

Residenza Via Montello

SEREGNO (REALIZZATO IN CLASSE B)



Capitolato delle opere

(indicative e non tassative)

Proprietà: "Immobiliare Piave srl" Via Sciesa, 6 20831 Seregno MB

Impresa esecutrice lavori: "Marta Vinicio S.A.S." Via Einaudi, 10 – 20831 Seregno MB

Vendita diretta appartamenti: "Riboldi case" Via Vignoli, 45-47 – 20831 Seregno MB



PREMESSA

Nel rispetto delle disposizioni regionali e nazionali in tema di risparmio energetico, l'intero edificio è stato progettato con l'obiettivo di ridurre al minimo il consumo energetico, con particolare attenzione ai requisiti di prestazione energetica tanto dell'involucro edilizio quanto dell'impianto termico.

Al termine dei lavori l'edificio sarà dotato di un attestato di certificazione energetica, redatto da professionista accreditato, che indicherà la classe energetica di appartenenza del fabbricato, definita dal valore di fabbisogno annuo specifico di energia primaria per la climatizzazione invernale del sistema edificio-impianto.

Al fine di ottimizzare la classe energetica dell'edificio si è pertanto intervenuti tanto sulla trasmittanza termica delle pareti, dei serramenti e del manto di copertura, quanto sulle caratteristiche e la tipologia degli elementi dell'impianto di riscaldamento, nel rispetto dei valori di rendimento imposti dalla normativa vigente.

1. STRUTTURA

- Fondazioni continue travi rovesce e plinti in C.A.;
- Elevazioni in pilastri e murature in C.A. nel Piano Seminterrato;
- Travi, corree ed aggetti in C.A. di tipo normale ed a vista ai piani superiori;
- Solai in laterocemento armato e/o Predalles;
- Portate utili:
 - * Solai abitazioni Kg./mq. 200=
 - * Balconi e scale Kg./mq. 400=
 - * Solai cortili e giardini Kg./mq. 500=

2. TAMPONAMENTI

- I tamponamenti perimetrali saranno realizzati in doppio tavolato con interposto isolante termico, negli spessori indicati dalla legge 10.
- I tamponamenti interni agli appartamenti saranno in tavolati di laterizio.
- I tavolati di divisione fra gli appartamenti saranno in doppio tavolato con interposto isolante acustico.
- Le caratteristiche costruttive di tutti gli elementi di tamponamento dell'edificio sono tali da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici stabiliti nel DPCM 5.12.97, assegnando un adeguato comfort acustico degli abitanti delle unità immobiliari in progetto

3. SISTEMAZIONI ESTERNE

- Pavimentazione dei cortili interni, vialetti, giardini privati, e marciapiedi comuni in lastre di pietra a scelta della direzione lavori, con cordoli in pietra naturale;
- Rampa di accesso box in Durocret spina di pesce;
- Pavimento androni di scorrimento e box in Durocret;
- Cannello carraio box ad apertura automatica con comando radar e a mezzo chiave con fotocellule di sicurezza;
- Sistemazione dell'area a giardino privato con terra di coltura, tappeto erboso e arbusti rifioranti;
- Illuminazione del giardino e percorsi interni con lampioncini o lampade incassate segna passo;

;

