

COSTRUZIONE PALAZZINA RESIDENZIALE

Magenta via Romagnosi

Capitolato sommario dei lavori



STRUTTURA PORTANTE: su fondazioni a platea, muratura piano interrato in c.a. spessore cm 25, impermeabilizzazione perimetrale esterna del piano interrato (nella parte a contatto con il terreno) mediante guaina bituminosa da mm 4 applicata a fiamma oltre a guaina protettiva reinterro.

SOLAI: 1° solaio in predalles, con finitura dell'intradosso a vista. 2° e 3° solaio in lastre con fondello in laterizio. In tutti i solai verrà inserita rete metallica nel getto del massetto.

SCALE: interna in cemento armato, rivestita in marmo a scelta della D.L., cm 3 per la pedata, cm 2 per l'alzata, parapetto/corrimano in ferro verniciato, con partenza dal piano interrato e arrivo al piano primo.

ASCENSORE: omologato per n° 6 persone, adatto anche per disabili, con corsa da piano seminterrato a piano primo.

TETTO: tegole in cotto tipo portoghesi rossa liscia, su struttura con travi in legno abete; gronda in cemento armato.

ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI:

massetto in calcestruzzo cellulare spessore cm 14, intercalati da guaina anticalpestio, pannelli in EPS per alloggiamento tubazioni riscaldamento/raffreddamento, sottofondo autolivellante additivato per incollaggio piastrelle spessore cm 5.

Nel solaio del terrazzo dell'appartamento 7 barriera vapore in fogli di polietilene, polistirene espanso sinterizzato da cm 10, guaina anticalpestio per requisiti acustici, doppia guaina da mm 4 .

PLUVIALI E CANALI: in alluminio 10/10 Vestis della Mazzonetto SpA con finitura colore rame roof.

FACCIATE: intonaco di fondo YTONG LP120 spess. 1.5 cm, rasatura armata YTONG WF100 con rete in fibra di vetro spess. mm 5, finitura ai silicati in pasta color avorio e color tortora. Parapetti terrazzi:

piano rialzato con muretto da cm 10 in cemento armato, copertina in serizzo cm 3 e relativo parapetto h 100 in ferro tinteggiato color antracite;

piano primo muretto in c.a. di altezza cm 70, copertina in serizzo cm 3 e relativo parapetto h 40 in ferro tinteggiato color antracite;

CONTORNI: soglie e davanzali in serizzo spessore cm 3, levigato, coste rette, con relativi gocciolatoi.

TAMPONAMENTI PERIMETRALI:

muratura piano terra e primo con blocco Ytong KlimaGold 300 da cm 40; isolamento travi e pilastri con pannello YTONG Multipor spessore 10 cm, fascia tagliamuro alla base del muro.

PARETI DIVISORIE LOCALI: in blocchi Ytong Y-PRO 500 da cm 10 e da cm 12 zona attacchi wc; le pareti saranno rifinite con intonaco a gesso; solo le pareti del bagno saranno rifinite con intonaco a civile.

L'intonacatura di pareti e plafoni è un lavoro prettamente artigianale e quindi potrebbe presentare, con illuminazione con luce radente, piccole imperfezioni legate alla natura del lavoro stesso.

PARETI DIVISORIE TRA GLI APPARTAMENTI: doppia parete con elevate prestazioni acustiche, formata da Blocco Ytong ACU ad alta densità spess. 12 cm, Pannello isolmant perfect spess. 5 cm con strato di gomma e lana di poliestere, blocco Ytong Y-PRO spess. Cm 10, fascia tagliamuro alla base del muro.

PARETI DIVISORIE AUTORIMESSE E CANTINE: con blocchi di cemento a vista spess. cm 8/12.

PAVIMENTI: zona giorno e zona notte in Gres Porcellanato prima scelta formati 12x50, 15x60, 15x90, 30x60, 60x60, Casalgrande Padana, Marazzi, Ceramiche Ascot, Iris.

