

# **RESIDENZE PARCO LEVI**

Progetto edificio residenziale  
in Comune di Nova Milanese - via Manzoni



**CAPITOLATO DESCRITTIVO**

## RESIDENZE PARCO LEVI

Complesso residenziale sito a Nova Milanese, Via Manzoni, costituito da quattro corpi di fabbrica di 18 appartamenti ciascuno.

### *Avvertenze Generali e Varianti*

*La descrizione qui contenuta ha lo scopo di rappresentare le caratteristiche edilizie e morfologiche del fabbricato e delle unità immobiliari con l'avvertenza che potranno subire modifiche e/o integrazioni per disposto comunale o della Direzione Lavori in corso d'opera, per la migliore riuscita dell'opera.*

## DESCRIZIONE SOMMARIA BASE DEI LAVORI

### **PREMESSA**

Tutte le opere di finitura e i particolari costruttivi per i quali sono state omesse o non sufficientemente chiarite le modalità di esecuzione, la provenienza o la scelta dei materiali, saranno eseguite nel miglior modo possibile tenuto conto del tipo di intervento quale risulta dalla presente descrizione.

Quanto indicato nella presente relazione tecnica potrà essere variato a giudizio insindacabile della Direzione Lavori, sia per quanto concerne le tipologie e caratteristiche dei materiali, sia per le modalità esecutive, comprese quelle relative agli impianti (ad esempio, diverso posizionamento dei sanitari), e/o ritenute necessarie per adempiere alle norme previste dalle leggi vigenti.

Le modifiche non dovranno comunque comportare una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle singole unità immobiliari.



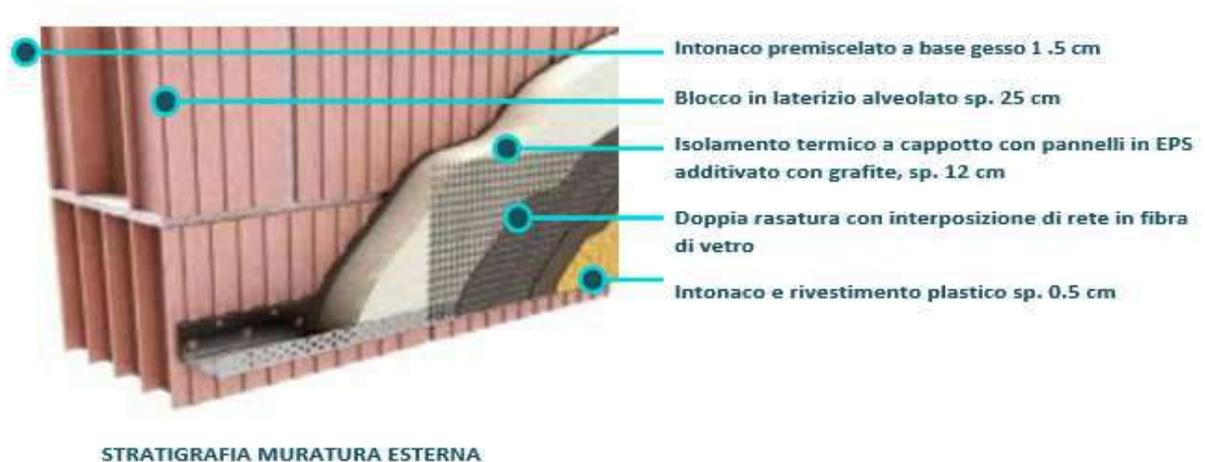
### ***Struttura fabbricato e impermeabilizzazioni***

La struttura portante dell'edificio (fondazioni, pilastri, vani scala e travi) sarà realizzata in cemento armato. La copertura del piano interrato sarà in lastre prefabbricate tipo predalles mentre i solai dei livelli superiori saranno realizzati in laterocemento armato. I muri contro terra, il giardino pensile, le coperture piane, i balconi saranno impermeabilizzati con speciali guaine bituminose.



### ***Tamponamenti perimetrali e isolamenti termoacustici***

Il tamponamento perimetrale sarà in laterizio termoisolante e cappotto in ossequio alle prescrizioni sulla sostenibilità energetica. Il rivestimento delle facciate sarà a base di resina silossanica e acrilica in tinta chiara. Le coperture piane e i sottopavimenti degli appartamenti saranno realizzati con strati di isolamento termoacustico.