4. FINITURE ESTERNE E PARTI COMUNI

- Copertura del fabbricato, sarà in tegole di cotto, con sottostante strato isolante di polistirene ancorati alla struttura del tetto che sarà in legno di abete lamellare opportunamente dimensionato.
- Soglie balconi e davanzali in pietra d'istria o similari.
- Rivestimento della facciata, compreso portici e logge, rasatura di malta cementizia rinforzata con rete di fibre di vetro e finitura in grassello di calce nei colori delle terre naturali.
- Le restanti parti quali gronde, cornicioni, pilastri, saranno trattati con emulsioni a base poliuretanica.
- Serramenti esterni in pino tinto noce spess. mm. 68 x 83, con vetri isolanti a camera (4+15+4), basso emissivo, doppie guarnizioni in gomma, maniglie e ferramenta in acciaio satinato con comandi ad anta ribalta nei bagni e cucina.
- **Tapparelle in alluminio coibentato elettriche, verniciato in colore grigio chiaro.**
- **Parapetti balconi in struttura e in muratura in parte verniciata a spatola e in parte in geopietra o similare.**
- Parapetto scale in profilati di ferro con disegno architettonico, verniciati con smalto micaceo.
- Porte vani cantina in lamiera di acciaio zincato e verniciato a fuoco, in un unico pannello pressopiegato con nervature verticali.
- Porte per box del tipo basculante in lamiera grecata zincata con griglia di areazione.
- **Pavimento atrii, gradini, zoccolatura e pianerottoli scale rivestiti in lastre di pietra d'istria o ceramica da decidere dalla D.L.**
- Pareti vani scala rasate a gesso e finite con vernici ceramizzanti e scuretto tra parete e soffitto.
- Pavimentazione dei locali per servizi tecnici (locale contatori, immondezzaio, ecc.) in piastrelle di KLINKER ceramizzato.
- Verrà predisposta una bacheca con cassette postali sotto il portico in prossimità dell'ingresso

5. FINITURE INTERNE

- Intonaci saranno rasati a gesso in tutti i locali, mentre solo bagni e cucine avranno finitura in stabilitura
- Sottofondi dei pavimenti fonoassorbenti con feltro isolante e posato su massetto in cemento alleggerito e sottostante ai pannelli per il riscaldamento a pavimento;
- Isolamento termo/acustico nelle pareti divisorie degli alloggi costituito da doppio pannello di fibra di vetro ad alta densità da m/m 30 cad. posti tra i due tavolati in doppio Uni dello spess. cm. 12 cad.;
- Pavimenti soggiorni cucine ed ingressi in piastrelle, di ceramica prima scelta, formato 25x25 o 30x30 o 40x40 con posa diritta o in diagonale con fuga (prezzo di listino materiale in opera diritto accostato € 35,00 al mq). - Pavimenti bagni in piastrelle di ceramica di prima scelta assoluta, monocromatiche con rivestimento coordinato al pavimento (da campionatura) formato 20x20 o 30x20 delle principali marche nei rivestimenti (cucina rivestimento h. 1.60 solo parete attrezzata, bagni h. 2.20, prezzo di listino materiale in opera diritto accostato € 35,00 al mq).
- Pavimenti zona notte in parquet a scelta tra, IROKO o ROVERE spess. mm. 10/12, dati lamati e verniciati in opera, con posa a correre (prezzo di listino in opera € 60,00 al mq);
- Pavimenti balconi in piastrelle Klinker Sire o similari formato 15x15 o 25x25 posato fugato con zoccolino perimetrale coordinato; scale interne
- Zoccolini interni battiscopa in Legno Tinto h mm. 75 coordinato o con le porte interne e/o con i pavimenti.

- Porte interne in legno a battente piano tamburato, con impiallacciatura in Noce Tanganica , con maniglia e ferramenta in acciaio satinato. Dove previsto dal progetto saranno installate porte scorrevoli incassate;
- Portoncini di primo ingresso in lamiera di acciaio, tipo blindato, con rivestimento interno coordinato alle porte interne in Noce Tanganica. Serratura di sicurezza a triplice chiusura con serratura di servizio tipo Yale, maniglia e ferramenta in acciaio satinato.

6. IMPIANTO ELETTRICO

(da eseguirsi secondo le vigenti norme CEI)

Al piano seminterrato verrà predisposto una nicchia contatori dove arriveranno i cavi di alimentazione Enel, da cui partirà una tubazione sotterranea in plastica fino alla derivazione di ogni vano scala per la salita dei montanti, il tutto per la fornitura di energia elettrica a 220 W ad uso illuminazione ed apparecchi elettrodomestici.

All'entrata di ciascun appartamento o nel disimpegno notte verrà collocata una centralina con interruttori differenziali automatici a norma di legge.

La rete interna di distribuzione è costituita da conduttori in rame, isolati con materiale termoplastico, correnti in tubi polivinilici incassati nella parete o sotto pavimento.

I frutti saranno della serie Vimar o similari, nei colori a scelta.

Le prese telefoniche saranno complete di presa di derivazione omologate TELECOM.

