

RELAZIONE tecnica descrittiva allegata al Computo metrico

RISTRUTTURAZIONE APPARTAMENTO USO UFFICIO SITO IN ROMA VIA NIZZA

L'appartamento ad uso ufficio è composto da 4 stanze, antibagno e bagno. Gli ambienti sono amorfi, le stanze sono dei veri e propri stanzoni. L'obiettivo del progetto è quello non solo di ristrutturare ma di creare uno spazio armonico elegante e di rappresentanza, dando nuova vita all'appartamento. Grazie alla luce e ai giochi delle controsoffittature si creeranno delle profondità, ogni zona avrà la sua caratteristica.

La pianta delle tre stanze lato Via Nizza non cambia, eccetto che per piccoli spostamenti delle porte di ingresso. Cambierà la luce e lo spazio visivo, i controsoffitti sono studiati per creare ambiente ma soprattutto per facilitare il passaggio degli impianti. Naturalmente cambieranno le finiture.

La spina dorsale dell'appartamento è il "lungo" ingresso/disimpegno, attualmente chiuso su entrambi i lati, nel progetto la parete si apre a metà percorso e crea uno spazio tangente al percorso principale utile per fare pausa, infatti ospiterà un piccolo angolo caffè/break. Questo spazio è il crocevia degli impianti, sarà in un modo o nell'altro messo in evidenza con un controsoffitto ribassato.

La problematica maggiore è quella di superare con le tubazioni la grande trave esistente posta a quota 2.46 dall'attuale pavimento. La trave attraversa in parallelo tutto il disimpegno, dall'interno del ripostiglio, dove è ben visibile fino alla porta di ingresso.

Per risolvere la problematica sono state pensate e vagliate 3 diverse soluzioni.

È stata scelta la soluzione C dove l'elemento che porta le tubazioni è posizionato a quota 2.32 /2.30 dal pavimento finito con un secondo elemento decorativo che potrà essere posto ad una quota più alta.

Il controsoffitto del corridoio/ingresso posto a quota h 2.80 circa, è passante, quindi i due elementi previsti nella soluzione C. non incidono sui regolamenti edilizi h. minima 2.40.

A terra il percorso dell'ingresso corridoio è arricchito da una guida realizzata cambiando il verso di posa del parquet, che si raddoppia nel tratto dell'angolo caffè.

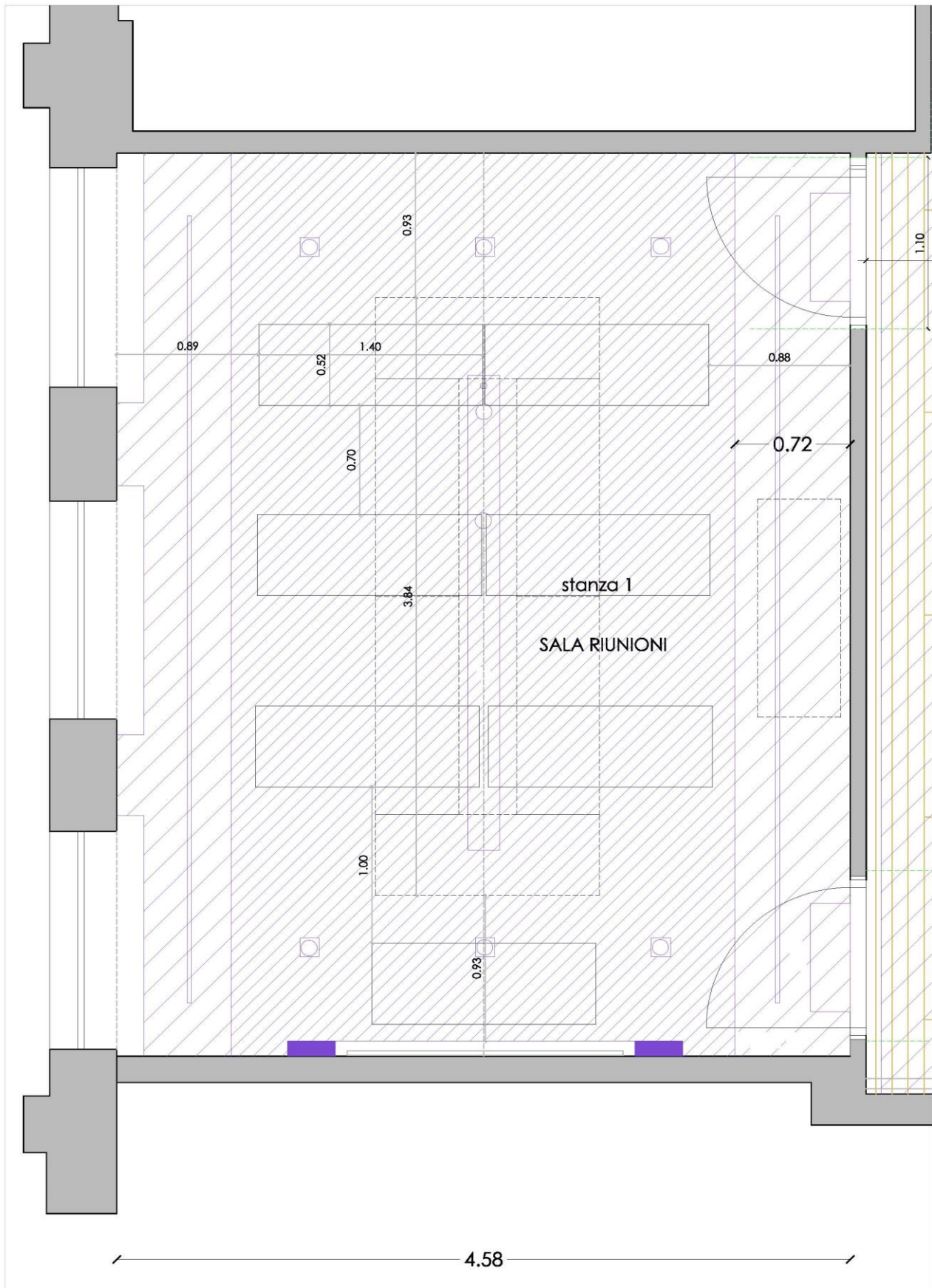
Sulla parete al lato sinistro della porta di ingresso potrà essere inserita una immagine che caratterizza la Fondazione arricchita da un fascio di luce.

