



# belvede Residence



**CAPITOLATO DESCRITTIVO E CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE**

## PREMESSA

La presente descrizione, le immagini e le fotografie riportate non costituiscono elementi contrattuali e si intendono rappresentative dei concetti esposti, le eventuali ditte qui indicate quali fornitori potranno essere sostituite con diverse a parità di qualità del prodotto per sopravvenute esigenze tecniche.

Restano fatti salvi i diritti della società venditrice di modificare il progetto o le forniture in base a nuove diverse scelte costruttive o per richieste dei clienti.

## UBICAZIONE

La nuova residenza sorgerà in via Belvedere, nel comune di Brugherio, in posizione aperta e soleggiata, vicina a negozi, centri commerciali e servizi, tutti raggiungibili anche a piedi. Risulta altresì ubicata in una zona strategica, in un contesto urbano già consolidato, e soprattutto prossima alle principali arterie viabilistiche sia verso Milano che, grazie al vicino imbocco della tangenziale risulta velocemente raggiungibile, sia verso le altre diverse destinazioni.

Inoltre a sole poche decine di metri dalla residenza è posizionata la fermata degli autobus diretti verso il centro, verso la fermata MM2 di Cologno nord e verso Milano, Monza e comuni limitrofi.



## CARATTERISTICHE STRUTTURALI

La costruzione presenta una struttura portante interamente realizzata in cemento armato, con travi e pilastri, ben ancorata all'impianto fondazionale, i solai verranno realizzati in laterocemento armato, mentre quello a copertura delle autorimesse sarà in lastre predalles con resistenza al fuoco REI 120; per le murature perimetrali e di divisione tra gli appartamenti si utilizzeranno blocchi di laterizio semiporoso esternamente ai quali verrà applicato uno strato di opportuno isolamento a cappotto, il tutto dimensionato secondo la vigente Normativa sul

contenimento Energetico, oltre che secondo le più recenti norme Antisismiche e nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni.

Di conseguenza l'insieme strutturale ha caratteristiche tali da garantire una elevata qualità abitativa sia dal punto di vista della robustezza e sicurezza sismica che dal punto di vista della fruibilità degli ambienti e del confort termico grazie alle peculiarità energetiche.

La copertura del fabbricato sarà a falda unica orizzontale realizzata con un doppio strato di coibentazione termica e dotata di ventilazione naturale a garanzia di un miglior benessere.

Verranno previsti idonei accessi alla copertura dai due vani scale comuni e su ciascuna delle falde dei due corpi di fabbrica sarà realizzata una linea vita a norma di legge per la sicurezza delle manutenzioni in quota.

## CARATTERISTICHE PROGETTUALI

Il progetto degli edifici presenta caratteristiche architettoniche spiccatamente moderne, con soluzioni distributive interne ed esterne attuali e contemporanee ma che al contempo non tradiscono gli elementi tipici della tradizione; la singolarità di alcuni particolari, le forme e le scelte materiche si riallacciano a stili e ad un linguaggio tutt'ora presente e ben radicato nel nostro territorio ma declinati in modo innovativo e valorizzati nelle loro caratteristiche e peculiarità.

I tagli degli appartamenti, gli ampi balconi, i giardini privati e le grandi finestre vetrate caratterizzano gli ambienti e li collocano in una concezione futuristica oltre che altamente funzionale e piacevole dell'abitare, ciò anche grazie all'ulteriore contributo dovuto alla qualità e particolarità dei materiali utilizzati. Nel progetto è stata data particolare importanza alla continuità ambientale tra l'interno e le aree esterne quali i giardini per il piano terra e i balconi o terrazzi per gli altri livelli, attraverso le ampie aperture che collegano le due zone formando un unico grande spazio.

## CARATTERISTICHE di RISPARMIO ENERGETICO

Forse la principale peculiarità di questo intervento è quella di aver scelto di progettare le abitazioni nelle massime categorie energetiche oggi possibili, il che assimila gli immobili al concetto di edifici con consumo di Energia Quasi Zero nZEB (nearly Zero Energy Building). Tale presupposto, di per se stesso già prefigura e caratterizza l'intervento, facendo presagire quali possano essere gli standard qualitativi usati per il contenimento del consumo energetico.