Nei diversi locali degli appartamenti sono previsti i seguenti punti luce e prese di corrente:

a) Appartamenti

Ingresso

- | | |
|---|------|
| • campanello di chiamata | n° 1 |
| • centro luce a soffitto invertito | n° 1 |
| • presa 10 A | n° 1 |
| • videocitofono con pulsanti apricancelli | n° 1 |

Soggiorno

- | | |
|----------------------------------|------|
| • centro luce a soffitto deviato | n° 1 |
| • punto luce a parete deviato | n° 1 |
| • presa TV | n° 1 |
| • presa telefono | n° 1 |
| • presa 10 A | n° 2 |
| • presa 16 A | n° 2 |

Cucina

- | | |
|-------------------------------------|------|
| • centro luce a soffitto interrotto | n° 1 |
| • presa TV | n° 1 |
| • presa 16 A | n° 5 |
| • presa 10 A | n° 2 |
| • punto cappa | n° 1 |

Disimpegno notte

- centro luce a soffitto commutato n° 1
- presa 10 A n° 1

Camera matrimoniale

- centro luce a soffitto invertito n° 1
- presa 10 A n° 3
- presa telefono n° 1
- presa TV n° 1

Camerette

- centro luce a soffitto deviato n° 1
- presa 10 A n° 2
- presa TV n° 1
- presa Telefono n° 1

Ripostiglio

- centro luce a soffitto commutato n° 1

Bagno padronale

- punto luce interrotto a soffitto n° 1
- punto luce interrotto a specchio n° 1
- presa 10 A n° 2
- campanello di chiamata vasca o doccia n° 1

Bagno di servizio

- punto luce interrotto a soffitto n° 1
- punto luce interrotto a specchio n° 1
- presa 10 A n° 2
- campanello di chiamata vasca o doccia n° 1
- presa 16 A con interruttore differenziato per Lavatrice n° 1

Nei locali ciechi è prevista la ventola di areazione comandata con l'interruttore luce

Balcone e/o terrazzo

- punto luce a parete interrotto n° 1
- presa 10 A a tenuta stagna n° 1

Giardini

- punto luce con lampioncino ogni mq. 50 n° 1
- presa 16 A a tenuta stagna n° 1

b) Cantine e boxes

In ogni cantina e box vi sarà un punto luce ed una presa da 16 A, comandato dall'interno del locale. L'impianto di illuminazione dei corridoi e scorrimenti comuni per boxes, cantine, camerette immondezzai, eventuale locale autoclave, locali macchine e servizi comuni sarà del tipo esterno in tubi di polietilene fissati alle pareti e soffitti:

- l'impianto avrà punti luce devianti od invertiti secondo le esigenze d'illuminazione e comprenderà la fornitura e posa di plafoniere stagne, con grigliette di protezione a parete o a soffitto.
- i corselli box avranno impianti di illuminazione suddivisi in diurna sempre accesa e notturna comandata da sensore crepuscolare

c) Impianto illuminazione scale

Sarà con illuminazione - diurna e notturna - il comando della luce diurna avverrà tramite sensori posti sui vani di entrata e dei pianerottoli al passaggio di persone con durata temporizzata l'abilitazione sia della luce diurna che notturna avverrà tramite sensore crepuscolare esterno. La luce notturna potrà essere regolata nel tempo da un orologio posto nel quadro generale.

Gli apparecchi illuminanti saranno posti a plafone o a parete a scelta della D.L.

Negli atri di ingresso e sui pianerottoli verrà eseguita una presa da 16 A.

d) Illuminazione percorsi e accessi pedonali

Impianto luce sia notturna che diurna abilitata da dispositivo automatico crepuscolare di cui la diurna comandata da sensori posti lungo i camminamenti divisi in zone ed allacciati agli appositi contatori per i servizi comuni. L'impianto comprenderà la fornitura e posa di lampioncini o lampade ad incasso segna passo del tipo a scelta della D.L.

e) Impianto di messa a terra

Tutti gli impianti elettrici saranno collegati ad un impianto di messa a terra a norme CEI che servirà per la protezione contro i contatti diretti anche per tutte le masse metalliche e per la fulminazione in base alla verifica dei calcoli delle relative probabilità.

f) Impianto allarme

Ogni alloggio sarà dotato di predisposizione di impianto allarme con sensori a contatto su tutte le aperture esterne ed all'ingresso, oltre a due punti di sensori a raggi infrarossi di tipo volumetrico posti nel disimpegno giorno ed altra zona a scelta.

7. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto comprende:

- L'installazione in ogni appartamento di valido apparecchio monitor e cornetta per comunicazioni con gli esterni e comandi apriporta per la porta del vano scala ed i cancelli esterni, con selettore per apertura differenziata su ciascun ingresso.
Il materiale impiegato sarà delle migliori Ditte del ramo e darà piena garanzia di perfetta efficienza nel tempo.
- Il pulsante di chiamata degli ingressi saranno del tipo digitale con codice di chiamata per ciascun alloggio di tipo segreto o ad elenco su monitor digitalizzato.

8. IMPIANTO TV

Impianto TV con antenne centralizzate, sia tradizionale che satellitare e digitale poste sul tetto, con derivazione e prese complete in ogni appartamento (ubicato nel soggiorno, cucina e camere da letto).

Gli impianti saranno dati completi e perfettamente funzionanti per programmi Rai, Mediaset e per gli altri principali canali privati con predisposizione satellitare.

9. IMPIANTO TELEFONICO

Costituito da cassette generali di derivazione in ogni scala, montanti in tubi protettivi cavetti telefonici relative scatole di derivazione ad ogni piano, da queste scatole si dipartiranno tubazioni di diramazione ad ogni appartamento complete di cavetti e di prese incassate - ubicate nel soggiorno, cucina, ingresso, camere da letto - e posizionate secondo le esigenze di tipo omologate TELECOM. L'impianto telefonico sarà realizzato già conforme alle nuove esigenze per la cablatura dell'intero edificio con predisposizione ai collegamenti INTERNET, linee A.D.S.L. ecc.

10. IMPIANTO ANTINCENDIO

Impianto di estinzione incendi, secondo le norme dei Vigili del Fuoco

11. IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Dai contatori (posizionati all'esterno del fabbricato, in apposite nicchie ricavate nella muratura di recinzione) dipartirà un'adeguata tubazione per alimentare singolarmente le cucine. L'impianto sarà realizzato con fornitura ed installazione di tubazioni in Rame con zanche e braccialetti di sostegno in rame per le parti esterne ed in neoprene di tipo omologato per le parti interrato, rubinetto d'arresto all'ingresso della tubazione nel vano caldaia e rubinetto a fine tubazione con attacco flessibile in acciaio inox per la cucina.

12. IMPIANTO IDROSANITARIO

La rete idrica di alimentazione si diparte da un contatore comune sino al locale autoclave dove è previsto anche un impianto di addolcitore per ridurre e controllare il calcare dell'acqua potabile.

Il contatore posto in apposito pozzetto all'ingresso del Complesso Condominiale e le tubazioni di distribuzione saranno in neoprene posate nel sottosuolo del piano interrato sino al locale autoclave dove partiranno i montanti incassati in tubi di polietilene ad alta resistenza.

Da detta tubazione vengono derivati gli allacciamenti di ciascuna unità immobiliare con tubazione sempre in polietilene ad alta resistenza.

All'ingresso di ciascuna unità immobiliare (ove possibile), viene previsto, un contatore in modo da consentire la ripartizione delle spese in base agli effettivi consumi di ciascuno. La rete di distribuzione dell'acqua all'interno di ciascuna unità sarà realizzata con tubazioni in polietilene ad alta resistenza con raccordi speciali in pezzi stampati sino alle derivazioni di ciascun apparecchio utilizzatore.

13. APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA

Cucina

vengono predisposti solamente gli attacchi per i seguenti apparecchi:

- a) acqua calda , fredda e scarico per lavello ad incasso mobile;
- b) rubinetti di arresto per acqua calda e fredda;
- c) attacco acqua fredda per lavastoviglie con scarico sifonato.

Bagni e servizi

Ogni alloggio viene dotato di un servizio igienico comprendente attacchi lavatrice con scarico sifonato, lavabo, Wc, bidet e doccia oltre un bagno padronale dove previsto lavabo, Wc, vasca da bagno e bidet. I sanitari saranno di tipo sospeso, come da campionature.

