

CAPITOLATO

2024

RESIDENZA “BOTTINI GREEN”

Via Bottini ang. Via Salmoiraghi
Legnano (MI)



PROPRIETA' "ALICEDUE Srl"

Via della Vittoria n. 33 – 20025 Legnano (MI)

C.F./P.IVA. 02711710125 R.E.A. MI 1901033

Premessa

Le descrizioni dei lavori, di seguito riportate in modo sommario e schematico, hanno il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali per la realizzazione dell'opera in oggetto.

Tali decisioni si intendono sempre comprensive di tutto ciò che, pur non essendo espressamente specificato, risulta necessario secondo i dettami della buona regola dell'arte a realizzare la fornitura e la posa in opera perfettamente funzionante di ogni elemento costruttivo in sito, secondo la normale perizia propria delle imprese edili, comprensiva di ogni eventuale onere, materiale, mano d'opera, mezzi d'opera e assistenze necessarie.

In merito ad eventuali divergenze tra le tavole di progetto contrattuali e la descrizione delle opere e dei lavori da eseguirsi, pur essendo valide in linea generale le indicazioni contenute nella descrizione, sarà in ogni caso determinante ed inconfutabile la scelta, in primo luogo della proprietà ed in secondo della Direzione Lavori – in seguito D.L.- e le eventuali richieste comunali atte all'ottenimento delle autorizzazioni alla realizzazione dell'opera.

Eventuali mancanze ed omissioni negli elaborati di progetto o nella descrizione delle opere, non pregiudicheranno in nessun caso la realizzazione dell'opera stessa o di qualsiasi sua parte; in tal caso si procederà secondo i migliori criteri progettuali e costruttivi. Saranno ammesse variazioni distributive interne agli alloggi, purché tempestivamente richieste alla D.L., previa approvazione da parte dei competenti uffici tecnici comunali.

Eventuali opere aggiuntive verranno individuate previo accordo con la D.L.

Le eventuali varianti ai materiali di finitura saranno determinate dall'acquirente con la D.L., che verranno da quest'ultima comunicate e concordate con l'impresa.

I progetti saranno sviluppati nell'osservanza delle vigenti norme, Leggi e regolamenti ed il benessere della Direzione dei Lavori.

IL COMPLESSO SI COLLOCA IN CLASSE ENERGETICA "A"

Struttura

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in cemento armato, in rispetto delle attuali normative antisismiche.

Il solaio del piano terra sarà realizzato in lastre prefabbricate tipo PREDALLES e travetti prefabbricati + laterizi gettati in opera, mentre, i piani fuori terra, in travetti prefabbricati + laterizi gettati in opera.

Il solaio di copertura sarà realizzato in travetti prefabbricati e laterizi gettati in opera, opportunamente coibentato ed eseguito a regola d'arte con pannello sandwich in lamiera coibentata o similare.

La copertura e lattoneria

La copertura sarà costituita da travi in legno lamellare a vista e strutture sovrastanti di coibentazione termo-acustica e manto di copertura in tegole grigio RAL 7035 (grigio luce).

Canali di gronda e pluviali in rame;



manto di copertura

La Facciata, le murature e gli intonaci

Tamponamenti perimetrali esterni verranno realizzati da telaio portante in legno sp. cm 19 con interposto isolante termo acustico, cappotto esterno in pannelli di **Polistirene espanso sintetizzato EPS** e controparete interna in fibra di gesso coibentata.

Finitura esterna in intonaco xilossanico tita RAL 9002 (bianchi grigiastro)

Porzioni di facciata saranno con schermature solari in alluminio



Parapetti in vetro/metallo

Tavolati interni, a separazione di tutti i locali, costituiti in cartongesso – sp. 8 cm/ sp. 12 cm.

Tutti i tavolati posati sui solai saranno isolati acusticamente da questi mediante interposizione di uno strato di materiale fonoassorbente.

I divisori per gli alloggi verranno realizzati invece con triplo tavolato con Poroton di sp. 8 cm con interposizione di isolante termico-acustico sp. 12 cm (spessore totale divisorio 40 cm).