RIVESTIMENTI: in Gres Porcellanato prima scelta formato 25x38, 20x50, 25x60, 30x60, Casalgrande Padana, Marazzi, Ceramiche Ascot, Iris; nei bagni rivestimento altezza cm 200.

BALCONI/TERRAZZI: con piastrelle 20x20 in grés porcellanato ingelivo, previa disposizione sopra il sottofondo sabbia-cemento di strato di guaina protettiva tipo MAPELASTIC. Zoccolino in gres porcellanato ingelivo altezza cm 7.5. Per omogeneità di colore non verranno prese in considerazione varianti di materiali.

La non fornitura di tutto o parte di rivestimento del bagno/cucina si compenserà con i costi per l'esecuzione in tempi differenti di intonacatura al civile.

Nei locali senza rivestimento zoccolino battiscopa in legno tinto noce o bianco.

La scelta delle piastrelle avverrà tramite rivenditore convenzionato con l'Impresa, tenendo come base prezzo di listino Euro/mq 30,00 per i pavimenti e rivestimenti. Eventuali differenze di costo del materiale e delle pose saranno concordate direttamente con il rivenditore. In caso di scelta con altro rivenditore non concordato con l'impresa o in caso di mancata fornitura del materiale, tale prezzo a mq verrà ridotto del 50%.

I pavimenti e rivestimenti verranno posati, a giunto unito, linearmente: si considerano extra capitolato le pose fugate, in diagonale, multiformato, nonché posa di piastrelle cm 10x10 di esecuzione difficoltosa (su disegno).

PAVIMENTAZIONE PIANO SEMINTERRATO E BOX: in c.a. spess. cm 15 con interposta rete elettrosaldata, finitura con quarzo liscio.

PAVIMENTAZIONE VIALETTI con disposizione di massetti autobloccanti tipo Antica Basaltina spess. cm 6 quarzati, posati su sottofondo di sabbia, previa disposizione di geotessuto antiradici. Formazione di pendenze e relativi chiusini per smaltimento acque meteoriche.

RAMPA BOX : in c.a. rigata, con superiore finitura al quarzo.

SERRAMENTI: esterni in pvc bianco, completi di zanzariere, con tapparelle in alluminio coibentato, motorizzate

Per autorimesse, basculanti sezionali in pvc coibentate color avorio, complete di motorizzazione per apertura automatica.

Porte interne abitazione in legno tamburato tinto noce/bianco/ciliegio, maniglie cromate.

PORTONCINO: d'ingresso blindato DIERRE con lettore biometrico con impronta digitale classe 3, ad anta unica, fissato su falso telaio in ferro, maniglieria e carenatura silver, rivestimento interno liscio laccato ghiaccio, esterno tinte RAL a scelta della D.L., prestazione acustica R_w 40 dB, trasmissione termica 1.3 W/m²K.

VETRI: basso emissivi, termoacustici, vetro acustico R_w 42 dB, costituiti da doppia lastra mm 4+4 con pvb, camera d'aria mm 15 riempita con gas argon.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO:

È prevista installazione di impianto centralizzato costituito da pompa di calore ad espansione diretta ad alta efficienza con inverter collegata tramite linee frigorifere a modulo idronico interno completo di scambiatore di calore, circolatore e componenti di sicurezza.

Il sistema sarà del tipo reversibile per la produzione di acqua calda per riscaldamento, acqua refrigerata ed acqua calda sanitaria; l'unità può operare fino a temperature esterne pari a -20 °C e produrre acqua calda fino ad una temperatura pari a 65 °C.

All'interno delle singole unità immobiliari verranno installati pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo degli ambienti.

Impianto addolcitore per trattamento calcare.

VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA/DEUMIDIFICAZIONE:

Questo sistema è composto da una rete di estrazione dagli ambienti tecnici (bagni e cucine) e da una rete di immissione dell'aria negli ambienti nobili (soggiorni e camere da letto).

Entrambi i flussi vengono filtrati e transitano all'interno di un recuperatore di calore, nel quale l'aria calda estratta dagli ambienti cede calore a quella immessa prelevata dall'esterno, riscaldandola.

