

Localization



L'edificio, sito di interesse, si trova in via Roma 22, nell'antico Borgo Teresiano di Trieste.

Presumibilmente costruito nei primi anni del 1800, è stato successivamente rialzato di un ulteriore piano fino ad arrivare alla volumetria attuale; quest' ultimo intervento del 1853 porta la firma dell'ingegnere Luigi Buzzi, il quale è stato commissionato dal commendatore Angelo Giannichesi, uno dei fondatori del Lloyd Austriaco e della RAS.



L'immobile, a pianta rettangolare, presenta tre affacci e si sviluppa per quattro piani fuori terra più una sopraelevazione centrale.

Il pianoterra, delimitato da una cornice marcapiano, è ritmato da una successione di aperture ad arco ribassato su tutti e tre i lati. La facciata principale, quella su via Roma, è caratterizzata da tre balconi con balaustra in pietra. Il portale d'ingresso in legno intagliato presenta una decorazione a motivo vegetale sopra alla trabeazione.

3rd Floor Plan

Il terzo piano dell'edificio, sito di interesse del nostro intervento, verrà ridistribuito e frazionato in 6 unità abitative.

Quest'ultime hanno distribuzioni interne differenti e si suddividono in:

- "A" : ROMOLO (40 mq)
- "B" : POMPILO (75 mq)
- "C" : OSTILIO (62 mq)
- "D" : PRISCO (42 mq)
- "E" : TULLIO (40 mq)
- "F": TARQUINIO (45 mq)



Hallway



Gli ingressi di ogni singola unità saranno serviti da un lungo corridoio ornato da boiserie e illuminato da lampadari pendenti e strisce a led.



Details

TV System



È prevista la fornitura e la posa in opera di un impianto d'antenna TV dotato di un'antenna ed un centralino TV terrestre, un cavo TV derivato dal vano scala per ogni utenza ed una presa TV per ogni stanza ad esclusione dei locali accessori.

L'impianto elettrico e dei servizi comuni sarà eseguito con tubazioni in PVC flessibile incassate a soffitto e/o a parete e faranno capo a cassette di derivazione incassate, poste in posizioni accessibili.

I conduttori all'interno delle tubazioni flessibili saranno in rame isolato del tipo FS17 di sezione adeguata ai circuiti presenti in ottemperanza alla norma CEI 64-8, di livello 1°. La serie proposta è Living-Now della Bticino in tecnopolimero.

I punti luce, le prese e i comandi saranno di numero sufficiente per l'illuminazione di ogni locale e per il funzionamento dei servizi domestici di base corrisponderanno ai disegni esecutivi di progetto.

L'illuminazione delle parti comuni sarà affidata ad apparecchi illuminanti tipo LED a basso consumo, inoltre verrà prevista un'adeguata illuminazione di sicurezza.



Electrical System

Phone System



Per ogni singola unità sarà predisposto l'impianto telefonico secondo le prescrizioni della TELECOM con una presa per ogni ente.

L'allacciamento alla rete telefonica esterna avverrà mediante una tubazione interrata in PVC del diametro imposto dalla Società erogatrice e il cui percorso dovrà essere facilmente ispezionabile e liberamente accessibile in ogni momento e in ogni punto.

Verrà predisposta una rete cablata per trasmissione dati ad alta velocità, con cavo categoria 5E, composto da un punto centrale (MODEM-SWITCH), ed un punto presa per ogni locale.

Per l'impianto d'allarme ANTINTRUSIONE, sarà fornita e posata in opera solo la predisposizione dei corrugati.

I circuiti elettrici faranno capo ad un quadro elettrico, incassato e completo di interruttore di protezione differenziale del tipo AC ad alta sensibilità (30mA salvavita) e di interruttori magnetotermici di adeguata taratura per la protezione contro i sovraccarichi e i cortocircuiti.



Alarm System

Air-Conditioning System



L'impianto di climatizzazione sarà di tipo autonomo, costituito da un sistema di unità interne a parete, controllabili singolarmente tramite un telecomando Wi-Fi.

Gli Split Samsung, Wind-free serviranno sia la zona giorno che la zona notte, come opportunamente previsto da progetto.

L'impianto verrà ideato per fornire aria calda durante i mesi invernali e aria fredda durante i mesi estivi, garantendo un comfort ottimale durante tutto l'anno.

Pertanto, visto l'attento studio degli impianti, i consumi saranno contenuti con il massimo rispetto per l'ambiente.

Nel bagno sarà installato un termo-arredo elettrico, caratterizzato da un sistema di riscaldamento efficiente ed in armonia con il design dell'ambiente.

Inoltre nell'ente verrà predisposto un boiler per la produzione dell'acqua calda, dotato di un sistema di riscaldamento elettrico a basso consumo energetico, garantendo un'efficienza ottimale e una fornitura costante di acqua calda.



Decorative radiator

Sanitary water System



L'acqua potabile è fornita alle singole unità abitative dall'allacciamento dell'acquedotto comunale con tubazioni in polietilene per i tratti interrati.