### ***Parapetti balconi - terrazzi e frangisole***

I parapetti dei balconi e dei terrazzi saranno in parte in muratura rivestiti con sovrastante copertina, parte in vetro temperato certificato. Parte di questi, come da progetto saranno dotati di frangisole. Alcune porzioni di facciata, quali cornicioni o parapetti di balconi, saranno rivestite con piastrelle in gres porcellanato.



### ***Divisori appartamenti - tavolati - intonaci interni***

I divisori tra appartamenti saranno realizzati con Lecablocco cm 12, strato isolante in lana minerale e controtavolato in laterizio spessore cm 12. I divisori interni alle unità immobiliari saranno realizzati in mattoni forati dello spessore di cm. 12. In alternativa, questi ultimi potranno essere eseguiti in lastre di cartongesso.

I locali degli appartamenti saranno rasati a gesso con paraspigoli zincati. Cucine e bagni avranno plafoni e pareti rivestite a civile.

I divisori di box e cantine saranno in blocchi cavi mentre le murature portanti saranno in cemento a vista e i soffitti in prefabbricato di cemento (predalles).

### ***Copertura***

La copertura sarà realizzata con struttura piana in calcestruzzo e laterizio, con sovrapposizione di materiale isolante secondo le prescrizioni della Legge 10/91 e successivi decreti, con manto di copertura realizzato in membrana elastomerica bituminosa con finitura in scaglie di ardesia.

Canali di gronda, converse e scossaline saranno realizzati in lamiera zincata preverniciata 8/10 mm.

### ***Pavimenti e pavimentazioni esterne***

Le pavimentazioni dei box, dei corselli auto e dei locali di servizio al piano interrato saranno realizzate con pavimento in calcestruzzo armato lisciato superficialmente con pastina in cemento-quarzo e lisciatura eseguita con frattazzatrice meccanica a pale rotanti.

Rampa di accesso ai box in durocret grigio, completo di sottofondo in ghiaia costipata e massetto in cls con interposta rete elettrosaldata, compresa finitura a lisca di pesce.

Le pavimentazioni dei percorsi pedonali esterni saranno finite in blocchi di cemento autobloccanti su indicazione della D.L.

### ***Atrii, scale interne, pavimenti pianerottoli, soglie e davanzali***

Le superfici delle scale saranno rivestite in pietra naturale. Le soglie e i davanzali di finestre e portefinestre saranno in granito.

I pianerottoli agli sbarchi ascensori e portoncini saranno realizzati in gres porcellanato a scelta della D.L



### ***Recinzioni ed ingressi***

Le recinzioni saranno realizzate in ferro verniciato, disegno a cura della Direzione Lavori.

Il cancello pedonale sarà dotato di elettro-serratura e protetto da una bussola in muratura in cui saranno ricavati opportuni spazi per la collocazione del videocitofono e delle cassette portalettere.

L'ingresso carraio sarà realizzato in ferro verniciato, comandato elettricamente con comando a distanza.

### ***Serramenti esterni***

Le finestre e le portefinestre degli appartamenti saranno in PVC, colore bianco, tripla guarnizione, doppi vetri, rispondenti alle norme europee in tema di efficiente abbattimento termico, contribuendo al globale risparmio energetico.

Anche le superfici vetrate costituiscono un elemento molto importante della composizione del serramento, pertanto ci si spinge su soluzioni a più strati in maniera da aumentare il potere di tenuta, migliorando di molto le performance termiche ed acustiche di tutto il serramento.

I sistemi di oscuramento saranno a tapparella in alluminio, con sollevamento motorizzato, colore a scelta DL.

I serramenti saranno già predisposti per l'installazione delle zanzariere.



### ***Monoblocchi termoisolanti***



Il sistema monoblocco termoisolante Made in Italy è composto da polistirene estruso ad alta densità (XPS) accoppiato con legno OSB. Trattasi di cassonetti a scomparsa sotto intonaco, tagliati a misura, per avvolgibili; consentono di realizzare un foro finestra ad alta efficienza energetica che massimizza la resa termica e acustica.

Sono composti da polistirene espanso autoestinguento a cellula chiusa, armatura elettrosaldata e profili in alluminio + robusto OSB.