Si ottiene pertanto un recupero di energia termica che arriva fino al 90% durante il periodo invernale, abbattendo notevolmente le dispersioni energetiche dovute al ricambio dell'aria.

Inoltre il sistema prevede la deumidificazione estiva ad altissima efficienza.

Le unità saranno composte da un circuito frigorifero ad espansione diretta abbinato ad un recuperatore di calore a flussi incrociati progettato per garantire il recupero termico ed il ricambio dell'aria ambiente.

All'interno delle unità verrà predisposto un filtro elettrostatico che permette un'elevata azione antibatterica ed un'alta efficienza sulle particelle submicroniche.

CARTONGESSI:

Nelle zone di passaggio delle tubazioni e dei macchinari per la VMC verranno creati dei ribassamenti in cartongesso con relativa predisposizione di punti luce per faretti.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO: elementi come in disegno:

- **vasca in metacrilato da cm 170 x 70 oppure doccia in ceramica**

da cm 75 x 90/ 80 x 100; nella doccia previsto soffione di diametro 200 mm e presa acqua con doccino.

- **attacco lavatrice.**

- **wc e bidet sospesi, lavabo con semicolonna a scelta tra:**

serie TESI NEW ACQUABLADE della Ideal Standard

serie ESEDRA NEW della Ideal Standard

serie DAILY di Ceramica Globo

serie FANTASIA 2 della Pozzi Ginori

- **Rubinetteria cromata con miscelazione a scelta tra:**

Serie Eurosmart New della Grohe

Serie Euroeco della Grohe

Serie Ceraplan III della Ideal Standard

Serie Chiara di Aqa

Termo arredo in ogni bagno Irsap Ares.

Negli angoli cottura, attacco acqua per lavello (questo escluso).

Nei giardini è previsto n° 1 pozzetto con tubazione acqua, (è esclusa la realizzazione dell'irrigazione dei giardini privati)

L'impianto si intende completo di tubazioni, scarichi e allacciamento al contatore dell'acqua posizionato in apposito pozzetto. Ogni appartamento avrà contatore parziale dei mc d'acqua (contatore acqua generale e allaccio a carico dell'impresa).

IMPIANTO ELETTRICO: eseguito sottotraccia. Centralina con interruttore automatico differenziale e magnetotermici per differenziazione linea prese, linea luci, varie.

Per ogni appartamento è previsto un contatore Enel da 3 kw posizionato in apposito vano esterno.

Punto luce a plafone in ogni locale; a parete nelle autorimesse e cantine.

Punto luce in più a parete per cucina/angolo cottura per cappa.

Punto luce esterno nei terrazzi (compresa plafoniera)

Punto luce a paletto nei giardini privati.

Punti prese:

n°1 nei bagni, disimpegno, ripostiglio, cabina armadio, guardaroba, autorimessa, cantine;

n°1 presa shuko oltre interruttore bipolare per lavatrice nei bagni;

n°6 nell'angolo cottura per frigo, fornelli, cappa, forno, lavastoviglie, piano lavoro;

n°7 in cucina per frigo, fornelli, cappa, forno, lavastoviglie, piano lavoro e televisione;

n°4 nel soggiorno

n°3 nelle camere e nelle camerette

Prese telefono in soggiorno, su modello Telecom, sola predisposizione con tubazioni vuote e attacco a plug per le camere.

Alimentazione piano cottura cucine ad induzione (piano non compreso nella fornitura), senza disposizione di tubazione gas.

Prese televisione in soggiorno, cucina, camere, con relativa disposizione di antenna centralizzata e parabola satellitare. La sola presa del soggiorno avrà collegamento alla parabola satellitare.

N. 1 torcia estraibile d'emergenza per appartamento posta nel disimpegno.

Videocitofono: telecamera video a lato cancello pedonale, videocitofono a parete in soggiorno.

Gestione della temperatura estate/inverno per ogni singolo locale tramite display.

Campanelli: n° 1 campanello posto in prossimità della porta d'ingresso.