La rete di distribuzione interna per ogni singolo alloggio, sarà eseguita con tubazioni in multistrato coibentato, con tipologia a collettore, senza giunzioni sotto traccia, con raccordi a pressare o similari in base allo schema predisposto dal calcolatore dell'impianto, seguendo accuratamente le norme tecniche d'esecuzione attualmente vigenti.

Gli scarichi delle acque nere e delle acque bianche saranno realizzati in polietilene ad innesto, Silent tipo Geberit o similare, silenziati per evitare i rumori di scarico. Tutte le colonne di scarico dei bagni e delle cucine saranno areate da una tubazione in polietilene.

Per l'esecuzione, il dimensionamento ed il posizionamento delle tubazioni di scarico dei sanitari.

All'occorrenza, parte degli scarichi delle unità abitative correranno esternamente sul soffitto dell'area di manovra, possibilmente nell'area comune.



Exhaust and ventilation system

Finishing

Floor and interior covering



Tutte le piastrelle interne agli alloggi verranno scelte dall'acquirente su apposito campionario predisposto dall'impresa costruttrice.

L'acquirente avrà la possibilità di scegliere le piastrelle di proprio gradimento tra una selezione di marche primarie.

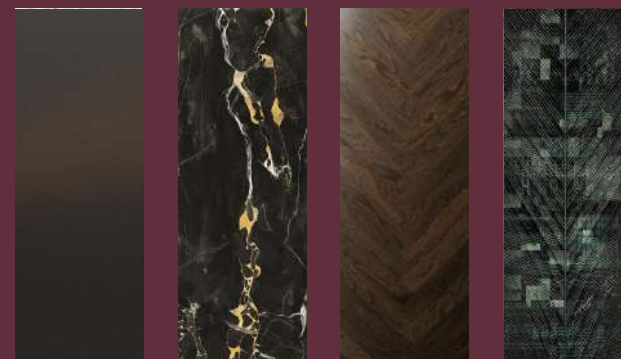
La posa delle ceramiche include la boiacca bicomponente (sono esclusi i decori, le fasce ed eventuali prezzi speciali).

I bagni saranno rivestiti su tutte le pareti fino alla massima altezza disponibile, e il ripiano per il lavabo sarà realizzato utilizzando lo stesso materiale scelto per il rivestimento delle pareti.

Le cucine saranno rivestite sul lato della parete attrezzata mediante la posa di una fascia di 0,80 metri lineari tra il piano di lavoro ed i pensili, o fino al raggiungimento della piastrella interna e con voltatesta (anche doppio se necessario) di 60 cm.

Le piastrelle previste sono in grès porcellanato della Mirage, selezionate dal catalogo aggiornato dell'azienda. In particolare, verranno utilizzate le piastrelle esattamente come mostrate nel campionario allegato, di formato 60x120cm o 120x120cm.

€60/mq - Iva Inclusa



Finishing

Wooden floor



Il pavimento in legno originale, ove esso sia vincolato, sarà sottoposto alla levigatura ed a un trattamento completo di rifinitura mediante l'uso della cera, ripristinando la sua lucentezza naturale e proteggendolo dall'usura quotidiana; nelle altre stanze verrà posata una nuova pavimentazione in legno.

Nell'appartamento sarà installata una zoccolatura in legno laccato bianco, resistente, sarà installato lungo il perimetro delle pareti per completare l'estetica e migliorare la durabilità degli interni.

DUCALE, 15x120 cm - €/MI 6.30 - Iva inclusa



Baseboard

Details

Kitchen



La cucina sarà realizzata con piastre ad induzione, in questo locale è prevista la predisposizione di un punto acqua e scarico per il lavello.

Conformemente alle specifiche e alle dimensioni indicate nel progetto, i bagni saranno dotati di sanitari della marca Globo:

- WC vasomulti sospeso - €148,33 - Iva Inclusa
- Sedile ammortizzato - €75,56 - Iva Inclusa
- BIDET bidetmulti sospeso - €148,33 - Iva Inclusa



Details

Bathroom

Details

Shower plate



Il piatto doccia a filo pavimento della linea Stone sarà personalizzato secondo la tonalità scelta dal cliente tra le 8 opzioni disponibili, con le dimensioni specifiche:

70x140 H3cm - €406,48 - Iva Inclusa.

La rubinetteria prevista è della marca Paffoni, come di seguito meglio specificato:

Set doccia

Set doccia JOKER - €523,80 - Iva Inclusa

Rubinetteria JOKER

Mix lavabo - €270 - Iva Inclusa;

Mix bidet - €252,93 - Iva Inclusa



Details

Faucets

Details

Shower glass

Separè doccia Mirage di larghezza 95 cm H200, cristallo 8 mm trasparente temperato, profilo e braccio argento lucido.

€795 - Iva Inclusa.

Washing machine

Previsto un attacco carico/scarico lavatrice che sarà comunque corredato dell'apposita presa forza motrice.



External window frame

I serramenti saranno restaurati mantenendo lo stesso stile degli attuali già presenti, come da prescrizioni della soprintendenza.