Gli apparecchi utilizzati avranno le seguenti caratteristiche:

- vasca in vetroresina color bianco Europa da cm. 170 x 70, tipo rettangolare da rivestire, rubinetteria cromata costituita da gruppo di miscelazione ad incasso con bocca di erogazione a parete, doccia a telefono con asta di posizionamento, deviatore vasca-doccia; colonna di scarico con troppo pieno e tappo a saltarello; sifone in piombo a pavimento Ø 100 mm. con coperchio boxtrop e piastra cromata.
- lavabo in vetrochina colore bianco da cm. 70 x 55 ca. su mensola in acciaio ad incasso completa di gruppo di miscelazione monocomando con bocca di erogazione centrale, piletta con tappo a saltarello e sifone a bottiglia Ø 1.
- vaso igienico (Wc) in vetrochina color bianco, serie sospesa, cassetta ad incasso od a zaino esterna in plastica tipo GEBERIT da Lt. 9 a due tipi di cacciate parziale e totale, sedile in plastica pesante colore bianco.
- bidet in vetrochina colore bianco serie sospesa con rubinetto monocomando e bocca centrale di erogazione, tappo a saltello, sifone a S Ø 1.
- piatto doccia in vetrochina colore bianco di tipo quadro 75 x 75 e con lato curvo da 80 ÷ 90 cm. con rubinetteria cromata costituiti da gruppo di miscelazione ad incasso e soffione in acciaio cromato.

MARCHE apparecchi sanitari:

- per tutti i bagni: ceramica IDEAL STANDARD modello Tesi colore Bianco, o similari
- rubinetteria: IDEAL STANDARD cromata, o similari

Verrà predisposto un rubinetto portagomma per presa acqua esterna balconi, terrazzi e giardinetti. Inoltre per i servizi comuni dello stabile saranno installati rubinetti per acqua fredda con attacco gomma in corrispondenza dei vani immondezzai.

Tutti i pluviali della Palazzina Condominiale verranno recapitati, prima delle dispersioni nelle falde tramite pozzi perdenti.

14. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- **Ogni appartamento avrà una caldaia autonoma.**
- Impianto emissione di calore (impianto di riscaldamento) negli appartamenti verrà realizzato con pannello a pavimento funzionante ad acqua a bassa temperatura.
- Impianto di regolazione in ogni singolo appartamento, con comando di accensione e spegnimento dell'impianto individuale mediante cronotermostato ambiente.

15. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Ogni alloggio sarà dotato di predisposizione di impianto di condizionamento consistente nell'esecuzione delle tubazioni di andata e ritorno in rame rivestite di materiale isolante che da un punto localizzato sui terrazzi e/o balconi in prossimità del vano impianti a scelta dell'acquirente arriveranno ai singoli punti di installazione degli SPLIT da localizzare nei soggiorni e camere da letto. L'impianto sarà dimensionato per ciascun alloggio e nei punti di utilizzo verranno incassate le relative cassette per il futuro alloggiamento degli SPLIT.

16. IMPIANTO ASCENSORE

Ogni vano scala sarà dotato di idoneo impianto ascensore a servizio dei piani: cantina, terreno, primo, secondo e piano mansardato. L'impianto sarà del tipo oleodinamico di marca nazionale con capacità di sei persone a norme disabili legge Reg. n. 6/89.

Le porte sono automatiche a scomparsa rivestite in lamiera antigraffio di acciaio inox con inserti all'interno della cabina in laminato a scelta D.L. con specchiature.

Resta inteso che tutto quanto riportato sul presente capitolato è indicativo e non tassativo e potrà subire variazioni a seguito disposizioni impartite dalla D.L. o dall'impresa costruttrice o da nuove disposizioni legislative.

Le eventuali variazioni saranno comunque di pari o maggiore pregio di quelle indicate.

17. RIFINITURE DI PREGIO

- Riscaldamento a pannelli a pavimento
- Predisposizione impianto d'allarme
- Predisposizione impianto d'aria condizionata
- Sanitari sospesi
- Tapparelle in alluminio coibentato elettriche
- Parquet tipo Superior
- Videocitofono a colori
- Antenne digitalizzate con terrestre e satellitare

***** 000 *****