

INIZIATIVA RESIDENZIALE "BATTISTI 24"

Marcallo con Casone (MI)

Capitolato descrittivo delle opere



ROSSI
COSTRUZIONI
SOLUZIONI RESIDENZIALI

STRUTTURA PORTANTE

Su fondazioni continue, muratura piano interrato in cemento armato (c.a.) spessore cm 25, impermeabilizzazione perimetrale esterna della parte interrata a contatto con il terreno mediante guaina bituminosa da mm 4 applicata a fiamma oltre a guaina protettiva da reinterro.

SOLAI

Primo solaio in Predalles da 30 cm circa. I restanti solai in cemento armato di altezza cm 22 circa.

SCALE

Scala interna in cemento armato, rivestita in marmo cm 3 per la pedata, cm 2 per le alzate, pianerottoli ingresso scala ed ingresso appartamenti in lastre di gres porcellanato a scelta della Direzione Lavori (D.L), corrimano in ferro verniciato, con partenza dal piano interrato e arrivo al piano secondo.

ASCENSORE

Omologato per n° 6 persone, adatto anche per disabili, con corsa da piano interrato a piano secondo.

TETTO

Copertura con solaio in c.a. con superiore pacchetto isolante costituito da: isolamento acustico con Mapesilent 13 mm, isolamento termico con polistirene estruso 8+8 cm, caldana di protezione in calcestruzzo 4 cm, barriera vapore (guaina elastomerica spess. 4 mm), sottofondo in sabbia e cemento a regolarizzazione pendenze, strato di tenuta all'acqua realizzato con la posa di due fogli di guaina elastomerica di cui una autoprotetta con scaglie di ardesia.

SOTTOFONDI

Massetto in calcestruzzo cellulare spessore cm 14, intercalati da guaina anti-calpestio, pannelli in EPS per alloggiamento tubazioni riscaldamento/raffreddamento, sottofondo autolivellante additivato spessore cm 5 per incollaggio pavimentazione.

PLUVIALI E CANALI

In alluminio 10/10 Vestis della *MAZZONETTO SPA* con finitura colore a scelta della D.L.

FACCiate

Ciclo di intonacatura su muratura Ytong, mediante stesura di primer in emulsione a base di resine sintetiche, formazione di intonaco premiscelato fibrorinforzato a base di inerte selezionato spessore cm. 1,5, doppia rasatura con interposta rete in fibra di vetro spessore mm 5, finitura ai silicati in pasta color tortora chiaro e color testa di moro. Parapetti balconi in vetro con relativo zoccolo in alluminio, h 110 cm.

CONTORNI

Soglie e davanzali in serizzo spessore cm 3, levigato, coste rette, con relativi gocciolatoi.

TAMPONAMENTI PERIMETRALI

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

PARETI DIVISORIE LOCALI

In blocchi Ytong Y-PRO 500 da cm 10 e da cm 12 zona attacchi wc e fascia taglia muro alla base del muro. 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 a 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 taglia muro 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.

I formati disponibili sono:

- 60x60 cm
- 20x90 cm;

RIVESTIMENTI

In Gres Porcellanato prima scelta.

I formati disponibili sono:

- 20x50 cm;
- 25x60 cm;
- 30x90 cm;

Nei bagni rivestimento altezza 200 cm.

La non fornitura di tutto o parte di rivestimento del bagno 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.

Eventuali differenze di costo del materiale e delle pose saranno concordate direttamente con il rivenditore con la supervisione della Rossi Costruzioni S.r.l.

I pavimenti e rivestimenti verranno posati, a giunto unito, linearmente: si considerano extra capitolato le pose fugate, in diagonale e di grande formato, nonché posa di piastrelle di esecuzione difficoltosa o su disegno.

BALCONI-TERRAZZI

Con piastrelle 20x20 cm in Gres 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.

PAVIMENTAZIONE BOX e CANTINE

In c.a. spess. cm 15 con interposta rete elettrosaldata, finitura con quarzo liscio.

PAVIMENTAZIONE VIALETTO PEDONALE

Pavimentazione in gres Porcellanato per esterni dim. cm 30x60, con posa sfalsata su sottofondo in sabbia e cemento. Formazione di pendenze e relativi chiusini per smaltimento acque meteoriche.

RAMPA BOX

In c.a. rigata con finitura al quarzo.