Questi tre elementi vengono resi solidali al polistirene ottenendo così una struttura particolarmente stabile, solida e leggera nello stesso tempo.

La parte superiore è sagomata con incavi a coda di rondine per favorire l'aggancio della malta e della schiuma poliuretana.

### ***Portoncini d'ingresso appartamento e porte interne***

Portoncino d'ingresso appartamento blindato marca DIERRE o similare 90x210, costituito da due fogli di acciaio, chiusura a tre punti, rivestito su entrambe le facce di legno impiallacciato o pannello in melaminico, completo di doppia serratura. Porte interne 80x210, a battente in legno tamburato con finitura in melaminico, complete di ferramenta in acciaio spazzolato.



### ***Porte tagliafuoco e multiuso***



Determinate zone di accesso al fabbricato saranno dotate di porte tipo multiuso.  
In alcuni casi, in base alle normative vigenti dovranno avere determinati requisiti di resistenza al fuoco.

### ***Basculanti per box***

Basculanti a contrappeso in lamiera grecata di acciaio zincato spessore 8/10 rinforzate da traversi complete di sistema di chiusura a serratura con cilindro intercambiabile e sblocco interno, complete di aperture per ventilazione a norma prevenzione incendi.

### *Rivestimento scala*

Pedate, alzate, zoccolino, soglie, davanzali, contorni portoncini e porte vano ascensore saranno in pietra naturale levigata. I muri scala saranno rasati a gesso e tinteggiati a tempera con colore a scelta della DL.

## **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE**

### **UNITÀ IMMOBILIARE**

#### *Impianto di riscaldamento e idro-sanitario*

La produzione dei fluidi caldi per riscaldamento e acqua calda sanitaria sarà fornita attraverso il teleriscaldamento, qualora il servizio sia disponibile all'interno del comparto (o mediante impianto a pompa di calore aria-acqua).

Gli stabili sono dotati di impianti centralizzati sia per l'approvvigionamento di calore dal quale poi avviene la produzione e lo smistamento di acqua calda sia per uso riscaldamento che per uso sanitario, con contabilizzatori autonomi dei consumi sia di riscaldamento che di acqua sanitaria (calda e fredda) per la ripartizione delle spese per singolo appartamento.

L'impianto di riscaldamento interno per ogni alloggio sarà del tipo radiante a pavimento, con integrazione nei locali bagno mediante scaldasalviette a bassa temperatura o, in alternativa, elettrici.

La regolazione della temperatura in zone differenziate all'interno dell'alloggio sarà gestita mediante idonei termostati abbinati alle singole spire radianti.

I consumi individuali di acqua calda e fredda e riscaldamento saranno rilevati a mezzo di misuratori.



**Brianza Energia Ambiente**

*"L'intervento sarà collegato alla centrale di teleriscaldamento urbana di Desio BEA con indubbi vantaggi di risparmio e di efficientamento energetico"*



Nelle cucine di questi edifici non saranno previste tubazioni di adduzione gas per garantire una maggior sicurezza sia dell'unità immobiliare che dell'intero condominio, non persistendo né il rischio di fughe di gas, né di fiamme libere.

L'acquirente dovrà pertanto utilizzare quali fuochi il "piano cottura ad induzione" con i seguenti vantaggi: assenza di rischi di scottature, velocità di cottura dimezzata rispetto ai fuochi tradizionali e controllo molto preciso delle variazioni di temperatura.

Così facendo non sarà necessaria la realizzazione dei fori di areazione cucina migliorando l'efficienza energetica dell'edificio e migliorando sensibilmente le caratteristiche di tenuta acustica dei locali.

### ***Apparecchi sanitari***

Gli apparecchi sanitari utilizzati nei bagni saranno Duravit D-Code o Ideal Standard Tesi New serie sospese o similari.

La cucina è dotata di attacco e scarico lavello e lavastoviglie. Il bagno principale è dotato di doccia 80 x 80 cm con gruppo miscelatore e e asta saliscendo con doccia a telefono, lavabo e bidet con miscelatori e salterello, vaso con sedile in resina e cassetta incassata con doppio pulsante di scarico. Il bagno di servizio, ove previsto, è dotato di lavabo con miscelatore, vaso completo di sedile e cassetta di scarico, attacco-scarico lavatrice, doccia 80 x 80 cm con gruppo miscelatore e asta saliscendi.

