

CAPITOLATO TECNICO RESIDENZE DIMORE D'AMICO 88



INDICE

1. STRUTTURE
2. COPERTURA
3. IMPERMEABILIZZAZIONI
4. TAMPONATURE
5. TRAMEZZATURE
6. INTONACI
7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
8. INFISSI INTERNI
9. INFISSI ESTERNI
10. IMPIANTO ELETTRICO
11. IMPIANTO TERMICO
12. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
13. OPERE DA PITTORE
14. CANCELLI
15. POSTI AUTO e GARAGE IN AUTORIMESSA e CANTINE
16. GIARDINI PRIVATI E CONDOMINIALI
17. SCALE – ASCENSORE

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo s'intende semplicemente sommaria e schematica con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi.

I materiali ed i prodotti previsti nella presente descrizione potranno essere sostituiti da altri aventi però analoghe caratteristiche di qualità a quelli descritti.

L'acquirente riconosce inoltre che, nonostante i progressi tecnologici l'edilizia rimane un prodotto ad alto contenuto artigianale e pertanto accetta che le opere pur realizzate ed ultimate a regola d'arte rientrino nelle abituali tolleranze costruttive e di legge.

STRUTTURA IN ELEVAZIONE

Struttura in cemento armato secondo le normative vigenti.

COPERTURA

La copertura del tetto a solaio orizzontale sarà pavimentata con sottostante guaina di sicurezza e pannello coibente, ove previsto dalla Legge 10/91.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Saranno realizzate con doppia guaina armata di spessore adeguato ed a strati incrociati o sovrapposti con opportuni sottofondi di materiali isolanti a norma della legge 10/91.

TAMPONATURE

Murature a cassa vuota costituite da parete esterna parte in gres, parte ad intonaco su blocchi tipo Alveolater da cm. 12/15, e da una parete interna in mattoni a 6 fori con interposto materiale coibente.

Gli alloggi contigui saranno realizzati con doppia fodera di muratura di mattoni con interposto materiale isolante termo-acustico ad alta densità. Le restanti tramezzature divisorie saranno realizzate con forati da cm 8. Nei bagni saranno da cm 10, o 12 in corrispondenza della parete WC.

INTONACI

Interni: in premiscelato traspirante in tutti gli ambienti, mentre sarà a base cementizia nelle cucine e nei bagni, nel sottofondo, rivestimento ceramico.

Esterni: in premiscelato a base cementizia. La parte non rivestita da gres sarà tinteggiata con pitture traspiranti.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Negli appartamenti saranno posati pavimenti in gres porcellanato con formato quadrato di grandi dimensioni, o rettangolare con effetto legno, a discrezione della DL, di prima scelta, Marazzi o similari. A richiesta dei clienti potrà essere posato il parquet da quotare a parte. I rivestimenti dei bagni e degli angoli cottura saranno in ceramica

di prima scelta del tipo Marazzi o similari. Nei balconi, nei porticati e nei terrazzi il pavimento gres sarà antigelivo e antiscivolo.

Sotto tutti i pavimenti degli appartamenti verrà posato un tappetino di isolamento antirumore.

Battiscopa in legno minimo h10 in armonia con porte e finestre.

Autorimessa con pavimento industriale.

INFISSI INTERNI

I portoncini di ingresso saranno blindati in classe 3 antieffrazione, coibentati per ottenere un miglior abbattimento acustico, con pannello esterno bugnato e pannello interno in tinta con le porte interne dell'appartamento. Esternamente verranno posati imbotti in pietra; serratura di chiusura a cilindro europeo.

Porte interne tamburate in legno con pannello laccato bianco a disegno con guarnizioni di chiusura.

INFISSI ESTERNI

Infissi in essenza lignea con telaio maggiorato, installati su controtelaio coibentato e rinforzato per alloggiare una futura grata di sicurezza, montaggio certificato per garantire l'assenza di ponti termici, saranno altresì dotate di maniglie con sistema di micro ventilazione, avvolgibili in pvc pesante con motorizzazione installata su tutte le finestre. Vetro-camera a basso emissivo, con vetro di sicurezza nelle parti basse delle porte finestre.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto sfilabile a norme CEE con materiale marcato IMQ. Impianto TV terrestre e impianto TV satellitare; una presa TV terrestre in ogni stanza, compreso presa TV esterna (sul balcone più grande e comunque ove possibile); punti luce e punti presa idonei a soddisfare le più moderne esigenze del confort abitativo. I frutti e le placche dei punti luce e punti presa saranno di primaria Casa (tipo Ticino o similare).