Details

Entrance door



Le porte blindate d'ingresso saranno forniti ed installati con classe effrazione 3 EN 1627-1 con guarnizione su tre lati, finitura pannello interno ed esterno in prefilmato in PVC colore tinta scura, serratura con 4 chiavistelli centrali, scrocco e chiavistello laterale superiore completo di maniglia interna oltre che pomolo esterno fisso in cromo satinato, spioncino grandangolare e dimensioni standard (nominali) 80-85-95x210 cm.

Verranno fornite tre copie di chiavi come previsto dall'azienda produttrice.

Le porte interne previste sono dell'azienda DoorArreda, con uno stile classico, più particolare della collezione Pandora Classic.

- 80x210 cm - € 750 Iva Inclusa



Details

Interior door



VIA ROMA 22

FACOLTÀ DI SCELTA DELL'ACQUIRENTE E SOSTITUZIONE DEI MATERIALI CON ALTRI EXTRACAPITOLATO



VIA ROMA 22

- I nostri clienti possono richiedere la sostituzione dei materiali di finitura da noi proposti, così come l'inserimento di decori o la scelta del tipo di posa dei rivestimenti , solo ed esclusivamente all'interno dell'abitazione prescelta. Il materiale e la posa dovranno essere preventivamente concordati tra l'acquirente, la direzione lavori e del costruttore. Nel caso in cui i nostri clienti desiderino optare per delle scelte differenti da quanto noi proposto, verrà accordato il sovrapprezzo della variante stessa, applicando la differenza tra il prezzo del fornitore a quanto previsto in capitolato in relazione alle eventuali differenze dei prezzi di listino. L'eventuale sovrapprezzo verrà esattamente calcolato secondo i listini pubblicati al momento della variante stessa, applicando il ricarico del 15% per le spese generali ed un ulteriore 15% per l'utile d'impresa.
- Gli extracapitolato verranno fatturati durante il corso dei lavori, successivamente alla firma dell'accordo tra le parti, che dovranno essere saldati a vista fattura.
- Eventuali sovrapprezzi da calcolarsi sulla manodopera della posa saranno dovuti dalla parte acquirente alla parte venditrice solo ed esclusivamente qualora vengano richieste modalità di posa e vengono scelti formati di materiali differenti da quelle indicate nel presente capitolato.
- Si precisa infine che piccole scorte di materiali scelti dal cliente siano gratuitamente incluse, così come previste nel capitolato, mentre quelle delle pavimentazioni invariate dovranno essere interamente pagate. Tutte le scorte saranno consegnate alla parte acquirente in occasione del sopralluogo di verifica finale e alla sottoscrizione del verbale di pre consegna dell'alloggio.
- Tutte le norme in materia di sicurezza, acustica e termica sono state rispettate. Verranno consegnate tutte le certificazioni al momento del rogito dell'immobile.



VIA ROMA 22

PRECISAZIONI



VIA ROMA 22

Inoltre teniamo ad informare che:

- Eventuali varianti di carattere generale che fossero decise nel corso dei lavori della D.L., potranno essere eseguite anche se in difformità rispetto a quelle contenute nella presente descrizione delle opere.
- Si precisa che tutti i simboli relativi agli arredi e agli elementi di mobilio riportati nei disegni sono puramente esemplificativi e non inclusi nel prezzo indicato. I costi per la fornitura e l'installazione di tali elementi verranno quantificati separatamente, qualora il cliente lo desideri.
- Qualora fosse necessario il passaggio di condotte relative ad altre unità immobiliari, l'acquirente si impegna a concedere le relative servitù di passaggio in sede di stipulazione notarile senza alcun compenso e senza alcuna pretesa. Nella collocazione di tutte le condotte, l'impresa avrà cura di occupare gli spazi più idonei per ridurre l'ingombro e comunque, dovrà richiedere il bene placito della direzione lavori.
- L'acquirente resta edotto che le altre unità facenti parte del complesso residenziale, possono essere consegnate in tempi diversi e, quindi, tacitamente permette agli altri acquirenti di eseguire lavori di adattamento e di utilizzazione senza accampare di diritti o compensi speciali, anche se ciò dovesse avvenire con notevole differenza di tempo.
- In merito alla pulizia dei locali, dell'unità immobiliare, essi saranno consegnati liberi e sgombri e saranno sommariamente puliti dal personale della ditta costruttrice.
- La società si riserva di modificare a suo insindacabile giudizio alcuni tipi di finiture in funzione di particolari esigenze tecniche.
- I render, le foto e i disegni sono indicativi e hanno una funzione didattico-illustrativo. Le foto utilizzate sono immagini di repertorio e hanno uno scopo illustrativo.



VIA ROMA 22

PRECISAZIONI

Su puntuale richiesta dei clienti, si potranno realizzare alcune opere opzionali accordando precedentemente un sovrapprezzo.

Nello specifico potremmo realizzare:

Impianto elettrico Smart;

Cassaforte;

Accessori ed arredo bagno;

Completamento impianto d'allarme;

Carte da parati con effetto elaborato.



VIA ROMA 22