La parte oggetto di maggiori interventi murari è la zona di servizio, dove sono stati creati due bagni con antibagno e piccolo locale di servizio, l'attuale ripostiglio avrà una forma diversa per ospitare il locale tecnico per il Rack e la stampante collegata in te. Il locale tecnico e il bagno cieco saranno dotati di un sistema per il ricambio di aria.

DESCRIZIONE DELLE STANZE – funzioni e arredi

STANZA 1 delle riunioni - con doppio accesso, è stata studiata per essere polivalente anche se di dimensioni contenute (superficie utile mq 26,60). Nella stanza saranno inseriti n 6 tavoli con ruote (140 x 52), i tavoli potranno essere posizionati ad aula oppure in versione tavolo delle riunioni secondo le attività che si andranno a svolgere. Essendo i tavoli larghi 1.40 le sedie dovranno essere scelte della dimensione giusta in modo da avere n. 2 posti per ogni tavolo. Quindi l'aula è studiata per accogliere 12 persone, più il o i relatori. In ogni caso in entrambe le soluzioni resta dello spazio libero da gestire con altri posti e sedute aggiuntive.

Finiture proposte gambe di colore uguale o diverso, piani a scelta in rovere chiaro o noce canaletto. Vedi foto 1 a pag. 8



STANZA 1 POLIVALENTE RIUNIONI ED AULA

STANZA 2 studio/operativa - nella stanza sono previste 2 postazioni, due scrivanie e un tavolo di servizio tra le due scrivanie, sul lato opposto possono essere inseriti 4 contenitori da 80 con profondità 35, viste le dimensioni della stanza (s.u. mq 14,40). Le scaffalature potrebbero essere profonde 45 cm ma si restringe lo spazio centrale.

STANZA 3 del Presidente

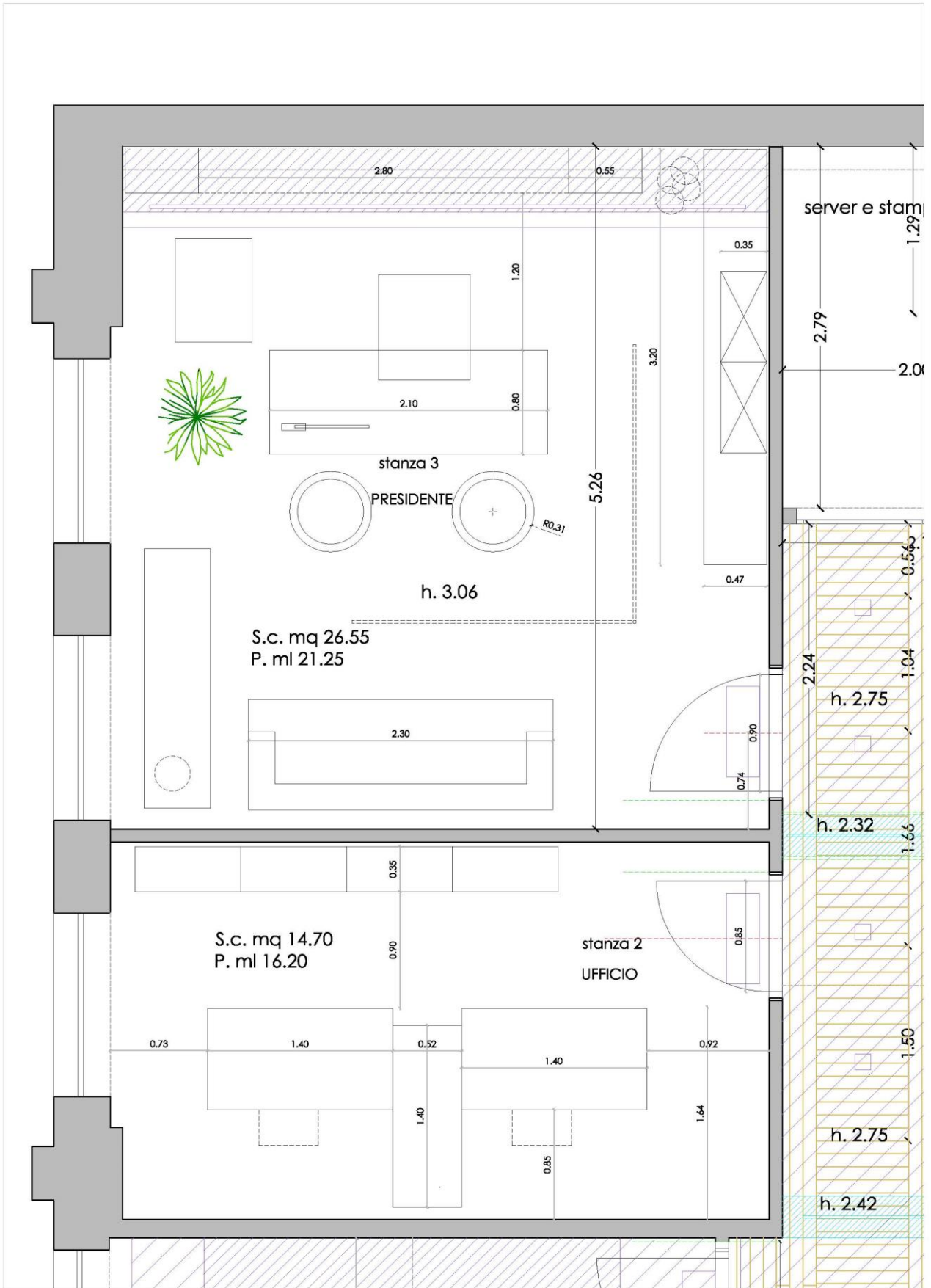
La stanza è attrezzata con una scrivania, una libreria, due mobili contenitori uniti da ripiani, un divano e un tavolo di servizio lato divano. La trave attualmente a vista nella parete di fondo, sarà mascherata da apposito lavoro in cartongesso con striscia led integrata, che darà profondità ed eleganza alla stanza superficie utile mq 26,10.