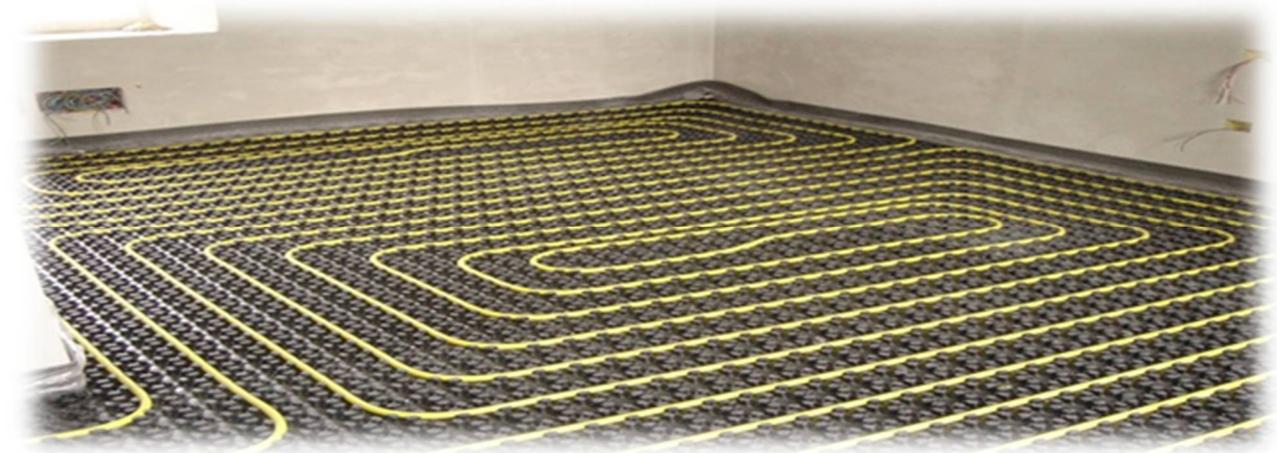
Gli edifici verranno dotati di cappotto termico perimetrale, con particolare cura alla eliminazione dei ponti termici, gli isolanti utilizzati sono certificati e dotati di requisiti prestazionali elevati, ottenendo così un risultato altamente performante, garanzia di un minimo consumo energetico e quindi di un basso costo gestionale, permettendo quindi un notevole risparmio economico ed un grande rispetto per l'ambiente.

## IMPIANTO TERMICO

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria sarà centralizzato ed assolverà alle funzioni di riscaldamento nel periodo invernale e di produzione di acqua calda sanitaria per usi domestici durante tutto l'anno.

La produzione del calore avverrà per mezzo di pompe di calore reversibili di ultima generazione, sarà inoltre presente un generatore di calore a gas a condensazione a supporto e backup delle pompe di calore. La soluzione ibrida pompe di calore/generatore a gas consentirà la massima efficienza e nel contempo la costante disponibilità e affidabilità dell'impianto.

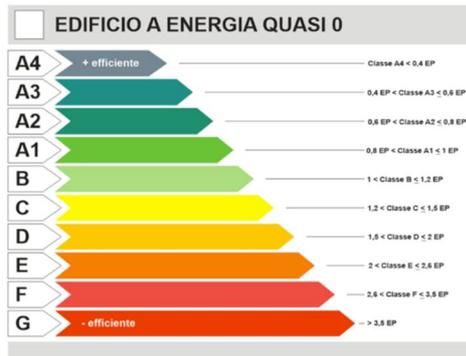
L'edificio sarà dotato di impianto di produzione di energia elettrica da pannelli solari fotovoltaici a parziale copertura del fabbisogno annuo di energia primaria per riscaldamento e acqua calda sanitaria il tutto al fine di garantire il minimo consumo energetico possibile ma nel contempo di offrire un confort termico adeguato.



I diffusori saranno a pavimento con serpentina radiante ad elevato rendimento, con tubazioni multistrato in polietilene reticolato poggiante su pannello sagomato in polistirolo espanso; in ciascun appartamento è ovviamente possibile la autonoma termoregolazione climatica mediante l'apposito termostato che all'occorrenza e su richiesta può anche essere gestito domoticamente tramite App dal proprio cellulare. Nei bagni oltre ai pannelli radianti a pavimento, ad integrazione degli stessi, potranno essere previsti, su richiesta, termoarredi elettrici di colore bianco dalla forma moderna ed essenziale.

Questo gruppo termico è quanto di più recente ed attuale oggi sia presente sul mercato e ci pone all'avanguardia per il rendimento e le prestazioni attese.

Anche durante il periodo estivo verrà garantito un eccellente confort abitativo grazie alla predisposizione dell'impianto di climatizzazione, fornito in ciascuna abitazione in maniera autonoma ed indipendente, con l'esecuzione di un punto pompa di calore e di più punti split nelle camere e nelle sale di ciascun alloggio.



Su richiesta la climatizzazione estiva potrà essere completata con le relative apparecchiature (split e pompa di calore) oltre che essere gestita domoticamente tramite App dal cellulare. Il connubio tra impianto termico ed isolamento a cappotto sono gli elementi che proiettano questo intervento nella categoria degli edifici a bassissimo consumo energetico, come già ricordato.

## IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico sarà centralizzato con approvvigionamento dall'acquedotto comunale e presenterà le seguenti dotazioni.

- Nel bagno principale saranno presenti:  
wc, bidet, lavabo, doccia, attacchi lavatrice
- Nel caso di un secondo bagno la dotazione sarà la seguente:  
wc, doccia, lavabo, attacchi lavatrice solo se non già presenti nel bagno principale.

Tutti i sanitari come le rubinetterie saranno di primaria marca del settore, in vetrochina bianca, il piatto doccia potrà essere anche del tipo in resina.

