

CAPITOLATO

DESCRIZIONE SOMMARIA, INDICATIVA E DI MASSIMA
DELLE OPERE DI CUI ALL'ERIGENDO EDIFICIO

VIA SANT'AMBROGIO – CESANO MADERNO



A) OPERE AL RUSTICO E DI FINITURA DELLE PARTI COMUNI

1 – STRUTTURA PORTANTE, TAMPONAMENTI PERIMETRALI, DIVISORI APPARTAMENTI E TAVOLATI INTERNI:

La struttura portante sarà realizzata in cemento armato, con solai intermedi e gronde in latero cemento, copertura in legno lamellare e solaio di copertura box e cantine in predalles.

Il manto di copertura del tetto sarà realizzato con tegole portoghesi in cotto o in cemento a scelta del Costruttore o della D.L.

I tamponamenti perimetrali saranno realizzati con mattoni faccia a vista, rasatura d'intonaco, isolante, camera d'aria e tavolato in blocchi di laterizio tipo poraton spess. 12 cm o similare.

Le pareti divisorie tra gli appartamenti saranno realizzate con blocchi in laterizio, tipo acustibloc 12x50x19 cm o similare, rasatura intonaco, isolante, camera d'aria e tavolato in blocchi di in laterizio, tipo acustibloc 8x50x19 cm o similare.

Infine i tavolati divisori interni degli appartamenti saranno realizzati con doppio forato in laterizio 8x24x24 cm, ad eccezione di una delle pareti del bagno, dove sarà posizionato il wc. sospeso, che sarà realizzata con triplo forato in laterizio 12x24x24 cm.

2 – INGRESSO:

Le pareti saranno intonacate con finitura a gesso e successivamente rivestite con pittura lavabile, il pavimento sarà realizzato in pietra naturale, il soffitto rasato a gesso e tinteggiato.

Le porte d'ingresso delle scale saranno in alluminio con vetri di sicurezza, maniglia in color cromo satinato e chiudi porta automatico posto in alto.

L'illuminazione dell'ingresso avverrà mediante corpi illuminanti e sarà comandata mediante un centralino al piano interrato con comando a tempo.

3 – SCALE, ATRII E PIANEROTTOLI:

La struttura portante delle scale sarà realizzata in cemento armato, rivestita con lastre in pietra naturale di buona resistenza all'usura. Le pedate avranno uno spessore di cm 3, le alzate di cm 2 mentre lo zoccolino di cm 1 con altezza variabile da 8 a 10 cm. I pavimenti dei pianerottoli saranno dello stesso materiale della scala.

Le pareti saranno intonacate con finitura a gesso e successivamente rivestite con pittura lavabile, mentre i plafoni dei pianerottoli e delle sottorampe saranno rasati a gesso e tinteggiati.

L'illuminazione dei pianerottoli e delle rampe avverrà mediante corpi illuminanti e sarà comandata mediante un centralino al piano interrato con comando a tempo.

Infine il parapetto o il corrimano della scala sarà realizzato in ferro a disegno semplice e successivamente verniciato.

4 – INGRESSO CARRAIO E PEDONALE:

L'ingresso carraio sarà munito di opportuno cancello automatico, con motori ad incasso tipo Came o similare, in ferro a disegno semplice a una o due ante, rampa scivolo in calcestruzzo con finitura al quarzo di colore grigio rigato a spina di pesce. La pavimentazione del corsello interrato per l'accesso ai box sarà realizzata anch'essa in calcestruzzo con finitura al quarzo di colore grigio.

Le pareti e i plafoni del corsello e dei box saranno finiti in cls a vista oppure con intonaco rustico tirato fine.

L'ingresso pedonale sarà realizzato in parte in cemento armato, in parte con mattoni faccia a vista S. Anselmo tipo Milano o similare, copertura con tegole come quelle del tetto e lattoneria idonea.

Il cancello pedonale sarà automatico in ferro a disegno semplice ad un'anta. Il disegno dell'ingresso pedonale e dell'accesso carraio saranno a scelta del Costruttore o della D.L.