Le unità abitative saranno inoltre dotate di videocitofono completo di monitor a colori. Impianto di allarme volumetrico e perimetrale con chiave codificata e combinatore telefonico. Cronotermostato per la gestione del sistema di riscaldamento.

Verranno installati pannelli fotovoltaici a supporto del fabbisogno energetico condominiale. L'illuminazione negli androni e nei pianerottoli sarà con lampade a basso consumo.

L'appartamento sarà dotato di un sistema di gestione e controllo domotico da remoto delle seguenti attività base, eventualmente implementabile:

- Tapparelle elettriche
- Sistema d'allarme
- Riscaldamento

IMPIANTO TERMICO

L'impianto sarà di tipo a pompa di calore ad alta efficienza energetica che, sfruttando al massimo l'impianto fotovoltaico, produrrà sia acqua calda sanitaria che la climatizzazione, attraverso l'installazione di Unità Interne poste in tutti gli ambienti con esclusione dei servizi. Per ciascun appartamento verranno installati dei punti di controllo attraverso i quali si potrà gestire autonomamente il clima ideale. Nei bagni verranno installati i termo-arredi.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

Le colonne di adduzione saranno realizzate secondo le normative vigenti. Ogni alloggio sarà dotato di sanitari in ceramica bianca di primaria casa tipo IDEAL STANDARD o similare e piatto doccia di dimensioni variabili in base alla grandezza del locale bagno. Le cassette di scarico saranno ad incasso con sistema dual-flush. Le rubinetterie saranno in acciaio cromato con miscelatore monocomando e cartuccia ECO tipo GROHE o similare. Sui balconi/giardini è previsto un rubinetto di adduzione idrica.

Nell'edificio verranno installate cisterne per il recupero delle acque meteoriche a servizio dei giardini privati e condominiali.

OPERE DA PITTORE

Tutti i locali servizi e i soffitti saranno tinteggiati a tempera, mentre gli ambienti dell'unità abitativa saranno tinteggiati a tinta lavabile traspirante a muro e semilavabile a soffitto. Gli androni e i vani scala saranno tinteggiati a tinta lavabile.

CANCELLI

I cancelli per l'accesso pedonale alla palazzina saranno ad apertura elettro-comandata; gli accessi carrabili saranno motorizzati e gestiti con telecomando in dotazione per ogni unità abitativa.

POSTI AUTO SCOPERTI, GARAGE IN AUTORIMESSA E CANTINE

Ogni unità potrà avere a disposizione in proprietà esclusiva ed a scelta del cliente:

- Posto auto scoperto pavimentato situato sul piazzale condominiale attiguo l'edificio;
- Posto auto coperto in autorimessa condominiale;
- Box auto con porta basculante predisposta per la futura motorizzazione. All'interno del box sarà installato un punto luce ed un punto presa direttamente collegato all'utenza dell'unità immobiliare;
- Cantina nel piano interrato. All'interno della cantina sarà installato un punto luce ed un punto presa direttamente collegato all'utenza dell'unità immobiliare;
- Saranno previsti degli stalli dedicati alla ricarica di vetture elettriche.

GIARDINI PRIVATI E CONDOMINIALI

Saranno previste delle piantumazioni e livellazione del terreno, le recinzioni divisorie saranno con muretti in c.a. e con pannelli grigliati in ferro.

SCALE

Gli androni e le scale saranno rivestiti in pietra montata a disegno.

ASCENSORE

L'ascensore sarà del tipo a basso consumo realizzato secondo le normative vigenti marca "Kone" o similare.

DOTAZIONI SPECIALI

Saranno altresì posizionati stalli per le biciclette per agevolare la mobilità sostenibile. Nell'area condominiale sarà posizionato uno Smart Locker per la consegna degli acquisti on line.

Per aumentare il livello di sicurezza, il comprensorio sarà dotato di telecamere di videosorveglianza sulle parti comuni.

A servizio dell'immobile, nello specifico, nelle zone autorimessa, ingressi pedonali e carrabili, viene installato un impianto di videosorveglianza attivo 24 ore su 24.

L'impianto è dotato di un videoregistratore digitale per il controllo e la memorizzazione delle registrazioni con capacità di stoccaggio nelle 48 ore.

L'impianto di illuminazione negli spazi condominiali posti al piano seminterrato sarà attivato: in parte con luci fisse ed in parte, con luci che si accenderanno solo dopo aver rilevato la presenza di persone e/o veicoli. Ciò per ridurre i consumi energetici ed aumentare il livello di sicurezza durante la permanenza.