Realizzazione dei divisori di boxes e cantine mediante posa in opera di blocchetti in calcestruzzo a vista, rispettosi dei dettami normativi in materia di V.V.F.

Intonaco rustico per interni orizzontali, eseguito con malta bastarda, tirato in piano con frattazzo, solo per bagni e parti comuni.

Solo arricciatura su preesistente intonaco rustico, per pareti verticali e orizzontali di bagni e parti comuni con stabilitura di calce idraulica.

Finitura a gesso per tutti i locali interni su pareti orizzontali.

Coibentazioni termiche

Gli edifici a basso consumo energetico coniugano comfort abitativo a risparmio energetico, collocandosi in Classe A.

Tutte le superfici orizzontali a contatto con l'esterno dell'edificio saranno coibentate nel rispetto della normativa vigente.

Sottofondi/Impermeabilizzazioni

Le pareti delle fondazioni contro terra, così come tutte le superfici orizzontali e verticali direttamente o indirettamente esposte all'acqua e all'umidità, verranno impermeabilizzate con guaine e/o materiali di entità e qualità atti a garantire un perfetto isolamento da qualsiasi infiltrazione.

I sottofondi dei pavimenti saranno realizzati in parte con materiale alleggerito per l'appoggio del pannello radiante e in parte con impasto di sabbia e cemento dosato a 200 kg/mc tirato a piano perfetto per uno spessore di cm. 5-10 con finitura superiore arricchita con spolvero di cemento tipo R 325, atta a ricevere la posa in opera dei pavimenti con specifici collanti.

L'isolamento acustico e termico tra i piani sarà realizzato attraverso l'interposizione di materassino isolante idoneo a rispettare la classe energetica da noi individuata.

Opere in pietra/marmo

Davanzali in marmo serizzo lucido, levigato sul piano e sulla costa, gocciolatoio e spigoli leggermente smussati, sezione 50x3 cm.

Davanzali per parapetti di balconi pieni in cls armato, in marmo serizzo lucido, sp. 2 cm, munito di gocciolatoio.

Soglie in marmo serizzo lucido, levigato sul piano e sulla costa, gocciolatoio e spigoli leggermente smussati, sezione 25x3 cm.

Elementi in serizzo per le alzate, le pedate e la zoccolatura del vano scala comune.

Pavimenti/rivestimenti

PAVIMENTI INTERNI

Locali Giorno – Soggiorno, cucina e disimpegno

I pavimenti interni, di tutti, ai singoli appartamenti saranno in piastrelle di ceramica e/o gres di prima scelta.

Le piastrelle ceramiche saranno di prima scelta, delle dimensioni cm. 15x60, 30x60, 45x45 e/o cm. 60x60 con finitura lucida, opaca o semilucida una vasta gamma di colori e combinazioni, a scelta da parte dell'acquirente, presso l'esposizione del nostro fornitore.

Battiscopa in piastrelle di ceramica e/o gres

Locali Notte – Camere

Il parquet prefinito in essenza rovere o Iroko, spessore mm. 10.

Battiscopa Rovere o Iroko

PAVIMENTI ESTERNI – PARTI PRIVATE

I pavimenti dei balconi e saranno in piastrelle di grès porcellanato per esterni con ampia gamma disponibile a scelta della Venditrice e/o della D.L. presso il nostro fornitore, e/o in marmettoni di cemento e granulato di granito posato con sistema tipo “galleggiante” (ove questo tipo di pavimentazione si rendesse necessaria per motivi pratici).

RIVESTIMENTI INTERNI

Locale Cucina e Bagno

I rivestimenti delle pareti saranno realizzati con piastrelle ceramiche monocottura, posa completa di stuccatura con specifico sigillante per un'altezza di circa cm. 160 per le cucine nelle pareti attrezzate e cm. 180 per i servizi igienici in funzione del modulo delle piastrelle; finiture e colori a scelta fra quelli scelti e da visionare presso il nostro fornitore.

Dimensioni 20x45, 20x50, 20x40, 25x40

Tutti i modelli sono disponibili nelle varie colorazioni come da campionatura presso lo showroom indicato dall'impresa appaltatrice, dove, previo appuntamento, il cliente sarà seguito da personale qualificato per la scelta dei materiali.

