

**CAPITOLATO E DESCRIZIONE DELLE OPERE  
IMMOBILE IN SEREGNO VIA ADUA-JEFFERSON**



## STRUTTURA

Tutte le opere in calcestruzzo verranno eseguite nel rispetto della vigente normativa in materia, con ferro FeB 44K certificato per cementi armati.

- Calcestruzzo in opera per **fondazioni** armate (plinti, travi rovesce, platee, basamenti semplici e di media grandezza) confezionato con una o più pezzature di inerte e una resistenza a compressione a 28 gg. relativamente a quanto imposto dallo strutturista.
- Calcestruzzo in opera per **murature in elevazione, travi, pilastri, solette, balconi, gronde** confezionato con due o più pezzature di inerte e categoria di resistenza come dettato dai calcoli strutturali.

Il **soffitto** di copertura del piano interrato e delle corsie box sarà realizzato in lastre prefabbricate tipo "predalles" (con adeguata resistenza al fuoco) con alleggerimento in polistirolo dimensionato con sovraccarico e spessore di legge.

I solai dei piani intermedi e di copertura saranno del tipo a travetto e laterizio con caldana di ripartizione in calcestruzzo dimensionato per sovraccarichi di legge.

## COPERTURA

La copertura sarà realizzata a doppia falda, rettilinea da un lato e curvilinea dall'altro, con struttura in legno lamellare.

## RISPARMIO ENERGETICO E ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO

Il risparmio energetico costituisce una parte fondamentale nelle scelte di progettazione dell'immobile in costruzione, che si pone ad un livello avanzato rispetto alle costruzioni tradizionali.

Le tecnologie utilizzate portano infatti alla realizzazione di alloggi dalle condizioni climatiche ottime; è garantito il comfort abitativo, pur riducendo i costi dei consumi energetici.

Di fatto l' **impianto centralizzato** a gas metano è integrato con **pannelli solari**, che contribuiscono al riscaldamento dell'acqua ad uso domestico.

L' impianto di riscaldamento di ogni singolo alloggio è dotato di pannelli radianti a pavimento con tubazioni in polietilene ad alta densità fissati su pannelli preformati stampati con isolamento in poliuretano, distribuzione con collettori inseriti in cassette ispezionabili con valvole termoelettriche per il controllo della portata del singolo circuito . L'impianto è dotato di un sistema per il controllo e la gestione del consumo di ogni singola unità abitativa detto "modulo satellite".

I **muri perimetrali** sono realizzati in modo da raggiungere un elevato isolamento termo-acustico.

Alcune parti di facciata saranno eseguite con paramento esterno in blocchetti di pietra naturale.

I **pilastri** perimetrali sono rivestiti con pannello isolante al fine di evitare ponti termici.

I **sottofondi** sono costituiti da un pacchetto che garantisce un elevato isolamento termo-acustico.

Per le **pareti divisorie** tra gli alloggi viene utilizzato un pannello di lana di roccia ad alta densità interposto alle murature in laterizio, compreso di camera d'aria e sottostante materassino fonoassorbente sulla soletta.

I **vetri** impiegati rispettano le normative relative all'acustica e all'isolamento termico.

Possiamo quindi affermare che l' introduzione di fonti di energia rinnovabili, insieme all'attenzione nella progettazione e nella scelta dei materiali hanno portato ad ottenere la **certificazione dell'edificio in classe**

§ (DGR 8745 del 22/12/2008), garanzia di elevati standard qualitativi e prestazioni ambientali d'avanguardia.

## **SISTEMAZIONI ESTERNE DELLE PARTI CONDOMINIALI E AD USO PUBBLICO**

### Parti condominiali:

I passaggi pedonali saranno pavimentati con lastre di pietra di serizzo.

I giardini saranno piantumati, a scelta della D.LL, con alberi d'alto fusto compatibilmente con la presenza della sottostante soletta di copertura box. Verranno messe a dimora siepi ed arbusti per le aiuole.

Tutte le soglie, i davanzali, le scale condominiali dello stabile saranno eseguite in pietra naturale scelta dalla D.LL.

Le parti condominiali come scale, atrio e passaggi pedonali saranno illuminati con primaria ditta del settore.

I cancelli carrai saranno provvisti di automazione con telecomando.

Di particolare pregio saranno i parapetti dei balconi. Particolare attenzione sarà dedicata alla finitura delle facciate esterne, le quali saranno finite con intonaco di colore chiaro e massello di pietra.