STANZA 4 biblioteca

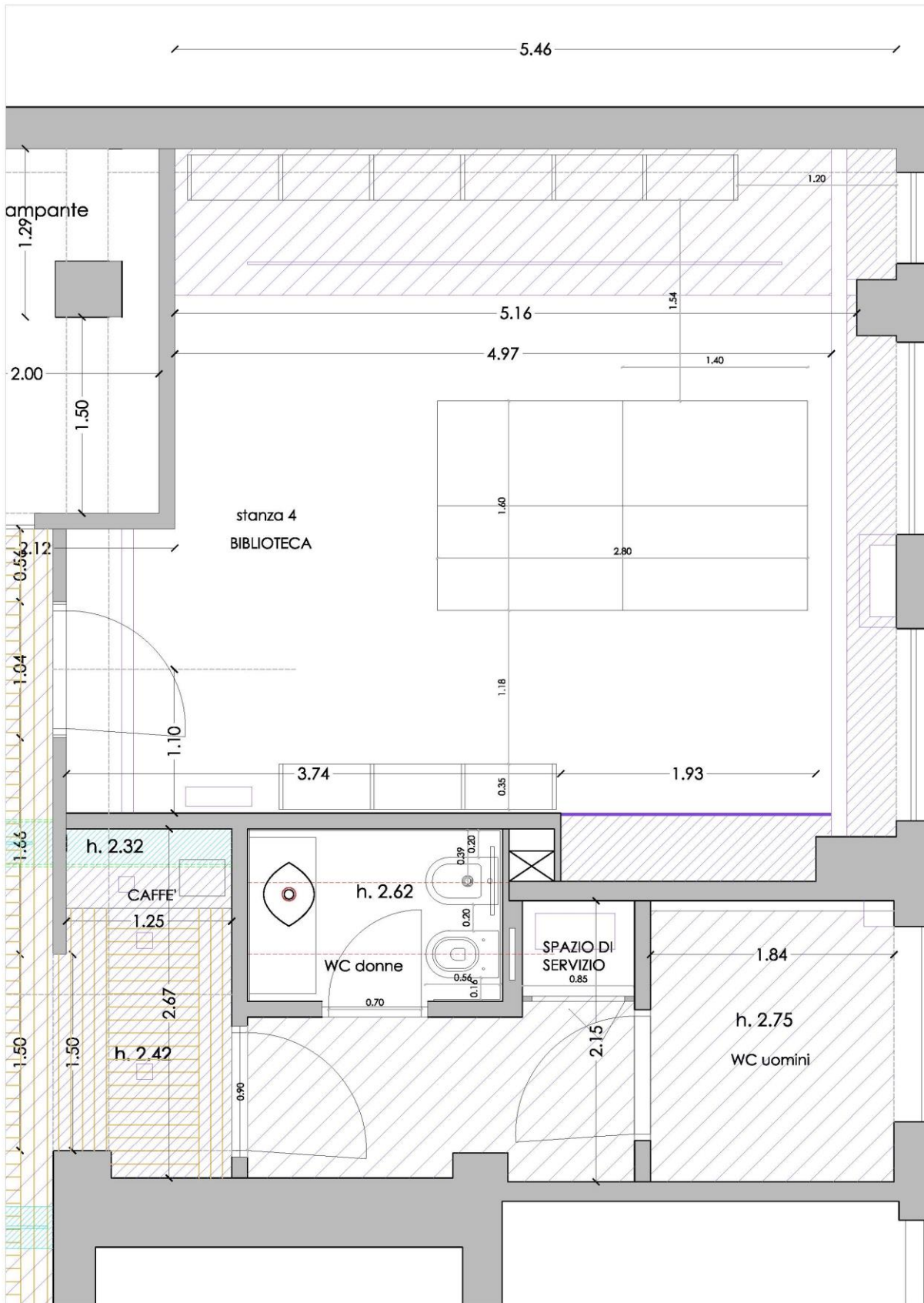
Per la biblioteca è stata scelta la soluzione più semplice dal punto di vista degli arredi, libreria in fondo alla stanza, tavolo centrale con 4 postazioni, sul lato opposto essere 3 scaffali da 80 x 35 cm, in nicchia un mobile contenitore profondo 45 cm due moduli da 90.

Il disegno della stanza ha subito una piccola variante a seguito del sondaggio effettuato il 13 luglio 2022, che ha messo in luce quanto ipotizzato. Nella parte di parete che presentava un ringrosso c'è una servitù del piano quarto, un canale di areazione dei bagni.

Dimensioni della stanza s.u. mq 30,50.



STANZA 2 (OPERATIVA) e STANZA 3 (PRESIDENTE)



STANZA 4 (BIBLIOTECA) e ZONA DI SERVIZIO (angolo caffè, n. 2 wc con piccolo spazio di servizio)



foto 1 finiture tavoli stanza 1 (in basso sotto al foglio si vede la finitura in noce canaletto)

DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE –

OPERE DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

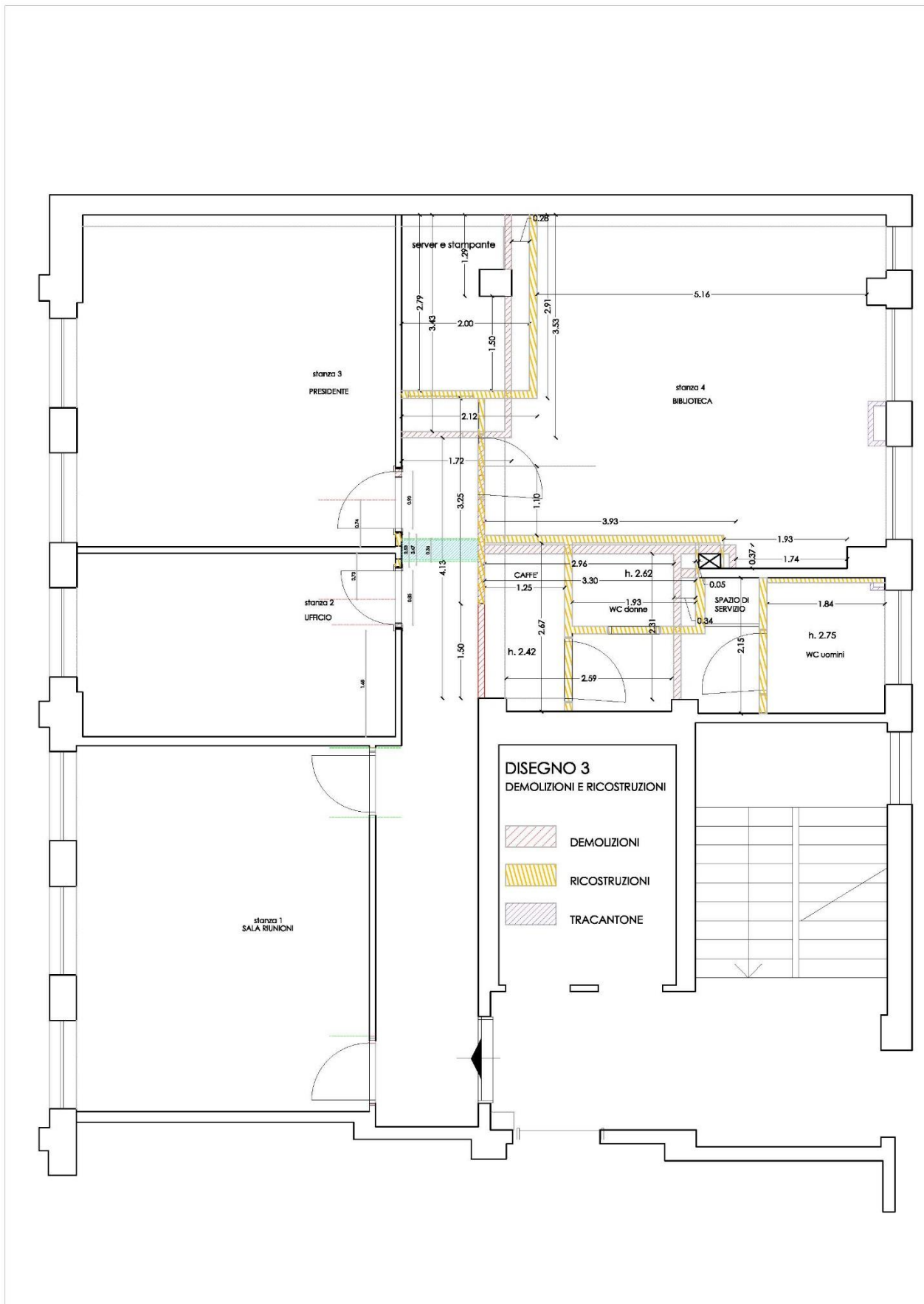
- Demolizioni **mq 50,20** spessori da 8 a 15 cm, mc 6.10
- Ricostruzioni spessore 10/ 12 **mq 57** - spessore 15 **mq 4,20**.

Le pareti da demolire sono concatenate, si porta in evidenza che una delle pareti è instabile.

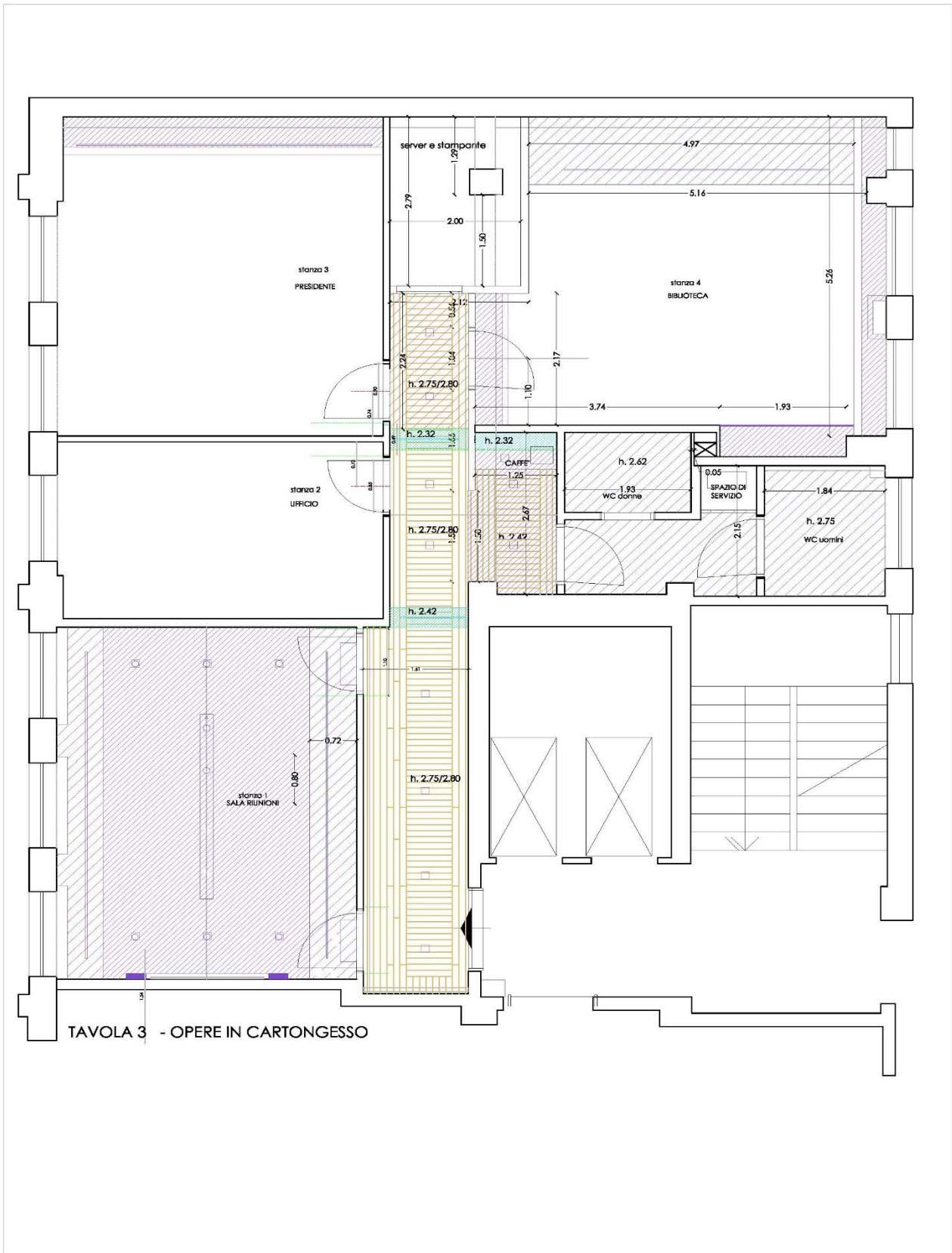
Demolizione e ricostruzione di tratti di parete per adeguare gli accessi delle stanze 1, piccoli spostamenti, stanza 2 e 3 spostamenti adeguati a contenere la struttura passante sospesa.