5 – FACCIATA ESTERNA:

La facciata esterna sarà realizzata con mattoni faccia vista S. Anselmo tipo Milano o similare, i davanzali in cemento bianco, le soglie in pietra naturale e i parapetti dei balconi in cemento prefabbricato, in parte martellinato e in parte liscio, completi di corrimano in ferro a disegno semplice a scelta del Costruttore o della D.L.

6 – IMPIANTO LUCE:

L'illuminazione degli ingressi, carraio e pedonale, dei percorsi pedonali interni, degli atrii, delle scale, dei pianerottoli, della rampa scivolo, del corsello box, del corridoio delle cantine, del locale centrale termica, autoclave e immondezzaio sarà caratterizzata da idonei corpi illuminanti nel rispetto delle vigenti norme.

7– IMPIANTO ASCENSORE:

Sarà previsto un ascensore di tipo oleodinamico a pistone con porte di piano e di cabina automatiche, con capacità di portata di numero 6 perone. La cabina sarà rivestita in laminato plastico e sarà illuminata mediante celino ribassato in acciaio inox, pulsantiera a colonna sempre in acciaio inox e specchio a mezza parete.

La soglia, le spalle e il cappello che delimitano l'ingresso dell'ascensore saranno in pietra naturale come il rivestimento della scala.

8- IMPIANTO TELEVISORE:

L'impianto TV sarà costituito da un'antenna centrale posta sul tetto completo di centralino a banda larga per la ricezione di canali nazionali e canali privati, e da una parabola, anch'essa posta sul tetto, per la ricezione di segnali TV digitali e satellitari.

9- IMPIANTO TELEFONICO:

L'impianto telefonico sarà costituito da tubazioni vuote incassate nel vano scala che collegheranno la centralina TELECOM, posta nel locale quadri al piano interrato, con i vari punti di telefonia presenti all'interni di ogni singolo appartamento.

10- IMPIANTO VIDEOCITOFONO:

Ogni appartamento sarà dotato di un videocitofono a colori collegato con l'ingresso pedonale dove sarà posizionata una telecamera e una tastiera luminosa.

11- CENTRALE TERMICA:

La centrale termica sarà costituita da pompe di calore alimentate a corrente con integrazione dell'impianto fotovoltaico.

L'energia sarà prodotta tramite pompe di calore di tipo aria/acqua a modulazione continua tramite sistema inverter. Questa tecnologia, ad oggi, permette di massimizzare l'efficienza energetica minimizzando la manutenzione nel futuro. Il particolare ciclo che compiono queste unità consente di produrre energia con un rapporto medio stagionale fra energia assorbita ed energia erogata pari a 1 a 4. Specifici sistemi a completamento fanno sì che i sistemi odierni non temano temperature esterne di -10 o -20°C ed assicurano quindi la continuità della produzione di calore ed acqua calda sanitaria sempre con la massima efficienza.

12 - MATERIALI ISOLANTI:

La struttura portante in C.A. perimetrale sarà totalmente isolata con un pannello in polistirene estruso (XPS), i muri perimetrali con polistirolo e pannello semirigido in fibra di vetro e foglio di alluminio, i divisori degli appartamenti e i vani scala saranno isolati con un pannello semirigido in fibra di vetro e foglio di alluminio e materassino fono isolante.

I controtavolati perimetrali, i divisori degli appartamenti e i relativi tavolati interni non appoggeranno direttamente sulla soletta al rustico ma su una bandella larga circa 15 cm in polietilene espanso reticolato.

Il pavimento che separa due unità abitative sarà isolato con un tappeto fono isolante tipo FLOORUB costituito da uno strato resiliente in gomma e materassino in reticolato a cellule chiuse tipo POLY 3, o similari, e bandella perimetrale in ogni singolo locale, mentre il pavimento che

separa gli appartamenti dai box, oltre al tappeto, materassino e alla bandella prima citati, verrà aggiunto un ulteriore pannello in polistirene estruso.

L'isolamento della copertura sarà garantito grazie all'accoppiamento di due pannelli in fibra di legno, o similari, e alla ventilazione naturale dalla gronda verso il colmo ventilato.

I terrazzi saranno isolati con pannello in polistirene estruso di idoneo spessore per ottenere una corretta coibentazione degli appartamenti sottostanti.