### Spazi ad uso pubblico:

I marciapiedi esterni alla recinzione saranno realizzati con lastre di serizzo spazzolato o porfido, come i passaggi pedonali interni, secondo la scelta della direzione lavori.

La zona dedicata a parcheggio pubblico sarà invece pavimentata con marmette autobloccanti posate su letto di sabbia, con individuazione cromatica dei posti auto.

## **CARATTERISTICHE DELLE UNITA' ABITATIVE RESIDENZIALI**

Intonaci: nel bagno e nelle cucine le pareti saranno intonacate a civile, mentre i rimanenti locali, il sottotetto e le pareti cottura saranno rasati a gesso con sottofondo di intonaco del tipo pronto.

Rivestimenti: il bagno, il bagno di servizio, la cucina (o la parete cottura) saranno rivestiti su tutto il perimetro con ceramica scelta come da campionario fino all'altezza di mt 2.20 per i bagni e di mt 1.80 per le cucine e le pareti cottura.

Pavimenti: i pavimenti della cucina, dei bagni e dei sottotetti saranno in ceramica a scelta come da campionario.

La zona soggiorno e la zona notte saranno pavimentate con parquet prefinito nelle essenze di rovere, iroko e faggio, spessore 4mm, incollato, tipo trestrip.

Le zocolature dei locali saranno in legno in tinta come le porte interne di ogni unità.

I balconi saranno pavimentati con materiale antigelivo scelto dalla D.LL. Non sono ammesse modifiche per motivi estetici di uniformità di materiali e colorazioni.

I pavimenti e i rivestimenti dovranno essere scelti tra il campionario esposto nei saloni della ditta costruttrice. Ogni aumento di prezzo verrà conguagliato dall'acquirente al momento della conferma dell'ordine.

Serramenti: i serramenti saranno in legno di pino lamellare di prima scelta commerciale sp.65mm certificato, composto ad ante apribili con doppi vetri.

L'oscuramento sarà garantito con avvolgibili in plastica pesante. Verranno predisposte le tubazioni per la chiusura elettrica degli avvolgibili stessi.

All'ingresso di ogni unità immobiliare verrà posto in opera un portoncino blindato con tipologia a scelta della D.LL.

Le porte interne (modello Facile A della ditta FB4) saranno in legno tamburato e laminato tinto noce, ciliegio o bianco laccato con maniglie ottonate o satinato modello "Milena".

#### Finiture dei box:

La pavimentazione del corsello di manovra verrà realizzata in cemento liscio al quarzo, con adeguate pendenze per lo smaltimento delle acque nei pozzetti di raccolta delle acque collegata alla rete comunale.

La rampa di accesso ai box sarà realizzata in cemento al quarzo, con formazione di lisca di pesce antiscivolo. All'inizio della rampa sarà posizionata una griglia zincata carrabile per la raccolta delle acque.

I box saranno suddivisi da murature in cemento armato o in blocchetti tipo VIBRAPAC o similari. Le serrande saranno a basculante in lamiera zincata con predisposizione alla motorizzazione.

Viene previsto un punto luce e una presa di corrente per ogni box, mentre per l'illuminazione del corsello saranno posizionate lampade fluorescenti lineari; l'illuminazione avverrà per mezzo di rilevatori di presenza persone oltre a pulsanti luminosi installati all'accesso del vano scala.

## IMPIANTI

#### Impianto di climatizzazione:

Verrà predisposta una rete per un impianto autonomo di climatizzazione prevedendo un punto nel soggiorno e un punto per ogni camera da letto.

Resta esclusa la fornitura degli apparecchi interni ed esterni.

La posizione dell'unità esterna sarà definita esclusivamente dalla direzione lavori.

#### Impianto GAS:

Il gas metano verrà convogliato in tubazioni a norma di legge, da posizionarsi secondo le disposizioni del progettista ed in accordo con il Direttore dei Lavori, con intercettazioni e rubinetti; gli attraversamenti di murature delle tubazioni avverranno con predisposizioni di contro tubo plastico.

#### Impianto di smaltimento acque:

Considerando la presenza nelle vicinanze del pozzo di acqua potabile, l'impianto di smaltimento acque viene integrato con tubazioni a tenuta e sistema di volanizzazione al fine di raccogliere tutte le acque a monte dello smaltimento nella rete fognaria comunale.

#### Impianto idrosanitario:

L'impianto idrosanitario sarà allacciato alla rete idrica comunale e sarà così dotato:

-cucina: attacco e scarico lavello

-bagni: un lavabo, un vaso, un bidet, una doccia 80\*80 e/o vasca in base alla disponibilità di spazio.