Le rubinetterie utilizzate nei bagni saranno individuate tra prodotti di qualità, di tipo mono comando marca Ideal Standard – modello Ceramix o similare.



### ***Impianto elettrico***

L'illuminazione esterna dell'edificio sarà realizzata lungo i percorsi pedonali e carrai e le luci saranno di tecnologia led.

Ogni singolo box e ogni cantina saranno dotati di punto luce interrotto e di punto presa 10A. L'impianto elettrico degli alloggi sarà derivato dal contatore ENEL individuale ed il montante sarà protetto da interruttore magnetotermico.

L'impianto elettrico all'interno di ogni alloggio sarà costituito in generale da apparecchi di comando e prese ad incasso, sarà conforme alla normativa 64-8 nell'ultima versione del 2021 – Livello 1.

Le dotazioni impiantistiche del singolo appartamento saranno conformi alla norma CEI 64-8 art. 37 per impianti di livello I (tabella A).

Custodie e coperchi IP55 per box, cantine, cassetto box, cassetto cantine, esterno. Frutti con placche di finitura in tecnopolimero bianco.

Per le cucine verrà predisposto un apposito punto presa energia per il piano cottura ad induzione con tutte le relative protezioni.

Potranno essere eseguiti spostamenti dei punti luce e prese previa autorizzazione scritta della Direzione Lavori.



### ***Impianto Dati, Tv-satellitare, videocitofono***

Il complesso sarà dotato di impianto multiservizio: infrastruttura fisica passiva, interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità, fino ai punti terminali di rete.

Tale impianto integrerà sia l'infrastruttura per i segnali TV che rete dati.

Sarà inoltre presente l'impianto video citofonico.

### ***Impianto allarme***

Il tema della sicurezza è una cosa molto importante e che non può essere tralasciato in un edificio di nuova costruzione, pertanto verranno realizzate predisposizioni per futuri impianti di allarme per ogni unità abitativa, che saranno costituiti da canalizzazioni con tubo vuoto per futura realizzazione di impianto di tipo perimetrale (un punto per ogni serramento e portoncino d'ingresso) e volumetrico o ad infrarossi con scatole da incasso per inseritore, per centrale interna e punto per sirena esterna su balcone.

### ***Impianto di raffrescamento***

E' prevista la predisposizione edile di un impianto di raffrescamento per ogni unità abitativa, composto da una macchina esterna e da n.2-3-4 split, in relazione al tipo di abitazione, collocati nelle camere e nella zona giorno.

### ***Impianto di ventilazione meccanica controllata***

Al fine di aumentare ulteriormente il comfort interno degli ambienti l'edificio sarà dotato di uno speciale sistema di ventilazione meccanica controllata a semplice flusso che garantirà il naturale ricambio d'aria all'interno dell'appartamento ed il corretto tasso di umidità in modo da migliorare la salubrità dell'aria e quindi degli ambienti.

Nella fattispecie questo tipo di impianto estrae l'aria dall'appartamento attraverso bocchette predisposte e collegate ad un apposito canale di estrazione.

L'aria estratta viene convogliata verso l'esterno e sostituita con aria rinnovata proveniente dall'esterno attraverso bocchette poste nei cassonetti sopra le finestre.



### ***Campo fotovoltaico***

Lo stabile sarà dotato di impianto fotovoltaico, per la produzione di energia elettrica. Tale tipo di impianto ha una serie di vantaggi, tra cui l'aspetto ambientale, generando energia elettrica in maniera pulita e l'aspetto economico, garantendo un risparmio delle spese di utilizzo di corrente per le parti comuni dell'edificio.



### ***Impianto ascensore***

Ogni fabbricato sarà dotato di un ascensore, portata sei persone, con sbarchi in tutti i piani; illuminazione diffusa, fotocellula, citofono, luce di emergenza, corrimano, combinatore telefonico GSM, parete di fondo con specchio a mezz'altezza; Porte automatiche scorrevoli; pulsantiera universale con segnalazione luminosa anche in alfabeto Braille, segnalazione acustica e allarme; manovra cabina tramite pulsanti e indicatore di posizione.