13 – FINITURA DELLE CANTINE:

Le pareti divisorie delle cantine saranno realizzate con blocchetti in cls vibro compressi a vista o con tavolati in doppio forato da 8x24x24 cm intonacati a rustico tirato fine. Il pavimento sarà realizzato in calcestruzzo con finitura al quarzo di colore grigio oppure con piastrelle in ceramica mis. 20x20 cm o 30x30 cm.

Ogni singola cantina sarà munita di porta multiuso tamburata con serratura, un punto luce a parete o a plafone completo di relativo interruttore e presa da 10 amper. I collegamenti elettrici saranno di tipo esterno con relative protezioni.

14 – FINITURA DEI BOX INTERRATI:

Le pareti dei box potranno essere realizzate in cls a vista, in blocchetti in cls vibro compressi a vista o con tavolati in doppio forato da 8x24x24 cm intonacati a rustico tirato fine. Il pavimento sarà realizzato in calcestruzzo con finitura al quarzo di colore grigio, le serrande in lamiera pressopiegata zincata, del tipo a basculante, con contrappesi e con possibilità di essere motorizzate.

L'impianto elettrico di ogni box sarà dotato di un punto luce a parete, compreso corpo illuminante, completo di presa 10 amper e sarà collegato ai singoli contatori degli appartamenti.

15 – IMPERMEABILIZZAZIONE PIANO INTERRATO, GIARDINO PENSILE E TERRAZZI:

L'impermeabilizzazione dei muri del piano interrato sarà realizzata tramite un manto impermeabile costituito da membrana di bitume armata in tessuto non tessuto di poliestere e fibre di vetro dello spessore di 4 mm, protetta da un telo bugnato in PE ad alta densità.

L'impermeabilizzazione del solaio dei box , del corsello box , dei terrazzi e del giardino pensile sarà realizzata con doppio manto impermeabile composto da membrane di bitume entrambe armate in tessuto non tessuto di poliestere e fibre di vetro dello spessore di 4 mm., compreso la stesura di un telo tipo TERRADRAINING, o similare, costituito da due membrane accoppiate tramite termosaldatura di cui una protettiva, drenante e antiradice e l'altra in geotessile , con funzioni di protezione della guaina e di drenaggio dell'acqua.

Sopra a tutto ciò sarà previsto o una classica pavimentazione oppure uno strato di terra di coltura, minimo 35-40 cm, per la realizzazione dei giardini.

16 – GIARDINI IN USO ESCLUSO DEGLI ACQUIRENTI DEL PIANO TERRENO:

Il giardino sarà costituito da uno strato di terra di coltura steso, modellato e seminato a prato e arricchito con piante. Verrà completato con un punto acqua a pozzetto e un punto corrente sempre a pozzetto, ed un impianto di illuminazione compreso di corpi illuminanti, il tutto a scelta del Costruttore o della D.L.

17 – IMPIANTO FOGNATURA:

La rete di scarico acque nere e chiare sarà realizzata con colonne verticali in PPC autoestingente B1 Coes, e con linee orizzontali, ad esempio a plafone nei box, in PEAD a saldare, tipo GHEBERIT, con opportune ispezioni.

La parte orizzontale interrata sarà realizzata con tubi in PVC pesante di vari diametri, rinfiacati con calcestruzzo, ispezionabile in vari punti grazie a pozzetti d'ispezione, il tutto sarà collegato alla rete fognaria comunale.

B) FINITURA DEGLI APPARTAMENTI

1– INTONACI:

Le pareti e i plafoni dei locali soggiorno, soggiorno e angolo cottura, camere e disimpegno, saranno intonacati con intonaco pronto e finitura a gesso, mentre i bagni e le cucine saranno intonacati con intonaco base cemento e finitura al civile.

2 – PAVIMENTI E ZOCCOLINI:

I pavimenti saranno di prima qualità, avranno formati e colori come da campionario da visionare presso lo showroom della parte venditrice, in particolare:

- Soggiorno, soggiorno e angolo cottura, cucina, camere e disimpegno: saranno piastrellati con piastrelle serie Casablanca e Season Ragno MarazziGroup, formato 45x45 cm, resistente all'usura o gres effetto legno serie Freetime Ragno MarazziGroup formato 12,5x50.
- Bagni: saranno piastrellati con piastrelle in ceramica formato da 25x38 a 20x50 cm.
- Balconi: saranno piastrellati con piastrelle in gres formato 15x15 o 20x20 cm.