PAVIMENTI ESTERNI – PARTI COMUNI

I boxes saranno pavimentati con battuto di cemento a spolvero di quarzo.

Camminamenti esterni saranno invece pavimentati con piastrelle selezionate dalla D.L., formato 20x20 – 20x40 o similare, e dovranno essere uniformi in tutto il complesso residenziale.

Serramenti e porte

Serramenti esterni per finestre e porte finestre saranno in pvc tinta RAL 90132 (bianco perla), costruiti con profili in classe “S” come da normativa UNI EN 126058 profondità da 70 mm proprietà di isolamento termico delle combinazioni standard valore $U_f = 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, sistema a 5 camere, guarnizione perimetrale in battuta nel telaio e nell'anta, con l'utilizzo di apposita ferramenta di sicurezza anteffrazione e sistema di sicurezza Secustick, mod. Wink Haus, vetri 44.1/16 canalina termica argon/4 (33.1) basso emissivo $U_g = 1,0$ come da normativa UNI 7697 meccanismi anta/ribalta e micro ventilazione



serramenti in PVC

Il “cassonetto” sarà del tipo a scomparsa, ovvero sarà interamente coibentato e costituito da un monoblocco con avvolgibile in alluminio tinta RAL 7016 (grigio antracite) predisposto per la motorizzazione

L’accessibilità all’avvolgibile e al motore sarà possibile tramite apposito ciellino di ispezione.

Avvolgibili in alluminio coibentati ad alta densità, compresi di movimentazione meccanica e predisposizione per zanzariere.

Porta di ingresso ai singoli alloggi BLINDATA a battente misura 210x90, classe effrazione 3, serratura con cilindro ad alta sicurezza New Power, boccola e rondella antitrapano a protezione del cilindro, occhio magico, limitatore di apertura, maniglia interna ed esterna in alluminio, telaio, pannello interno ed esterno colore (da campionare)



Porte interne a battente 210x80 in:

laminatino bianco opaco, completa di telaio e coprifili serratura e cerniere a vista.

Maniglia mod. Cagliari o similari, in cromo satinato e serratura meccanica con scrocco silenzioso.



Porta basculante per autorimessa con doghe profilate in lamiera d'acciaio zincata preverniciata color bianco/grigio, maniglia nera, comprensiva della predisposizione per l'automazione.

Porte cantine eseguite in lamiera zincata COAT completa di serratura, maniglia e cerniere.

Impianto di Climatizzazione

La Residenza "Bottini Green" sarà dotata di impianto di climatizzazione con:

- Predisposizione del sistema ibrido in pompa di calore Aria/Acqua più caldaia a condensazione, ad alta efficienza energetica, utilizzata per produzione d'acqua calda sanitaria e riscaldamento centralizzato. (Le pompe di calore ad alta efficienza permettono un risparmio energetico e il rispetto dell'ambiente)
- Reti di distribuzione di utenza nei vani scala
- Pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento (dimensionati per ogni singolo locale)
- Sistemi autonomi ad espansione diretta per la climatizzazione estiva
- Regolazione automatica in alloggio (effettuata a zone)

Durante i mesi estivi, attraverso i pannelli fotovoltaici comuni posti sul tetto della residenza, la produzione di elettricità permetterà quindi un grande risparmio economico per la produzione del freddo per la climatizzazione.

Impianto fotovoltaico

Il fabbricato sarà dotato di impianto fotovoltaico con potenza installata in base alle calcolazioni di termotecnico qualificato. Tale impianto fornirà energia elettrica a servizio delle parti comuni, alimentazione pompa di calore al fine dell'abbattimento delle spese condominiali e di riscaldamento e climatizzazione di ogni singola unità abitativa.