### ***Pavimenti e rivestimenti appartamenti***

Il pavimento è previsto in piastrelle di gres-porcellanato di prima scelta, con formati di 40x40 – 45x45 – 50x50 – 30x60 – 60x60 – a discrezione dell'acquirente tra quelli proposti. In alternativa l'acquirente potrà optare per l'intero appartamento in gres effetto legno con lista di larghezza e lunghezza costanti, nell'ambito delle scelte proposte di capitolato. Zoccolino in legno. Pavimenti e rivestimenti bagni saranno coordinati di ceramica di prima scelta. Rivestimento bagni h = cm 200; rivestimento cucina: striscia h=80 cm. Di ogni tipo di piastrella verranno esposti più campioni sui quali il Cliente

sarà chiamato a scegliere. Eventuali possibili scelte fuori capitolato saranno onerose, con preventivo predisposto per accettazione.



### ***Pavimento balconi e terrazzi***

I pavimenti in ceramica di balconi, logge e terrazzi saranno realizzati in gres porcellanato formato 20x20 o 40x20 completo di zoccolino in coordinato del medesimo materiale colore a scelta della Direzione Lavori. Chiaramente questi materiali avranno apposite caratteristiche di ingelività e un'ottima attitudine ad essere posati su superfici continuamente esposte ai vari agenti atmosferici.

### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

#### ***Cancello carrabile, recinzioni, verde condominiale***

Le recinzioni dell'intero lotto, oltre che tutte le opere in carpenteria metallica verranno realizzate come da progetto.

Quindi per la posa della recinzione ci sarà l'impiego di supporti realizzati con muretti in calcestruzzo che faranno da basamento per la successiva posa di recinzione, che avrà finitura verniciata e/o zincata.

I cancelli saranno realizzati con medesimi materiali e finiture.

I cancelli d'accesso ai comparti autorimessa avranno motorizzazione di tipo elettrico, con relativo telecomando per ogni utente.

Le zone da destinare a verde, sia privato sia comune, saranno realizzate con ricarica di idonea terra vegetale, fresate e seminate a prato.

È prevista la piantumazione di essenze arboree e l'installazione di un impianto di irrigazione automatico alimentato dal sistema di raccolta dell'acqua piovana con integrazione da acquedotto. Per quanto riguarda le aree a giardino di proprietà esclusiva degli appartamenti, è prevista la ricarica con materiale da coltivo, senza preparazione del prato. Poiché i quattro fabbricati costituenti il complesso saranno realizzati in progressione le prime sistemazioni potranno avere carattere di temporanea provvisorietà.

### ***Pavimentazioni parti comuni***

Bussola ingresso via Manzoni e portico fabbricati in piastrelle grès porcellanato antisdrucchiolo, alternativa autobloccante in masselli in cemento. Cantine, corridoi, vani comuni, boxes e corsello saranno pavimentati con cemento corazzato di colore grigio, lisciato meccanicamente.

### ***Verniciatura opere in ferro***

Verniciatura con una mano di antiruggine e due mani di vernice ferromicacea o smalto per tutte le opere in ferro con colore a scelta della Direzione Lavori.

*Le descrizioni delle finiture, dei modelli di capitolato e la scelta delle marche hanno lo scopo di individuare e fissare esclusivamente gli elementi fondamentali delle caratteristiche tecnologiche e qualitative dei materiali. Sarà compito della Direzione Lavori, dei professionisti e della Società in sede di progettazione esecutiva apportare quelle variazioni che si riterranno necessarie per motivi tecnici, funzionali o estetici, senza modificare il grado qualitativo qui descritto, con l'obiettivo di cogliere le migliori prestazioni dei materiali.*

*La Direzione Lavori deciderà i tipi, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più opportuni per il raggiungimento della qualità proposta con la presente descrizione, anche se potranno variare a livello estetico, tipologie e modelli.*

*I pilastri e le tubazioni impiantistiche possono risultare a vista nelle cantine, nei box, nei corridoi delle cantine, secondo il progetto esecutivo; il tutto non impedisce la sostanziale fruibilità dei locali.*

*Analogamente, negli alloggi, tali tubazioni possono comportare la presenza di cassonetti secondo le esigenze progettuali.*