Cancello carraio a 2 ante con apertura automatica corredata di due telecomandi bicanale (carraio e autorimessa). Impianto di messa a terra con relativa dichiarazione di conformità alla Legge 46/90 e d.m. 37/08.

IMPIANTO DOMOTICO: tapparelle elettriche centralizzate comandabili singolarmente o a gruppi giorno/notte, con possibilità di programmazione oraria giornaliera e settimanale; gestione e controllo n° 2 carichi (ad esempio lavatrice e fornello ad induzione); monitor videocitofono a colori con comandi domotici, scenari personalizzati, video segreteria citofonica e registrazione chiamate perse. Predisposizione per utilizzo impianto domotico da remoto tramite linea Adsl o in locale tramite Wi-Fi. Predisposizione impianto di rete lan e telefono in ogni locale; Controllo temperatura da cronotermostato per ogni singolo locale visualizzabile e controllabile da Touch screen; controllo umidità con possibilità di gestione deumidificatore per ogni singolo locale visualizzabile e controllabile da Touch screen;

controllo immediato consumo energetico con visualizzazione giornaliera, settimanale, annuale, con possibilità di calcolo economico.

A richiesta del cliente sarà possibile domotizzare anche la propria basculante e/o box.

IMPIANTO PANNELLI FOTOVOLTAICI CONDOMINIALE:

Disposizione in copertura di pannelli fotovoltaici per Kw 8 complessivi .

SISTEMA ACCUMULO ELETTRICO:

Disposizione di sistema di accumulo energetico integrato modulare per Kw 8 che utilizza batterie agli ioni di litio ad elevata potenza, ottimizzato per offrire elevate prestazioni con una gestione dell'energia intelligente sia dall'impianto fotovoltaico che dalla rete.

IMPIANTO DI FOGNATURA: con tubazioni in plastica pesante. Per le acque nere: pozzetti d'ispezione; per le acque bianche in subirrigazione.

RECINZIONI: altezza cm 180: cm 40 con muretto in blocchi faccia a vista color grigio, cm 3 di copertina in serizzo, cm 7 di aria, cm 170 inferriata in ferro tinteggiata color antracite.

-o-

Disposizione in ogni appartamento di cassaforte in acciaio da cm 25x45x20 c.ca con chiusura a combinazione.

Predisposizione per impianto antifurto consistente nella posa di sole tubazioni interne per sensori a parete, centralina, sirena esterna, chiave per inserimento interno/esterno (escluso impiantistica e relativi cavetti elettrici).

Disposizione di cassette postali posizionate in prossimità del cancelletto pedonale.

Posizionamento nella zona autorimesse di estintori a parete secondo normativa dei Vigili del Fuoco.

Impianto di videosorveglianza: posizionamento di quattro telecamere per il controllo degli ingressi pedonali e carraio. Registrazione tramite apposita apparecchiatura. Per motivi di privacy, solo l'Amministratore potrà visionare le registrazioni.

NOTE: Rimangono a carico della parte acquirente le spese di imbiancatura interna dei locali e le opere da florovivaista/irrigazione per i giardini privati.

Non verranno prese assolutamente in considerazione modifiche ai prospetti esterni, salvo su indicazione del progettista.

Per il computo di eventuali variazioni in aggiunta si farà riferimento al listino prezzi opere edili della Camera di Commercio di Milano vigente; esse comporteranno inoltre l'onere di spesa per presentazione in Comune di variante in corso d'opera nonché proroga del termine di consegna pattuito. La presente descrizione non è vincolante, i materiali o le finiture potranno essere variati per particolari esigenze legate alla disponibilità del mercato con altri aventi caratteristiche simili o superiori. L'impresa si riserva di creare su indicazione dei progettisti strutturali e impiantistici eventuali cassettoni per passaggi tubazioni o pilastri, anche se non specificati sul disegno architettonico.

Al rogito verranno consegnate alla Parte Acquirente le certificazioni degli impianti.

Il fabbricato avrà garanzia assicurativa decennale postuma.

Sui pagamenti in acconto verrà rilasciata fideiussione in base alla L.210/2004 e seguenti.

Dicembre 2021