Impianto idrico sanitario

- L'approvvigionamento di acqua potabile sarà assicurato dall'allacciamento alla rete dell'acquedotto.
- Riscaldatore acqua sanitaria autonomo in pompa di calore combinato con climatizzazione
- Reti di distribuzione acqua calda - fredda e ricircolo
- Apparecchi sanitari

Apparecchi sanitari

Gli elementi sanitari sono visionabili presso lo showroom indicato dall'impresa appaltatrice e comprenderanno le seguenti apparecchiature:

BAGNO PRADRONALE

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	Piatto doccia in ceramica bianca dimensione 80x80 o 70x90
1	Vaso Sospeso in porcellana bianca, completo di sedile e coperchio mod. TESI Ideal Standard
1	Bidet Sospeso in porcellana bianca mod. TESI Ideal Standard
1	Predisposizione lavabo (scarico e linea adduzione)
1	Scaldasalviette



N.B.: le immagini dei prodotti sono indicative e gli apparecchi sanitari potrebbero subire variazioni, restando comunque di qualità equivalente

BAGNO DI SERVIZIO

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	Vasca 170x70 in vetroresina bianca da incasso
1	Vaso Sospeso in porcellana bianca, completo di sedile e coperchio coperchio mod. TESI Ideal Standard
1	Bidet Sospeso in porcellana bianca - mod. TESI Ideal Standard
1	Predisposizione lavabo (scarico e linea adduzione)
1	Scaldasalviette
1	Attacco e scarico lavatrice



N.B.: le immagini dei prodotti sono indicative e gli apparecchi sanitari potrebbero subire variazioni, restando comunque di qualità equivalente

CUCINA

Ogni cucina sarà provvista di:

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	Attacco per carico acqua calda e fredda e scarico del lavello (lavello non fornito)
1	Attacco per carico acqua fredda per lavastoviglie

Rubinetteria

Tutte le derivazioni per l'alimentazione degli apparecchi sanitari sono disponibili presso lo showroom indicato o dalla D.L. e comprendono:

QUANTITA'	DESCRIZIONE
2	Miscelatore bidet e scarico
1	Gruppo miscelatore per vasca e scarico
1	Deviatore a 2 vie per doccia
1	Braccio doccia
1	Soffione per doccia
1	Doccino per doccia
1	Scarico per doccia

Impianto di smaltimento reflui neri e meteorici

Reti di scarico e ventilazione acque fecali e domestiche ed allaccio alla rete esistente

Impianto di smaltimento aeriformi

- Impianto di esalazione vapori di cottura cucine
- Sistema di esalazione dei locali rifiuti

IMPIANTO ELETTRICO DI TIPO SMART

In tutti gli appartamenti della Residenza Alice 2, le tapparelle saranno di tipo motorizzato e comandabili singolarmente da ogni locale con un proprio comando.

E' previsto l'installazione di un comando centralizzato delle tapparelle in zona porta d'ingresso dell'appartamento, che permetterà l'apertura e la chiusura di tutte le tapparelle contemporaneamente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico partirà dai contatori installati in apposita nicchia ricavata sul muretto di recinzione con portello in ferro tinteggiato nella stessa tonalità delle recinzioni o in locale opportunamente ricavato nell'area di proprietà concordato con l'ente gestore e alimenterà le parti comuni e le singole utenze.

Il cancello carraio è previsto motorizzato con dotazione di n. 1 telecomando.

Gli impianti elettrici consisteranno essenzialmente in:

- impianto di distribuzione forza elettromotrice per i servizi generali;
- impianto di illuminazione servizi e parti comuni, interni ed esterni;
- impianto illuminazione dei singoli appartamenti;
- impianto alimentazione elettrodomestici;
- impianto video-citofonico;
- impianto centralizzato TV con terra indipendente;
- impianto per telefoni con prese da incasso;
- impianto di terra;
- per ogni terrazzo o portico o giardino verrà previsto n. 1 punto luce e n. 1 punto presa da esterno a tenuta stagna.

Tutti i materiali saranno di prima scelta corrispondente alle norme della tabella UNEL e contraddistinti da marchi di qualità CE.

Nei sotterranei, le linee elettriche potranno essere esterne e correnti in tubo di plastica con comandi, prese, scatole di derivazione, corpi illuminanti potranno essere di tipo stagno con imbocchi a pressa cavo.

Le parti comuni saranno provviste dei relativi corpi illuminanti.



