

Via degli Umiliati 19 - Milano
Sottotetto piano quinto
5 appartamenti



Capitolato finiture

Milano, febbraio 2024

PREMESSA

L'immobile esistente è composto da 5 piani fuori terra, compreso il piano sottotetto oggetto del recupero ai fini abitativi e da un piano terra adibito a box e cantine.

L'edificio è esteticamente rifinito con un rivestimento a doghe orizzontali in legno (colore chiaro) al piano terra, mentre agli attuali 4 piani ad uso residenziale la finitura è l'intonaco tinteggiato color bianco panna su sottostante cappotto coibente.

La struttura portante è in cemento armato con pilastri e setti in conformità con le recenti norme antisismiche vigenti. I canali di gronda, i pluviali e le scossaline sono in alluminio colore grigio.

Per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, la soluzione prevede la conservazione delle esistenti linee dell'edificio è la costruzione di un'unica copertura piana (con altezza interna pari a mt. 2.40) adattando e variando le pendenze della struttura esistente, composta da travetti in legno e travi "rompi-tratta" in carpenteria metallica. Il progetto, quindi, è volto alla massima conservazione dell'involucro edilizio nelle sue parti più tipiche.

STRUTTURE DEL SOTTOTETTO

- Solaio di copertura tipo XLAM (tecnica costruttiva in legno massiccio), coibentato con cappotto verticale e guaina impermeabilizzante;

MURATURE DEL SOTTOTETTO

- Struttura in Xlam e tamponamento perimetrale realizzato mediante controparete interna costituita da struttura metallica per cartongesso, 2 lastre di cartongesso con interposto isolante da 5 cm.

Divisori tra unità immobiliari

- Pareti divisorie tra unità immobiliari composte da blocchi Alveolater/Poroton classe 45 da 12 cm, pannello Rockwool acoustic 225 da 8 cm, lastra in cartongesso, blocchi Alveolater/Poroton classe 45 da 8 cm, intonaco di calce e gesso.
- Intonaco tipo pronto premiscelato con rasatura a gesso tirato in piano a frattazzo e applicato direttamente sulle pareti prive di intonaco per pareti di tutti i locali delle abitazioni, comprese le assistenze

Murature interne

- Tavolati interni in forati da 8/12 cm, compreso tavolati per chiusura impianti

Solaio piano sottotetto

- Solaio in XLAM con eventuale sagomatura e/o fissaggio al cordolo in C.A. esistente perimetrale
- Massetto di calcestruzzo con cemento alleggerito e polistirolo spessore 10 cm
- Isolamento acustico orizzontale a pavimento tipo "Ethaphon" steso su tutta la pavimentazione spessore 30 cm sopra il pavimento

OPERE DI FINITURA INTERNE AGLI APPARTAMENTI

PAVIMENTAZIONI - RIVESTIMENTI

Tutti i locali, ad eccezione dei bagni, avranno pavimento in parquet di legno pre-finito PORCELANOSA con finitura semilucida, posato a colla bicomponente, con dimensioni doghe da 140mm x 1200mm x 14 mm SERIE TORTONA essenze Piazza, Strada, Viale, Palazzo.

Bagni

Nei bagni sono previsti pavimenti (formato 44,3x44,3 cm) in gres porcellanato di marca PORCELANOSA serie FERROKER – BOTTEGA – IMAGE – RODANO compreso stucco e di tutte le assistenze.

I rivestimenti dei bagni (formato 33,3x59,2cm) saranno in gres porcellanato marca PORCELANOSA serie FERROKER – BOTTEGA – IMAGE – RODANO compreso stucco e di tutte le assistenze, (posa tutta altezza - h.media 2,48m) spessore mm 10, posato a colla.

Stuccature in colore idrorepellenti.

BALCONI - TERRAZZI

Pavimentazione in piastrelle di gres antigelivo per balconi e terrazzi del formato 15x15, zoccolino realizzato con il medesimo materiale (gres antigelivo), colore a scelta della D.L.

ZOCCOLINO DI LEGNO

Zoccolino in legno di ramino tinto colore bianco come le porte, opportunamente fissato, altezza 8 cm con finitura a becco di civetta in tutti i locali tranne i bagni.

SERRAMENTI ESTERNI, FINESTRE E PORTE FINESTRE

Serramenti esterni, finestre e porte finestre

Serramenti in PVC bicolore – legno esterno e bianco interno - dotati ciascuno di un'anta con apertura a vasistas, completi di ferramenta e maniglie in acciaio satinato, minimo 3 cerniere e 3 guarnizioni. Vetri stratificati di sicurezza certificati, materiale da campionare per approvazione da parte della DL e del Committente. Falsi telai in legno.

Oscuranti esterni -

Oscuranti esterni a rullo Tipo GRIESSER SOLOSCREEN 75 mm. Con motore e cavetti di scorrimento.

PORTONCINI DI INGRESSO

Porta blindata d'ingresso. Dierre antieffrazione classe 3 conforme alle normative, costituita da un telaio in acciaio e anta con struttura portante in doppia lamiera di acciaio, coibentata internamente e con rivestimenti lisci con pannelli di legno da 7 mm di spessore (legno esterno e laccato bianco interno), completa di falso telaio da murare con tasselli chimici, spioncino doppia chiusura, lama antifreddo a pavimento dimensioni 0,90 x 2,10, materiale da campionare per approvazione da parte della DL e del Committente. Sono comprese le assistenze alla posa.