Tutti i locali, tranne i bagni, avranno uno zoccolino in legno duro di altezza 6 cm.

3 – RIVESTIMENTI:

I rivestimenti saranno di prima qualità, avranno formati e colori come da campionario da visionare presso lo showroom della parte venditrice, in particolare:

- Cucina: sarà rivestita solo la parete attrezzata (circa 3 ml), dove verrà posizionata la cucina, fino ad un'altezza di 160 cm con piastrelle in ceramica smaltata da 20x20 a 25x38 cm.
- Bagni: saranno rivestite tutte le pareti fino ad un'altezza di 200 cm con piastrelle in ceramica smaltata da 20x20 a 25x38 cm.

4 – SERRAMENTI E PORTE:

SERRAMENTI IN ALLUMINIO

I serramenti saranno realizzati in alluminio con profili a taglio termico verniciati a forno di color bianco, i battenti avranno spessore di 87 mm, mentre gli scorrevoli spessore 67 mm. Le ante sono complete di doppio vetro-camera, triplo vetro, come da normativa vigente. Il bloccaggio dei vetri avviene tramite fermavetri in alluminio e guarnizioni esterne ed interne.

Sono previste maniglie in alluminio verniciate di color bianco, cerniere totalmente regolabili e predisposte per un eventuale inserimento di kit anta/ribalta per le ante a battente.

TAPPARELLE

Le tapparelle saranno in alluminio coibentato di colore bianco, motorizzate.

PORTE DI SICUREZZA

La porta di sicurezza sarà, coibentata, con monoserratura, con cilindro di sicurezza protetto da defender esterno, completa di limitatore di apertura, para aria e soglia D-Rain. Lo spioncino sarà a vista grandangolare, la maniglia e le finiture in acciaio cromo lucido o satinato, pannello esterno linea Matrix color bianco e pannello interno in nobil bianco. Abbattimento acustico di “41 Db”.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno della marca TRE PIU' serie TRE-D, costituite da una struttura tamburata rivestita in laminatino di varie colorazioni, cieca liscia completa di telaio squadrato e coprifili ad incastro. Testa, montanti piatti, cerniere e maniglia, con guarnizione antirumore, ferramenta e serratura magnetica, o similari. Le cerniere, le maniglie e la bocchetta saranno in color cromo satinato.

5 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO:

Il riscaldamento degli appartamenti sarà di tipo centralizzato con un sistema di contabilizzazione dell'energia grazie al quale si riuscirà a garantire l'indipendenza della bolletta.

E' prevista l'installazione, presso il locale centrale termica, di pompe di calore per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, collegate ai pannelli fotovoltaici che verranno posizionati sul tetto, il tutto per ottimizzare il risparmio sulla bolletta elettrica.

L'impianto di riscaldamento a pavimento sarà costituito da pannelli radianti e la temperatura ambiente verrà regolata da un termostato direttamente posizionato all'interno dell'appartamento.

Gli appartamenti sono completi della predisposizione dell'impianto dell'aria condizionata in tutte le camere, soggiorno, escluso bagni, cucina e disimpegno.

6- VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA:

Il sistema di ventilazione meccanica controllata permette di mantenere alti i livelli qualitativi dell'aria interna, assicurando meccanicamente il corretto equilibrio fra l'aria fresca e salubre in ingresso dall'esterno e l'aria viziata che verrà espulsa dall'abitazione. Contemporaneamente il sistema, oltre a ventilare correttamente gli ambienti, permette di recuperare il calore dell'aria calda ed umida in uscita cedendolo all'aria in ingresso. Tutta l'aria in entrata verrà filtrata e depurata dalle particelle più grossolane di pulviscolo e pollini.

Tutto ciò ovviamente massimizza la qualità dell'aria interna ed il risparmio energetico.

