrà attraverso dalla medesima macchina che produce il riscaldamento, la distribuzione avverrà attraverso un circuito ad anello.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

I sanitari, in porcellana color bianco, posati in opera a regola d'arte sono saranno scelti tra le primarie marche presenti sul mercato tra le quali IDEAL STANDARD e/o FLAMINIA o similari di tipo sospeso per bidet e vasi con cassetta ad incasso a doppio pulsante, con placca in alluminio e di sedile completo di coperchio della stessa serie dei sanitari; piatti doccia quadrato o rettangolare; rubinetterie di primaria marca come IDEL STANDARD, o similari.

La dotazione per i bagni principali è:

- n. 1 lavabo
- n. 1 bidet
- n. 1 wc con cassetta a parete
- n. 1 piatto doccia o vasca in metacrilato





esempio di *Sanitari Flaminia serie APP*

L'attacco e scarico per la lavatrice è posizionato nel bagno o nel disimpegno oppure nella zona cucina.

Sulle terrazze e nei giardini privati pertinenziali è previsto un attacco acqua completo di rubinetto per lavaggio e di predisposizione all'impianto di irrigamento (ove prevista pavimentazione a verde).

IMPIANTO ELETTRICO

Gli appartamenti sono realizzati con una dotazione impiantistica secondo Norma CEI 64-8/3.

Le apparecchiature civili per il controllo del sistema d'illuminazione e della forza motrice sono realizzate con placche VIMAR ARKE' di colore bianco.

I giardini e terrazze pertinenziali sono attrezzati con punti luce e prese elettriche dedicate.

Le aree interne e gli infissi degli appartamenti sono sorvegliate da un impianto anti-intrusione autonomo.



Vimar serie Arkè

Tutti i locali di abitazione saranno dotati di impianto elettrico sottotraccia in tubo, comprensivi di certificato di conformità finale. In dettaglio:

- un punto luce a plafone nei bagni, antibagno e cucina
- un punto luce su lavabo dei bagni ed in cucina
- un punto luce a plafone nel soggiorno (due accensioni)
- un punto luce doppio deviato/invertito nella camera da letto
- due prese in soggiorno
- due prese luce e tre f.m. nella cucina
- due prese luce nella camera da letto
- una presa luce e una presa f.m. nei bagni
- un campanello d'ingresso
- due prese per l'antenna TV/satellitare

FINITURE APPARTAMENTI

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

ZONE GIORNO

La pavimentazione degli appartamenti in tutti i locali saranno realizzati in listoni di Rovere con plancia 2 strati in Rovere Naturale mm 10x150x1900 (80% circa), profilo bisellato, superficie leggermente spazzolata, disponibile in n. 5 finiture.

La posa in opera sarà esente da solventi, su sottofondi predisposti secondo norma UNI 11371 ed idonei: i listelli di separazione in ottone o in acciaio saranno posti a divisione tra le pavimentazioni di diverso tipo.



Parquet tipo Rovere Naturale

In alternativa è possibile optare per una pavimentazione in Gres effetto cemento-resina, Mirage Clay trust, CL 07, misure 60x60cm, posati a correre, non fugato o con leggera fuga.



Gres effetto resina-cemento

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI BAGNI

Le pavimentazioni dei locali bagni saranno realizzati in listoni di Rovere con plancia 2 strati in Rovere Naturale mm 10x150x1900 (80% circa), profilo bisellato, superficie leggermente spazzolata, disponibile in n. 5 finiture, vernice UV matt, resistenza termica mqk/W 0,067.

La posa in opera sarà con adesivo bi componente esente da solventi, su sottofondi predisposti secondo norma UNI 11371 ed idonei.

In alternativa è possibile optare per una pavimentazione in Gres effetto cemento-resina, Mirage Clay trust, CL 07, misure 60x60cm, posati a correre, non fugato o con leggera fuga.

La stessa tipologia di Gres procellanato è prevista per il rivestimento dei bagni posato da pavimento a altezza 120cm e nelle pareti delle docce fino a H200cm, non fugato o con leggera fuga (2 mm) a scelta della Direzione Lavori; listelli di separazione in ottone o in acciaio saranno posti a divisione tra le pavimentazioni di diverso tipo.

ZOCCOLINO

Lo zoccolino alle pareti sarà in legno laccato bianco opaco di altezza pari a 4-6 cm e spessore 1 cm.

ALTRI LOCALI

Le pareti degli altri locali componenti le unità immobiliari saranno rifinite completamente in cartongesso. In corrispondenza degli spigoli sarà realizzata la posa in opera di paraspigoli in lamiera zincata a tutta altezza.

TINTEGGIATURA

Su tutte le superfici verticali ed orizzontali prive di rivestimento, sarà prevista la tinteggiatura eseguita mediante la stesa di uno strato isolante inibente a base di resine emulsionate acriliche trasparenti e di due o più mani di idropittura lavabile per interni (del tipo traspirante nei locali bagni e cucine) in colore corrente di cartella a scelta della Direzione Lavori.

TINTEGGIATURA PARETE ATTREZZATA CUCINE E BAGNI

Sulla parete attrezzata delle cucine e sulle pareti verticali non piastrellate dei bagni sarà applicata a tutta altezza una mano di fissativo isolante diluito tipo Isolmur o similare secondo il grado di assorbimento delle pareti. Successivamente applicazione di due mani di idropittura traspirante idrorepellente a base di polimeri sintetici in emulsione acquosa e pigmenti coprenti ed inerti minerali naturali selezionati, tipo pittura lavabile.