PORTE DI FALEGNAMERIA laccatura opaca a colore da definire.

- Si opta per le porte artigianali con dimensioni anche fuori misura sia in larghezza che in altezza, h. ipotizzata 2.20 per dare più apertura agli ambienti, i battiscopa saranno uguali alle cornici delle porte per creare un continuo. Vedi sezioni lungo il disimpegno ingresso.



Demolizioni e ricostruzioni



POST OPERAM

CONTROSOFFITTO - ZONA INGRESSO DISIMPEGNO e ZONA CAFFÈ – a tre distinte quote per la presenza della grande. La trave è visibile all'interno della stanza 4 e nell'attuale antibagno oltre che nel ripostiglio.

Il controsoffitto della zona ingresso disimpegno è in piano, con due salti di quota uno nell'ambito tangente al percorso, zona caffè posto a quota 2.42 e uno a quota 2.32 da pavimento finito per l'attraversamento delle tubazioni, quest'ultimo studiato in tre forme diverse.

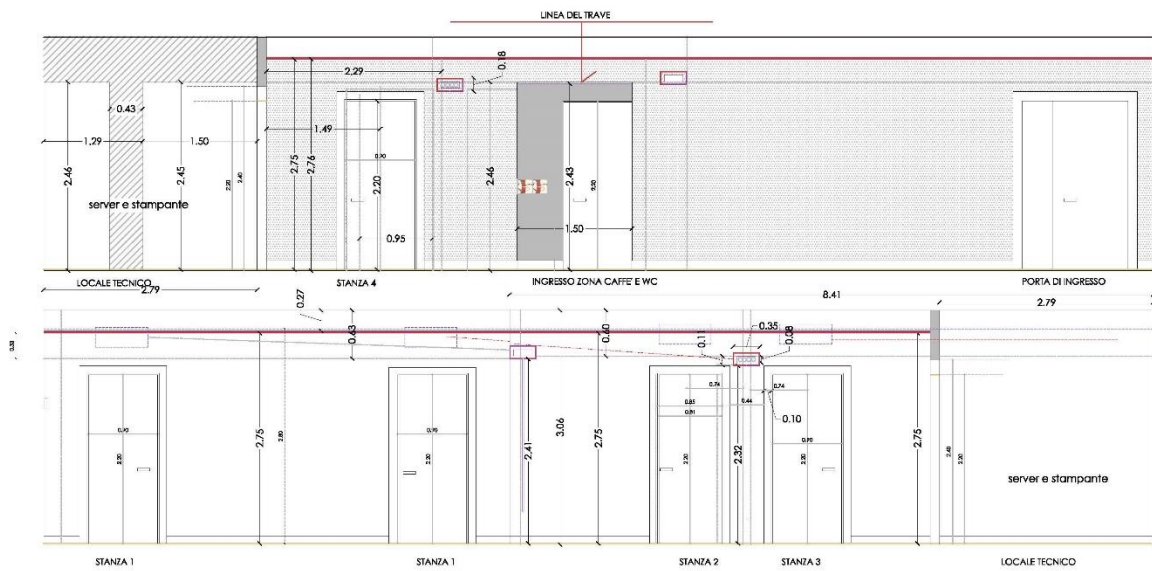
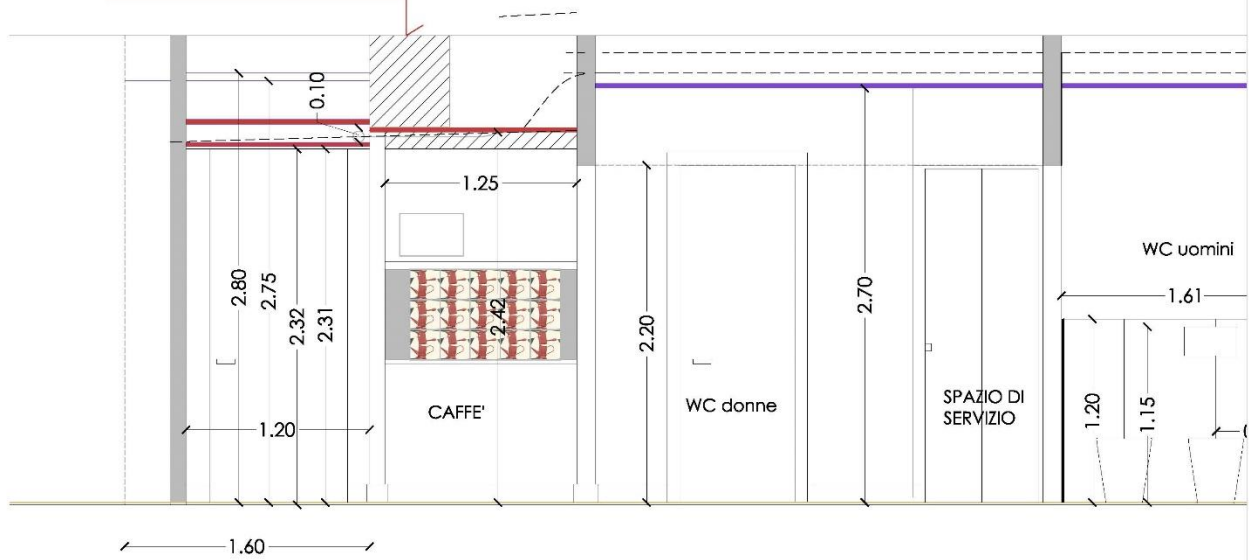
Disegno con sezione passaggio cavi tra zona ingresso disimpegno e caffè –

Conteggio controsoffitti della zona ingresso/disimpegno

INGRESSO DISIMPEGNO in piano posto a quota 2.75 / 2.80 da pavimento finito, **mq 16.30** perimetro ml. 26

1. Ambito laterale (zona caffè) controsoffitto in piano sotto filo trave, posto a quota 2.42 da pavimento finito, **mq 3.20** perimetro ml 7,60

SEZIONE DEL TRAVE POSTO A QUOTA 2.46 DAL PAVIMENTO



Note per l'angolo caffè

Il progetto della zona caffè prevede la realizzazione del controsoffitto in piano posto poco più sotto della quota della grande trave e nella parte di fondo un finto trave a quota 2.30/2.32, per il passaggio delle tubazioni, che poi dovranno andare in traccia.