7- IMPIANTO IDROSANITARIO:

La rete di distribuzione d'acqua calda e fredda sanitaria sarà in tubo di polietilene di adeguato diametro tale da consentire un'abbondante erogazione di acqua contemporaneamente nei diversi punti di utilizzo, bagni, cucine, giardini e locale immondezzaio. E'previsto la realizzazione di un locale per la predisposizione dell'autoclave.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI APPARTAMENTI:

CUCINA:

Attacco lavello completo di presa per l'acqua calda e fredda e relativo scarico, attacco lavastoviglie e rubinetti di arresto.

BAGNO PADRONALE:

Costituito da vasca da incasso, modello NOVA o similare, lavabo, vaso e bidet sospesi della linea DURAVIT serie ARCHITECT o similari, rubinetteria HANSGROHE modello LOGIS o similari.

BAGNO DI SERVIZIO:

Costituito da un lavabo, vaso e bidet sospesi della linea DURAVIT serie ARCHITECT, piatto doccia 80x80 di marca HATRIA o similare, rubinetteria HANSGROHE, modello LOGIS o similari e attacco lavatrice.

8-LOCALE SOTTOTETTO AGIBILE NON ABITABILE AD USO DEPOSITO:

Il locale sottotetto, agibile e non abitabile ad uso deposito, sarà fornito di appositi lucernari a discrezione della D.L.

Non verrà fornita la scala di collegamento con relativo parapetto.

9-IMPIANTO ELETTRICO:

L'impianto elettrico di ogni singolo appartamento e in generale della palazzina sarà costituito da:

- a) Un impianto elettrico proprio dell'appartamento completo di centralino, tubazioni incassate, scatole di derivazioni, scatolette portafrutti, infilaggio impianto ed installazione di comandi (frutti) e placche di ottima qualità di marca BTICINO serie o similare, colore BIANCO.
- b) Un impianto videocitofonico incassato a colori di marca BITICINO o similare colore standard BIANCO.
- c) Un impianto antenna TV terrestre analogico e digitale, completo di antenna, centralino di distribuzione, diramazione della linea a tutte le prese TV di capitolato. La marca degli accessori dell'impianto è OFFEL o similare, con frutti e placche della serie BTICINO LIGHT colore BIANCO.
- d) Un impianto satellitare condominiale completo fino alla prima presa principale nella zona soggiorno, escluso decoder, comprensivo di parabola.
- e) Una predisposizione di un impianto di telefonia costituito da tubazioni con filo di traino a tutte le prese di telefonia con coperchietto cieco della serie BTICINO LIGHT colore BIANCO.
- f) Una predisposizione dell'impianto di antifurto costituito da tubazioni con filo di traino a tutti i punti, contatti alle finestre, alla porta blindata e sensori volumetrici nei vari ambienti, con coperchietto cieco della serie BTICINO LIGHT colore BIANCO.
- g) Una predisposizione dell'impianto di condizionamento costituito da tubazioni con filo di traino per l'alimentazione della macchina esterna e degli split interni.

- h) Un impianto della scala comune completo di tubazioni incassate, scatole di derivazioni, scatolette portafrutti, infilaggio impianto ed installazione di comandi (frutti) e placche di ottima qualità di marca BTICINO serie LIGHT e di corpi illuminanti (plafoniere o applique) modello TANDEM o similare.
- i) Un impianto di illuminazione dello scivolo e del corsello box mediante corpi illuminanti in policarbonato infrangibile, autoestingente, prismato e antingiallimento con elevata efficienza luminosa.
- j) Un impianto di automazione cancello carraio di marca CAME o similare, costituito da casse di fondazioni per alloggio motori, fotocellule, selettori interni ed esterni e lampeggiante.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI APPARTAMENTI E SUOI APPENDICI.

INGRESSO:

- n° 01 Pulsante porta targa esterno
- n° 01 Centralino 12 moduli incassato con relative protezioni (generale, forza e luce)
- n° 01 Suoneria 220V
- n° 01 Punto videocitofono a colori
- n° 01 Punto predisposizione tastiera con coperchio di finitura cieco

SOGGIORNO:

- n° 01 Punto luce comando da 3 punti
- n° 03 Presa 10 A
- n° 01 Presa 10/16 A
- n° 01 Presa TV
- n° 01 Presa SAT
- n° 01 Predisposizione presa Telecom (solo tubo e filo di traino) con coperchio di finitura cieco
- n° 01 Punto termostato ambiente
- n° 01 Punto predisposizione rilevatore antifurto
- n° 01 Punto predisposizione contatto finestra (tubo e filo di traino)
- n° 01 Punto accensione balcone