SERRAMENTI

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni degli appartamenti saranno realizzati in PVC di colore bianco sia all'interno che all'esterno, completi di vetrocamera di serie basso emissivo vetri Select Visarm 33.1 + 16 gas + Visarm 33.1, Isolamento termico UF 1,00, Isolamento acustico fino a 49 dB, conforme alla normativa vigente in materia di contenimento del consumo energetico e del rumore, secondo le specifiche del progetto ex Legge 10, dotati di doppia guarnizione, con chiusura scorrevole o a battente.

Verrà posato in opera un sistema a tende avvolgibili a rullo automatizzate ad alto oscuramento, esterno o interno al serramento.

E' inclusa la zanzariera integrata scorrevole verticale e/o orizzontale.

PORTE INGRESSO APPARTAMENTI

I portoncini di primo ingresso agli appartamenti saranno del tipo MEDEA marca SILVELOX o similare, dimensione 90x210cm, corazzato, REI 60, trasmittanza totale minima di 1,00 W/ mqK, struttura in acciaio elettro zincato, anta isolata acusticamente, realizzata con telaio e fodera in acciaio spessore 15 mm, serratura di sicurezza con piastra di protezione e chiave corta a cifratura all'estremo, pomolo di chiusura all'interno con sei chiusure, tre antistrappo, due cerniere su un lato della porta, spioncino, pomolo interno ed esterno fisso in alluminio satinato. Il battente sarà dotato di 2 cerniere registrabili in altezza e di 5 rostri fissi. La finitura interna laccata opaca colore a scelta della Direzione Lavori / Direzione Lavori Artistica.

PORTE INTERNE APPARTAMENTI

PORTE A BATTENTE

Le porte interne degli appartamenti saranno della ditta Garofalo o Viemme o similari con dimensione 80x210cm o 70x210cm o come meglio evidenziato in progetto, cieche, con finitura laccata opaca, colori a scelta della Direzione Lavori / Direzione Lavori Artistica. Le porte dovranno essere fornite in opera complete di ferramenta comprendente maniglie del tipo Square Diana Olivari o similari, e serratura ad una mandata.

PORTE SCORREVOLI

Le porte interne scorrevoli degli appartamenti saranno della ditta Garofalo o Viemme o similari con dimensione 80x210cm o 70x210cm o come meglio evidenziato in progetto, cieche, con finitura laccata opaca, colori a scelta della Direzione Lavori / Direzione Lavori Artistica, con copri fili a disegno semplice nella stessa finitura della porta; munite dei relativi accessori. Le porte dovranno essere fornite in opera con contro telaio tipo Scigno o similare in lamiera zincata di prima scelta con spessore 10/10mm per le fiancate e 15/10mm per montante di battuta. Le maniglie della tipo Square Diana Olivari o similari e serratura ad una mandata.

BALCONI E TERRAZZI

La pavimentazione esterna dei balconi verrà realizzata attraverso l'incollaggio di lastre in Grès porcellanato finitura naturale di azienda primaria quale LEA CERAMICHE serie NEXTONE opaca o similari, nelle dimensioni 30x60cm o 60x60cm e spessore sino a 9,5 mm, coefficiente di resistenza allo scivolamento R11.



I frontalini dei balconi e sotto balconi dovranno essere intonacati e tinteggiati mediante uno strato di rivestimento realizzato con intonaco plastico.

I parapetti dei balconi e terrazzi, compresi i divisori dovranno essere realizzati con balaustre in metallo verniciate.

Al piano terra ed ai terrazzi del piano primo, a divisione delle proprietà, verranno previsti vasi di adeguate dimensioni su tutto il perimetro contenenti piante/arbusti di medie dimensioni, la pavimentazione prevista prevede una piastrella in gres tipo legno oppure erba sintetica.

Si prevede di installare sulla muratura di confine una parte vegetale in materiale sintetico.

Per la sola pavimentazione del lastrico in copertura, adiacente il condominio del civico 6, è prevista la stesura di ghiaia di granulometria diversa a protezione del sottostante manto di impermeabilizzazione.

SCALA E SPAZI COMUNI

La scala di collegamento del piano terra e primo sarà realizzata in muratura portante con rivestimento delle pedate in pietra scelta dalla D.L.

La rampa di accesso all'ingresso principale – così come i percorsi comuni interni - saranno realizzati con pavimentazione in gres ceramico antiscivolo per esterni di coloritura campionata e scelta dalla D.L.

I materiali e le soluzioni tecniche indicate nella presente descrizione sono suscettibili di variazioni in sede di stesura definitiva degli elaborati esecutivi a discrezione della Direzione Lavori per le normali necessità e tolleranze di carattere costruttivo e di relazione, le quote e dati metrici potranno subire lievi variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi in corso d'opera. In particolare ci si riserva di definire in corso di costruzione gli ingombri necessari per il passaggio di canne e scarichi e delle strutture anche se non ancora indicate nei disegni, nelle posizioni che saranno individuate in base a necessità di carattere costruttivo.

La selezione delle ditte fornitrici dei materiali sopra descritti potrà subire variazioni, oltre che per casi di forza maggiore, in caso di modifica delle condizioni di reperibilità degli stessi materiali nel corso di esecuzione del cantiere. In tali casi, comunque sarà garantita la fornitura di materiali equiparabili (a livello tecnico, qualitativo) a quelli sopra descritti.