Nella parete di fondo e in un tratto della parete lato destro si potrebbe inserire un decoro (da computare).

L'angolo caffè è composto da un piccolo lavello con relativo rubinetto, nel sotto piano potrà essere inserito il frigorifero, sul top la macchinetta del caffè e su apposita mensola potrà essere posizionato il forno a microonde. Il tutto compreso in ml 1.25 circa, profondità top 65 cm.

ZONA DI SERVIZIO

composta da n. 2 WC, piccolo spazio di servizio e disimpegno.

Il controsoffitto di tutta la zona è in piano, mq 11, le altezze variano, da quota 2.62 a quota 2.70/2.75 a pavimento finito.

La pavimentazione della zona di servizio è in gres formato 60x60. Tot. mq 11

PICCOLO LOCALE DI SERVIZIO

Lo spazio di risulta, determinatosi dalle opere di demolizione e ricostruzione, è di piccole dimensioni 80 x 80 circa, nel progetto è stato adibito a spazio di servizio con pilozzo 40 x 40 rubinetto e doccino per presa acqua, nella parte alta ospiterà lo scaldacqua di dimensioni adeguate all'impianto.

Il vano sarà chiuso con una porta al libro, sistema a scomparsa.

IDRAULICA WC E LOCALE DI SERVIZIO

N. 2 LAVABI, N. 2 VASI con relative cassette di scarico, N 1 POZZETTO, N 1 SCALDACQUA-

LOCALE TECNICO

Le eventuali opere in c. g. saranno decise in corso d'opere, posa del telaio raso muro per porta da 2.10/2.20 x 90. Aspirazione per ricambio aria, estrazione/aspirazione, che sarà meglio definito in corso d'opera.

PROSPETTI DEI 4 LATI DEL WC con finestra (uomini) dimensioni 1.90 x 2.15

Il rivestimento è realizzato con lastre di gres porcellanato 60 x 120 mq 4.45, le restanti superfici saranno tinteggiate con finitura a smalto satinato opaco.

Sul lato dei sanitari deve essere realizzata la controparete a tutta altezza mq 5.80 e il tracantone per passaggio in verticale delle tubazioni dell'impianto climatizzato, dimensione 0.25 x 0.20 circa h 2.70/2.75 fino a quota controsoffitto.

Il bagno è composto da: lavabo da appoggio, bidet, vaso con scarico Geberit, rubinetto lavabo ad incasso (bisogna verificare lo spessore utile per la parte da incassare nella parete del corpo scala). Posa del piano sotto lavabo in legno.

DISEGNO 4

PROSPETTI DEI 4 LATI DEL WC cieco (donne) dimensioni 1.93 x 1.33

Il bagno presenta un rivestimento in gres porcellanato 60 x 120, a quota 1.20 sul lato lavabo e a 1.00 nei restanti prospetti, le lastre sono quindi tagliate nella parte bassa, sul lato sinistro della parete di fondo rivestimento a tutta altezza realizzato con ceramiche 20 x 20. Le restanti pareti sono tinteggiate a smalto satinato opaco.

Nella parete del lavabo deve essere realizzata una controparete dello spessore di circa 6/8 cm con led nella parte bassa, il tutto anche per rifinire gli angoli dei rivestimenti.

1. Rivestimento gres 60 x 1.20 mq 4.70 -
2. Rivestimento 20 x 20 / 25 x 25, h 2. 60/2.75 = mq 2.10 -
3. Controparete in c.g. mq 2.20 con incasso led -
4. Le restanti parti di pareti senza rivestimento sono a smalto opaco satinato,
5. Ventilazione forzata

I sondaggi sono stati fatti il giorno 13 luglio 2022 e hanno determinato piccole modifiche nella zona di servizio.