L'attacco e lo scarico della lavatrice sarà posizionato in un bagno.

I sanitari sopra elencati nei bagni padronali saranno della ditta DURAVIT, linea STARCK 3; rubinetteria della ditta GROHE, linea EUROSMART.

I bagni di servizio saranno dotati di sanitari della ditta DURAVIT, linea ARCHITEC; rubinetteria della ditta GROHE, linea EUROSTYLE.

I bagni negli spazi ad uso commerciale di piano terra saranno dotati di un lavabo e di un vaso per portatori di handicap della ditta DURAVIT, linea DURAPLUS.

Saranno previsti nei sottotetti montanti acqua e scarico wc per possibili realizzazioni di bagni e/o lavanderie.

Ogni variazione di colore e/o modello dei sanitari e della rubinetteria verrà congruato dall'acquirente al venditore al momento della conferma dell'ordine.



**Bagni padronali: Duravit STARCK 3**



**Bagni di servizio: Duravit ARCHITEC**



Bagni padronali: Grohe EUROSMART



Bagni di servizio: Grohe EUROSTYLE

### Impianto elettrico:

L' impianto di capitolato verrà progettato dall' impiantista nel rispetto delle norme vigenti in materia e sarà munito di centralina salvavita.

A seguire la descrizione di tale capitolato che fa riferimento ad un alloggio tipo e che dovrà essere quindi adattato al reale taglio dell'appartamento in contratto.

L'impianto videocitofonico situato nell'abitazione è collegato al cancello pedonale a comando.

Verrà previsto un impianto (solo tubazione) antintrusione così composto:

- rilevatori volumetrici posti in ogni locale con esclusione di bagni e cucine
- rilevatori perimetrali ad ogni apertura.

Resta esclusa la fornitura dell'impianto e dei suoi accessori.

Verrà stesa una rete di tubazioni al fine di prevedere un impianto domotico sulle principali utenze.

Sono escluse dal presente capitolato reti elettriche per filodiffusione o casse acustiche.

### Ingresso

- N. 1 pulsante campanello esterno all'abitazione
- N. 2 punti luce con n. 2 deviatori
- N. 1 presa bivalente
- N. 1 suoneria
- N. 1 ronzatore
- N. 1 videocitofono con apriporta e apricancelletto
- N. 1 presa telefono
- N. 1 cronotermostato
- N. 1 centralino da incasso

### Cucina e/o zona cottura

- N. 1 punti luce interrotti
- N. 1 attacco cappa
- N. 3 prese bivalenti
- N. 1 presa bivalente schuko
- N. 1 presa TV terrestre
- N. 1 presa satellitare

### Soggiorno

- N. 2 punti luce comandati da ogni ingresso/uscita locale
- N. 1 presa comandata
- N. 3 prese 10A+T

- N. 2 prese 10A+T
- N. 1 prese TV terrestri
- N.1 prese satellitare
- N. 1 presa telefonica

#### Bagno

- N. 2 punti luce interrotti
- N. 1 pulsante a tirante per vasca e doccia
- N. 1 presa da 2x10A+T
- N. 1 16A+T

#### Disimpegno

- N. 1 punto luce invertito
- N. 1 presa bivalente

#### Camere da letto

- N. 1 punto luce invertito
- N. 2 punti luce a parete per letto
- N. 2 prese 10A
- N. 1 presa TV terrestre
- N. 1 presa satellitare
- N. 1 presa telefonica

#### Sottotetto

Nei sottotetti dovrà essere predisposto un citofono con apriporta e apricancelletto.

- N.3 prese
- N.2 punti luce
- N.1 presa Tv
- N.1 presa telefonica

#### Esterni – balconi/terrazzi

- N.1 punto luce interrotto
- N.1 presa stagna

#### Spazi commerciali di piano terra

- N. 1 pulsante per campanello di ingresso
- N. 1 centralino da incasso
- N. 1 punto illuminazione per ogni vetrina
- N. 1 punto apertura serratura elettrica per ogni porta di ingresso
- N. 1 suoneria
- N. 1 ronzatore
- N. 5 punti luce
- N. 5 prese bivalenti
- N. 1 videocitofono
- N. 1 prese TV terrestri
- N. 1 prese satellitari
- N. 2 prese telefono
- N. 1 cronotermostato

NOTA: per i bagni si veda quanto indicato per le unità abitative

Verranno messe in opere frutti e placche marca Bticino, modello LIVING