CUCINA – ANGOLO COTTURA:

- n° 01 Punto luce interrotto
- n° 01 Presa 10 A Cappa
- n° 01 Presa 10/16 A UNEL P30 (schuko) Forno
- n° 01 Presa 10/16 A UNEL P30 (schuko) Lavastoviglie

n° 01 Presa 10/16 A UNEL P30 (schuko) Frigo

n° 01 Presa 10 A piano lavoro

DISIMPEGNO:

n° 01 Punto luce comandato da 3 punti

n° 01 Punto ronzatore 220V

n° 01 Presa 10/16 A

n° 01 Punto predisposizione centrale antifurto con coperchio di finitura cieco

BAGNO PADRONALE:

n° 01 Punto luce comandato da un solo punto

n° 01 Punto luce specchiera interrotto

n° 01 Presa 10 A aggiunta ad interruttore specchio

n° 01 Punto tirante bagno

n° 01 Punto lavatrice completo (presa schuko e pipolare)

n° 01 Punto idromassaggio solo predisposizione tubo vuoto

n° 01 Punto predisposizione contatto tubo e filo traino

BAGNO DI SERVIZIO (se previsto):

n° 01 Punto luce comandato da un solo punto

n° 01 Punto luce specchiera interrotto

n° 01 Presa 10 A aggiunta ad interruttore specchio

n° 01 Punto tirante bagno

n° 01 Punto predisposizione contatto tubo e filo traino

CAMERA MATRIMONIALE:

n° 01 Punto luce comandato da tre punti

n° 02 Punto comodino (presa 10 A e comando luce)

n° 01 Presa 10 A

n° 01 Presa TV

n° 01 Predisposizione presa Telecom (solo tubo e traino) con coperchio di finitura cieco

n° 01 Punto predisposizione rilevatore antifurto

n° 01 Punto predisposizione contatto finestra (tubo e filo di traino)

n° 01 Punto predisposizione sirena esterna (tubo e filo di traino)

CAMERETTA:

n° 01 Punto luce comandato da tre punti

n° 02 Punto comodo (presa 10 A e comando luce)

n° 01 Presa 10 A

n° 01 Presa TV

n° 01 Predisposizione presa Telecom (solo tubo e filo di traino) con coperchio di finitura cieco

n° 01 Punto predisposizione rilevatore antifurto

n° 01 Punto predisposizione contatto finestra (tubo e filo di traino)

BALCONE:

n° 01 Punto luce comandato da un punto incluso corpo illuminante di forma ovale

RIPOSTIGLIO (se previsto):

n° 01 Punto luce comandato da un solo punto

SCALA INTERNA (se prevista):

n° 01 Punto luce comandato da due punti

GIARDINO (se previsto):

n° 01 corpo illuminante

BOX:

n° 01 Punto luce comandato da un punto incluso corpo illuminante (plafoniera tonda)

n° 01 Presa 10 A

CANTINETTA:

n° 01 Punto luce comandato da un punto incluso corpo illuminante (plafoniera tonda)

n° 01 Presa 10 A

NOTA BENE:

- a) Tutte le opere impiantistiche, le parti elencate e quelle non dettagliate potranno subire variazioni che saranno decise ad insindacabile giudizio del Costruttore e dalla Direzione Lavori per il superamento di difficoltà tecniche esecutive e/o per la migliore riuscita dell'intera opera.
- b) Tutte le parti elencate che non verranno eseguite su richiesta della Parte Acquirente, non verranno rimborsate dall'Impresa, in quanto costituiscono variante al progetto iniziale.
- c) Per i pavimenti e i rivestimenti, il tutto sarà scelto tra i materiali del campionario.
- d) Tutto quanto non contemplato espressamente nel presente capitolato/descrizione lavori, deve intendersi escluso, anche se riportato nelle planimetrie allegate al complesso, inoltre la D.L a suo insindacabile giudizio potrà cambiare tutti i materiali sopra descritti nell'interesse sempre della buona riuscita dell'opera.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Data

ACQUIRENTE

VENDITORE

.....

.....

.....