DISEGNO 5

FINITURE –

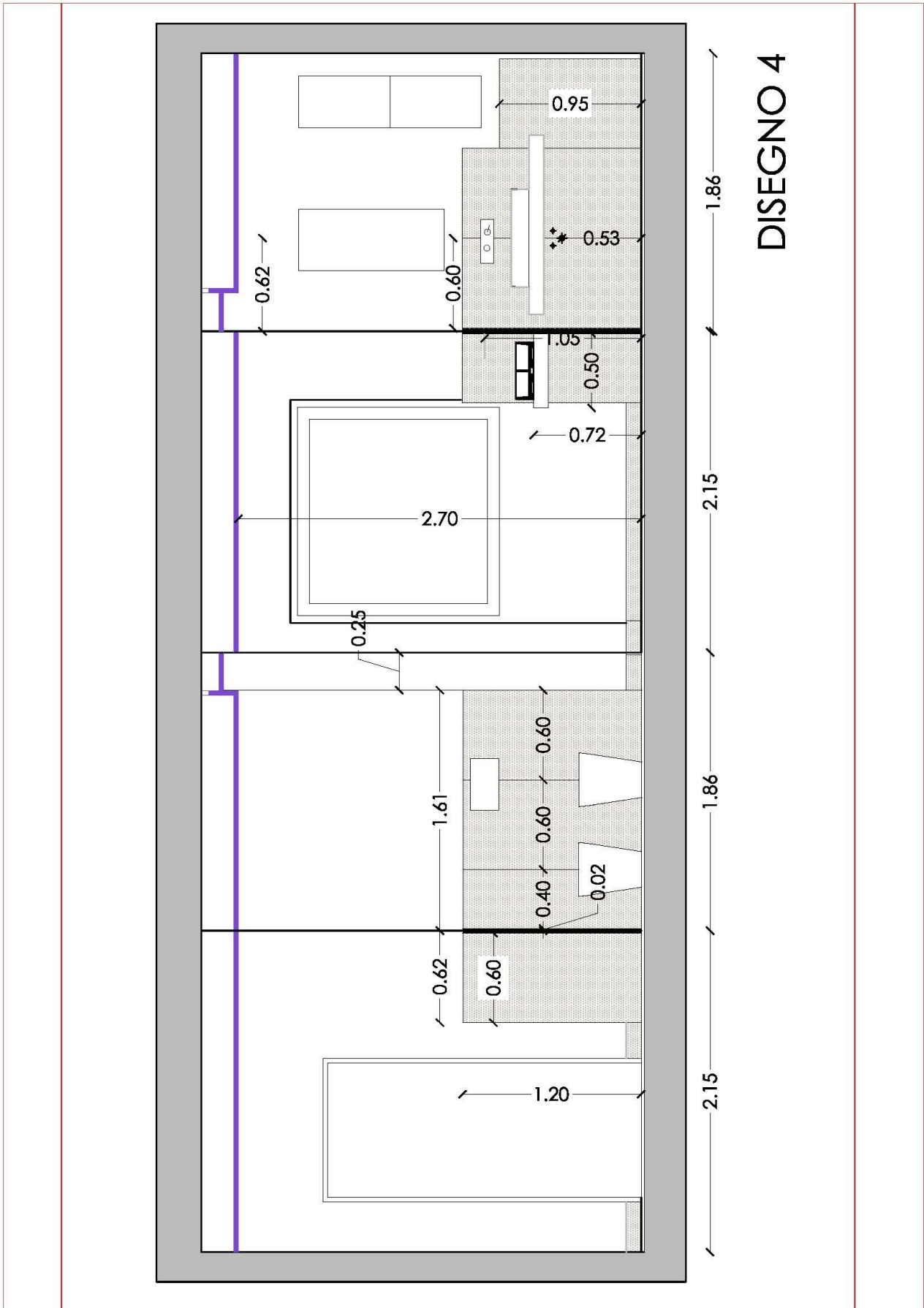
Gli elementi decorativi sono stati inseriti nel bagno donne e nell'angolo caffè.

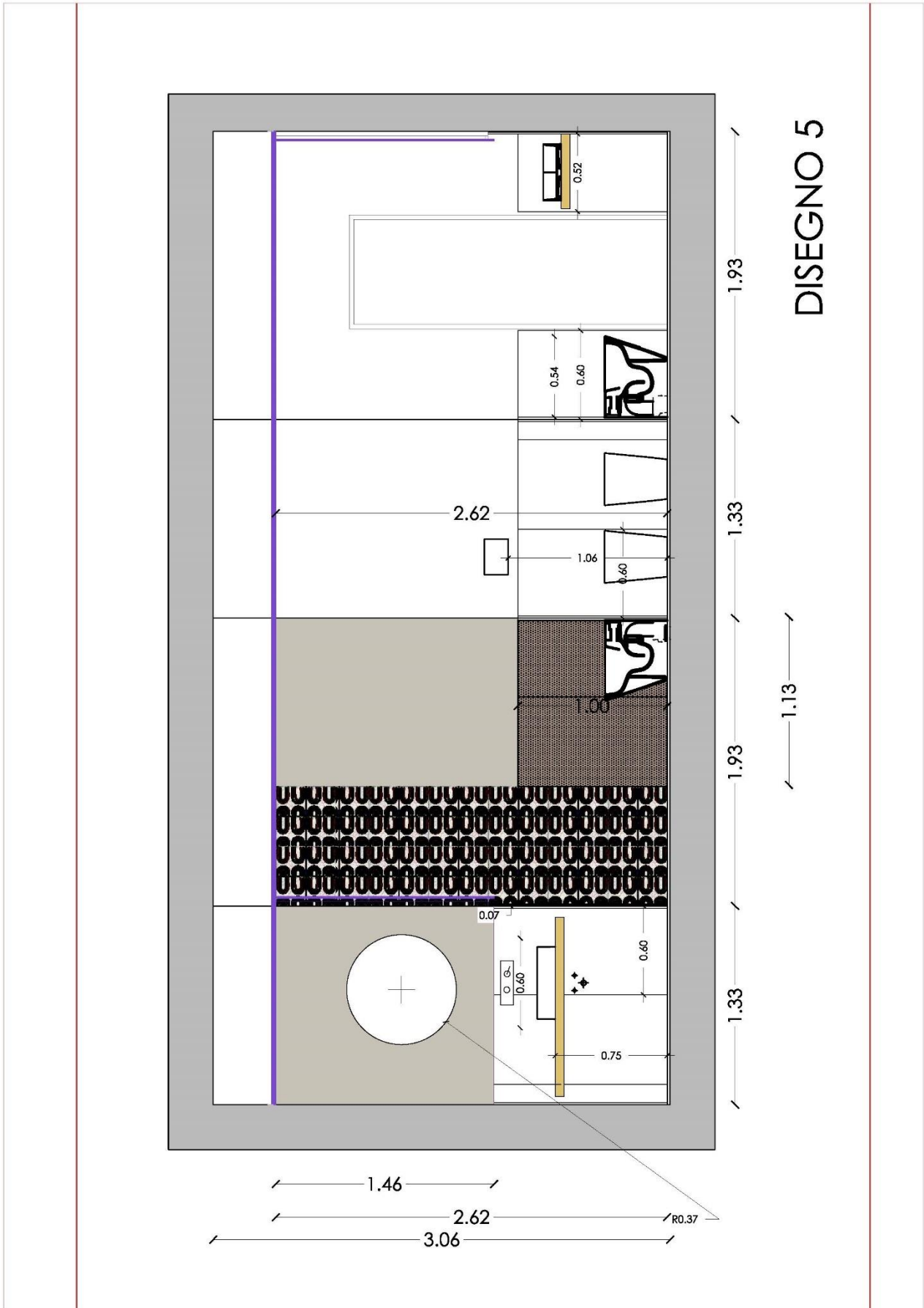


**FOTO 2 Rivestimento e pavimento per i due wc
Decoro Cicala 20 x 20 della De Maio (computato)**



**Proposta decoro angolo caffè (taglio orizzontale) Caffetteria Animata collezione De
Maio /collezione R. Dalisi (da computare)**





STANZA 1 - SALA DELLE RIUNIONI - POLIVALENTE

Controsoffitto in piano mq 26,50 con un salto di quota di circa 15 cm per lato per ml. 5.80, tre incassi tenda verso la finestra, nella parete sinistra deve essere realizzata una controparete fino a toccare il controsoffitto con vano incasso tv. Nelle parti laterali, del controsoffitto, saranno inserite n. 2 strisce led, al centro della parte ribassata, a quota 2.80, punto luce per corpo illuminante, rinforzare la struttura per ancoraggio.