PORTE INTERNE

Porte interne laccate bianche opache tipo EFFEBIQUATTRO serie NEWPORT, anta spessore 55 mm in legno a struttura tamburata, complete di coprifili, serratura, cerniere, guarnizione di battuta antirumore, maniglia in acciaio satinato e ferramenta, materiale da campionare per approvazione da parte della DL e del Committente.

PARAPETTI

Parapetti dei balconi e terrazzi

I parapetti dei balconi sono realizzati in opera in cemento armato, rasati con rete e colla come la facciata esterna e sono stati completati con apposita lattoneria di protezione.

PITTURAZIONI DEI PLAFONI

Pitturazione a due riprese in tinta unica chiara con pittura emulsionata idropittura traspirante e lavabile, su superfici interne intonacate a civile o lisciate a stucco, già preparate ed isolate. Pitture a base di resine acriliche. Compresa applicazione di uno strato di isolante inibente, su superfici, prima di procedere alle pitturazioni, rasature o stuccature. Base di resine emulsionate acriliche (trasparente o pigmentato). Compresa assistenza muraria.

IMPIANTI

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento a radiatori, compreso il collegamento alle colonne esistenti, cronotermostato, misuratore per energia termica, collegamento elettrovalvola a tre vie.

Reti di distribuzione con contabilizzazione dell'energia termica.

Tutti i radiatori, ad eccezione di quelli installati nei servizi igienici, saranno in tubolare di acciaio preverniciati bianche RAL 9010.

I servizi igienici verranno riscaldati mediante termoarredi in tubolare di acciaio preverniciati bianchi RAL 9010.

Tutti i corpi scaldanti, con esclusione di quelli installati nel locale in cui è posizionato il termoregolatore ambiente e di quelli installati nei bagni, saranno dotati di valvola termostatica per la regolazione della temperatura ambiente oltre che detentore e valvolina di sfogo aria.

La regolazione della temperatura ambiente, avverrà su due livelli: in ogni singolo ambiente, mediante le valvole termostatiche (se previste) installate sui singoli radiatori, e di zona mediante il cronotermostato giornaliero/settimanale installato in soggiorno.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Impianti idrico- sanitari completi derivati dalle colonne esistenti, con distribuzione a collettori, acqua fredda e calda ai sanitari e scarico con relativo collegamento alle colonne di scarico esistenti, compreso braghe, raccordi e ogni altro elemento per dare l'opera finita, con dichiarazione di conformità ai sensi delle normative vigenti.

Sia l'acqua fredda, che calda, saranno contabilizzate.

Per le lavatrici e le lavastoviglie sarà previsto un sifone a muro con attacco per scarico e un rubinetto d'intercettazione acqua fredda con attacco per carico acqua.

Saranno previsti rubinetti porta gomma installati nel muro dei balconi del sottotetto.

APPARECCHI SANITARI

Vasi

Vaso sospeso Ideal Standard modello Connect Bianco Lucido completo di sedile, coperchio e staffa.

Bidet

Bidet sospeso Ideal Standard modello Connect Bianco Lucido completo di staffa, sifone e piletta con tappo

Piatti doccia

Piatto doccia/vasca serie in resina poliestere "Gelcoat" tecnico di alta qualità e alte prestazioni, antiscivolo e antibatterico, completo di piletta.

Rubinetteria

miscelatore GROHE SERIE EUROSART, ad incasso con deviatore per doccia, completo di soffione fisso tondo (25 cm) e asta saliscendi con doccetta.

IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO

- Predisposizione impianto di climatizzazione inverter in pompa di calore dual split per appartamento.

FOGNATURA

Le reti di scarico verticali acque nere saranno realizzate con tubazioni insonorizzate, le colonne saranno dotate di ventilazione secondaria.

Le reti di scarico orizzontali saranno realizzate con tubazioni in PVC rigido rispondenti alle normative.

La ventilazione - aspirazione forzata dei locali servizi igienici ciechi sarà attivata con l'accensione della luce e spegnimento temporizzato con portata pari a 12 vol.amb/h.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico progettato per 6 Kw per ogni alloggio, Livello 1, comprensivo di collegamento a nuovo contatore, protetto contro le tensioni di contatto e messa a terra, e dotato di apposita linea per piano a induzione.

Placche e frutti BTCINO SERIE LIVING LIGHT colore bianco

Quadro elettrico per ogni alloggio

Impianto videocitofonico condominiale

Impianto TV terrestre e digitale

Il tutto da realizzare secondo la normativa vigente e con certificazione finale dell'impianto.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'edificio esistente è dotato di pannelli fotovoltaici.

IMPIANTO GENERALE DI TERRA

La messa a terra di protezione contro i contatti diretti ed indiretti sarà realizzata da un impianto generale di terra.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Ai piani all'interno delle unità immobiliari del sottotetto, saranno collegati apparecchi videocitofonici.

IMPIANTO TV

A servizio delle unità immobiliari del sottotetto, è prevista la fornitura in opera di un impianto di ricezione televisiva di tipo "digitale terrestre + satellitare". L'impianto prevede l'installazione di una presa in soggiorno ed in ogni camera da letto.

Si precisa che il presente Capitolato Opere è descrittivo delle lavorazioni e delle finiture come allo stato previste e progettate, lavorazioni e finiture che tuttavia, in corso d'opera, potrebbero subire varianti a discrezione della Proprietà sia per una migliore, generale, realizzazione finale del Complesso Immobiliare, sia per ottemperare a eventuali nuove disposizioni normative, sia per adeguarsi ad eventuali prescrizioni delle Autorità preposte.

Milano, 5 febbraio 2024