SERRAMENTI

Serramenti esterni in pvc bianco, completi di zanzariere, con tapparelle in alluminio coibentato colore a scelta della D.L, motorizzate.

Per autorimesse, basculanti sezionali *DIERRE* in pvc coibentate colore bianco, complete di motorizzazione per apertura automatica.

Porte interne abitazione in legno tamburato tinto noce/bianco/ciliegio *FERRERO*, *BERTOLOTTO* o similari con maniglie cromate.

FRANGISOLE

Frangisole con telaio autoportante in alluminio verniciati in colore testa di moro.

PORTA BLINDATA D'INGRESSO

Porta blindata *DIERRE* con lettore biometrico ad impronta digitale classe 3, ad anta unica, fissato su falso telaio in ferro, manigliera e carenatura silver, rivestimento interno liscio laccato ghiaccio, esterno tinteggiato RAL a scelta della D.L.

Prestazione acustica R_w 40 dB, trasmissione termica 1.3 W/m²K.

VETRI

Vetri basso emissivi, termoacustici, R_w 42 dB, costituiti da doppia lastra mm 4+4 con pvb.

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.

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

Sarà installato 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.

Questo sistema di ventilazione meccanica a doppio flusso evita la realizzazione di un impianto di condizionamento a Split.

L'impianto di Ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recuperatore di calore e deumidificatore dei nostri immobili è progettato ed installato da **VMC ITALIA SRL**.

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, sono esclusi corpi illuminanti e relativi collegamenti elettrici.

Ulteriori abbassamenti richiesti dal cliente saranno da considerarsi extra capitolato.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Elementi come planimetria in allegato:

- **Doccia da cm 100x80, 100x70 o 80x80** in profil pietra. (nella doccia è previsto soffione di diametro 200 mm e presa acqua con doccino);
- **attacco lavatrice;**
- **wc e bidet sospesi, lavabo con semicolonna a scelta tra:**
 1. Serie *TESI NEW ACQUABLADE* della Ideal Standard
 2. Serie *ESEDRA NEW* della Ideal Standard
- **Rubinetteria cromata con miscelazione a scelta tra:**
 1. Serie Eurosmart New della Grohe
 2. Serie Ceraplan della Ideal Standard
 3. Serie Ceraline della ideal Standard

Termo arredo in ogni bagno.

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, autorimessa, cantina;

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

n°6 nell'angolo cottura per frigo, fornelli, cappa, forno, lavastoviglie, piano lavoro; (di cui n° 5 prese shuko)

n°4 nel soggiorno

n°3 nelle camere e nelle camerette

N°1 presa bipasso sui terrazzi e balconi

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.

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 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 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. Inoltre, sarà possibile l'inserimento nel pacchetto domotico dei dispositivi Alexa o Google home per il controllo vocale dell'appartamento.

IMPIANTO PANNELLI FOTOVOLTAICI CONDOMINIALE

Disposizione in copertura di pannelli fotovoltaici.

SISTEMA ACCUMULO ELETTRICO TRAMITE BATTERIE D'ACCUMULO

Disposizione di sistema di accumulo energetico integrato modulare che utilizza batterie a 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. Verranno realizzati dei pozzetti d'ispezione per le acque nere e le acque bianche in subirrigazione.

RECINZIONI

Recinzione con muretto h cm 50, comprensivo di copertina, inferriata in *ferro zincato* e successiva *verniciatura a polvere* colore testa di moro altezza cm 130.

PREDISPOSIZIONI

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

IMBIANCATURA

È prevista la tinteggiatura delle parti comuni (vano scala, locale tecnico, locale rifiuti e locale biciclette).

COMPONENTI D'ARREDO

Fornitura di cucine *Febal Modula Line* sviluppate su misura per ogni singola tipologia di appartamento complete di elettrodomestici ***Indesit*** (frigo, freezer, cappa, lavastoviglie, piano cottura ad induzione e forno) e ***Mix Zucchetti kitchen***.

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, ai giardini privati, salvo su indicazione della D.L.

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 cassette 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.

Per motivi di organizzazione aziendale, i clienti dovranno rivolgersi solo ed esclusivamente ai fornitori della Rossi Costruzioni S.r.l.

Il presente capitolato dei lavori potrà subire delle variazioni senza modificare le finiture finali della realizzazione.

Marzo 2023