1. Controsoffitto in piano mq 26,50
2. n. 2 velette h 15 cm per salto di quota da ml 5.80
3. n. 3 incassi tenda ml 1.90 h 10 cm circa
4. Finto trave ml. 5.80 x h 70/62 cm (57/50 cm parte visibile) spessore necessario per il passaggio delle tubazioni impianti.
5. Controparete con incasso TV nella parte centrale, ml 2,50 spessore 10/16 cm da valutare in corso d'opera h 2.80

STANZA 2

Nel progetto di massima della stanza non sono previsti controsoffitti, in ogni caso potrà essere realizzato un finto trave sulla parete della porta. Da computare a parte.

1. attivare il centro per corpo illuminante.

STANZA 3 – PRESIDENTE

Nella stanza nella parte di fondo è presente una trave, bisogna realizzare un controsoffitto in piano mq 2,10, passare con il foglio di c.g. sotto la trave, realizzare una struttura verticale h 50 cm dal soffitto, (struttura denominata tratto parete a scendere) sporgenza circa 10 cm, nella parte piana incassare una striscia led. Attivare il centro per corpo illuminante centrale.

1. Controsoffitto in piano mq 2.65/268 con incasso striscia led
2. Parete a scendere in appoggio alla trave esistente, ml 4.90 h 50 cm spessore 10 cm
3. Attivare il centro per corpo illuminante

STANZA 4 – BIBLIOTECA

La biblioteca ha delle zone controsoffittate:

1. Controsoffitto in piano esclusa parete di fondo mq 3;
2. Controsoffitto verso la parete di fondo
 - Soluzione scelta **senza tensocielo** controsoffitto in piano mq 5.50 veletta h 35 cm per ml 5.00;
3. Secondo tratto di parete verticale da soffitto h. 70 cm ml. 5.30;
4. Terzo tratto di parete verticale da soffitto h. 75 cm circa ml. 2.55;
5. Finto trave ml 2.00 h 55/66 cm sporgenza cm 52 parte in piano 1mq;
6. Tracantone ml 1.30 x h. 2.50 circa;
7. N. 2 due contropareti sotto le finestre per il passaggio cavi e staffaggio macchine esterne;
8. Attivare il centro per corpo illuminante.

La realizzazione della mensola e del tratto di veletta a scendere sotto il tratto di controsoffitto in piano sono stati eliminati, nello stesso tempo è stato modificato il disegno del prospetto verso le finestre, nello specifico allungato il tratto in verticale ml 1.20, e sul lato opposto ridotto il finto trave (post sondaggio).

Nota bene: il disimpegno potrà essere posto a quota 2.75/2.80 (secondo linee di passaggio cavi), la porta del locale tecnico sarà alta 2.20 come le restanti porte.

LOCALE TECNICO

Nel locale deve essere posizionato il Rack e la stampante collegata alle postazioni, il locale dovrà avere una ventilazione forzata. È prevista la realizzazione di un controsoffitto, per coprire le parti degli impianti, forma da decidere in corso d'opera.

1. Rack e stampante
2. Ventilazione forzata
3. Controsoffitto con forma da decidere in corso d'opera, computato a corpo superficie locale mq 4.70 (R/P/M voce 5e)
4. Porta di accesso raso muro h 2.20, dipingere a smalto la porta e la parete interna al locale tecnico.

PAVIMENTAZIONE - INGRESSO – DISIMPEGNO

Nella zona ingresso/disimpegno i listoni di parquet in rovere naturale, delle dimensioni 9 x 60/120, sono posati parallelamente alle pareti laterali, ma nella zona centrale la posa è trasversale e forma un tappeto realizzato scegliendo listoni di lunghezza 70 cm. Il tappeto si raddoppia nella zona caffè. Dalle due linee terminali del tappeto parte la posa in parallelo dei listoni che entrano nelle stanze laterali. Il parquet è previsto in tutte le stanze ad eccezione della zona antibagno e nei 2 wc dove sarà posato il gres porcellanato, circa 11mq.

OLTRE AI DISEGNI RIPORTATI NELLA PRESENTE RELAZIONE VEDI TAVOLE ALLEGATE

Note del progettista.

Il progetto potrà subire modifiche dovute ad elementi strutturali o impiantistici elementi che al momento della stesura del progetto non sono visibili, eventuali modifiche se necessarie saranno comunicate anche in corso d'opera.

Il lavoro illustrato e i preventivi allegati sono di massima.

Cinzia Arch. Cacchio

Allegati:

1. Tavole con planimetrie, prospetti e sezioni in scala 1:50 /1:40 /1:20;
2. DURC ditta e visura camerale;
3. computo metrico con costi, come rivisto;
4. Preventivo materiali CERAMIKADA, come rivisto;
5. Preventivo arredi – A.D. in seconda battuta da rivedere e confermare;
6. Preventivo finestre ed accessori – diretto rappresentante, come rivisto;
7. PORTE E PORTE A SCOMPARSA – BATTISCOPIA di falegnameria da rivedere;
8. Parcella per pratica urbanistica e catastale;
9. Parcella per Direzione Lavori architettonica;

Ad oggi mancano i preventivi:

1. corpi illuminanti;
2. maniglie porte;
3. pannello esterno della porta blindata e accessori;
4. arredi angolo caffè ed eventuale decoro;
5. accessori bagni e specchi;
6. Pannelli decorativi;
7. Varie ed eventuali;
8. Durc di congruità cassa edile da consegnare prima dell'ultimo SAL.



progettazione
cinziaca@gmail.com

ristrutturazione di interni
Viale Val Padana,44 000141 ROMA

pratiche urbanistiche e catastali
tel. /fax. 06 8100857 cell. 3397734713