Elenco degli utilizzatori per ogni singola unità immobiliare

SOGGIORNO

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	campanello con targhetta portanome
1	punto luce comandato da due punti
1	videocitofono con monitor a colori
4	prese bivalenti
1	presa tv
1	presa sat
1	presa telefono
1	cronotermostato

ANGOLO COTTURA:

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	punto luce comandato da un punto
1	punto cappa
3	prese bivalenti
3	prese schuko
1	linea per piano induzione

BAGNO 1:

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	punto luce comandato da un punto
1	punto luce a parete comandato da un punto
1	presa bivalente

BAGNO 2:

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	punto luce comandato da un punto
1	punto luce a parete comandato da un punto
1	presa bivalente
1	presa per lavatrice

CAMERA MATRIMONIALE

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	punto luce comandato da tre punti
3	prese bivalenti
1	presa tv
1	presa telefono
1	cronotermostato

CAMERA 1

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	punto luce comandato da due punti
2	prese bivalenti
1	presa tv
1	presa telefono

CAMERA 2 - 3

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	punto luce comandato da due punti
2	prese bivalenti
1	presa tv
1	presa telefono

DISIMPEGNI

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	punto luce invertito
2	luce di emergenza

RIPOSTIGLIO

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	punto luce comandato da un punto

PORTICI E BALCONI

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	punto luce completo di corpo illuminante
1	presa bivalente

BOX

QUANTITA'	DESCRIZIONE
1	presa bivalente
1	punto luce comandato da un punto compreso di corpo illuminante

Impianto antifurto

Per ogni unità abitativa è prevista la predisposizione dell'impianto antifurto con tubazione vuota per 1 trasponder per la porta d'ingresso blindata, 1 tubazione vuota su ogni finestra o porta finestra, portoncino di ingresso, 1 predisposizione per 1 radar interno all'abitazione.

Impianto videocitofono

Ogni appartamento sarà dotato di un videocitofono con schermo in policarbonato trasparente antigraffio.

Lo schermo in 16:9 a colori è dotato di tecnologia touch screen attivabile con un tocco.



Recinzioni e sistemazioni esterne

Opere in ferro e recinzione esterna in doghe metalliche tinta RAL 7016 (grigio antracite), come previsto dalle tavole progettuali.

Cancello carraio automatizzato e cancelletto pedonale eseguiti con struttura in doghe metalliche come la recinzione, compreso comando a distanza del carraio e le serrature elettriche dei pedonali.

Sono previste due murature laterali comprensive di alloggi per impianto videocitofonico, cassette postali di adeguata ampiezza oltre a contatori Enel a lato del cancello pedonale, o dove indicato dagli enti preposti in fase esecutiva, il tutto come riportato sulle tavole grafiche di progetto.

Rampa box realizzata in battuto di cemento, con finitura a lisca di pesce.

Allacciamento ai pubblici servizi

Saranno eseguite tutte le opere di collegamento delle singole unità immobiliari sino al rispettivo contatore.

Gli oneri di allacciamenti di acqua, luce e telefono saranno a carico della parte acquirente, contatore compreso.

Verde interno privato

Per la zona a verde, la parte venditrice fornirà terra di coltura con relativa sistemazione della stessa, resta esclusa la fresatura, la semina a prato e la piantumazione.

Predisposizione irrigazione delle aree verdi private con l'ubicazione nel giardino di un pozzetto con l'arrivo di una tubazione vuota elettrica e una tubazione di carico acqua

N.B.:

La venditrice si riserva la facoltà di apportare variazioni al presente capitolato a proprio insindacabile giudizio, garantendone il livello qualitativo.

Verrà predisposto in tempo utile un appuntamento presso gli showroom da essa indicati per la scelta delle piastrelle per pavimenti e rivestimenti e degli elementi sanitari con caratteristiche rispondenti a quanto sopra descritto.

Nel caso in cui gli acquirenti ritardassero e/o non confermassero nei tempi stabiliti il materiale scelto, la Direzione Lavori si riserverà il diritto di procedere a sua discrezione nella scelta e posa dei materiali, in conformità al capitolato.

Eventuale scorta di piastrelle dovrà essere richiesta alla direzione lavori preventivamente all'ordine e quantificata a parte.