Nelle cucine sarà previsto l'utilizzo di piastra ad induzione, pertanto sarà prevista una apposita rete elettrica dedicata, oltre che gli attacchi per la lavastoviglie e per il lavello.



## IMPIANTO ELETTRICO – TV - ALLARME

L'impianto elettrico sarà della ditta BiTicino serie Matix-go con pulsanti e placche bianche, con tecnologia Smart. Tale impianto, su richiesta dell'acquirente, potrà essere completato mediante la gestione domotica delle seguenti principali, ma non solo, funzioni:  
gestione del riscaldamento e termoregolazione ambienti, funzionamento tapparelle qualora

elettrificate (richiesta extra-contratto), accensione e spegnimento delle luci di casa o del giardino/terrazzo, funzionamento e gestione del videocitofono.



La dotazione dei punti elettrici nei vari ambienti sarà la seguente:

Nei locali cucina ed angolo cottura sarà previsto:

- n° 1 PL invertito da due punti
- n° 2 prese 2x16A
- n° 1 presa 2x16A per cappa aspirazione
- n° 1 presa TV con relativa presa corrente 2x16A+T, solo per cucina separata

Nei soggiorni sarà previsto:

- n° 2 PL invertiti ciascuno da due o tre punti
- n° 1 videocitofono e apri-cancello completo (meglio nel disimpegno se esistente)
- n° 2 prese 2x10A+T
- n° 1 presa telefono
- n° 1 punto TV con satellitare e relativa presa 2x16A+T

Nei disimpegni e/o ripostigli e/o sottoscala sarà previsto:

- n° 1 PL invertito da almeno due punti
- n° 1 presa 2x10A+T

Nei bagni e servizi igienici sarà previsto:

- n° 1 PL interrotto
- n° 1 PL interrotto sopra il lavabo
- n° 2 prese 2x16A+T

Nelle camere da letto matrimoniali sarà previsto:

- n° 1 PL invertito da tre punti
- n° 2 prese 2x10A+T
- n° 1 presa telefono
- n° 1 punto TV con satellitare e relativa presa 2x16A+T

Nelle camere da letto e studi e nelle stanze in generale sarà previsto:

- n° 1 PL invertito da tre punti
- n° 2 prese 2x10A+T
- n° 1 presa telefono

Nei terrazzi o balconi sarà previsto:

- n° 1 PL interrotto dall'interno
- n° 1 presa stagna per esterni 2x16A+T solo per i terrazzi grandi

Nelle autorimesse sarà previsto:

- n° 1 PL interrotto
- n° 1 presa 2x16A+T

## PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

Le pavimentazioni interne agli appartamenti, ed i rivestimenti dei bagni potranno essere scelte dal cliente qualora non già posate dall'impresa.

La scelta avverrà presso il rivenditore indicato dalla società venditrice (ovvero su campionatura in cantiere) tra le tipologie di pavimenti e rivestimenti previste in capitolato.

Il capitolato prevede scelte di piastrelle secondo i seguenti prezzi di listino:

- pavimenti di sale e camere fino a un massimo di 50,0 €/mq.
- pavimenti di altri locali fino a un massimo di 45,0 €/mq.
- pavimenti e rivestimenti dei bagni fino a un massimo di 45,0 €/mq.

E' prevista una posa di tipo normale. Le pareti dei bagni saranno rivestite sino ad una altezza di 180 cm. circa, i vani doccia fino ad una altezza di 210 cm circa, non verranno rivestite le pareti degli angoli cottura se non su richiesta del cliente.

Risulta comunque possibile una scelta "fuori capitolato" ossia diversa dalle previsioni di capitolato sia per la tipologia delle piastrelle che per la posa, la cui maggior differenza di costo rispetto ai valori sopra esposti sarà a carico del cliente. In ogni caso non verranno effettuati rimborsi rispetto ai prezzi di capitolato per le differenti forniture se di minor costo.



La eventuale scelta di pavimentazioni in parquet, che risulta essere "fuori capitolato", dovrà

essere preventivamente concordata con la direzione lavori per la fattibilità tecnico esecutiva della stessa.

Le aree comuni saranno generalmente pavimentate come segue:

- le cantine, i corridoi comuni, l'atrio scale e i locali tecnici in gres porcellanato a scelta della DL;
- i pavimenti dei balconi saranno in gres porcellanato antigelivo e antisdrucchiolevole o comunque di tipologia simile a scelta della DL ;
- la pavimentazione della rampa carrabile sarà eseguita in calcestruzzo drenante su specifiche indicazioni ovvero in altro materiale comunque a scelta della DL;
- il rivestimento dei gradini delle scale comuni sarà in granito serizzo o di analogo materiale a scelta della DL;
- la pavimentazione delle autorimesse e dello spazio manovra corsello sarà in battuto di cemento lisciato al quarzo con idonei giunti;
- la pavimentazione dei percorsi pedonali comuni esterni sarà con piastrelle adatte per esterno, antisdrucchiolevoli, antigelive a scelta della DL.

## SERRAMENTI - PORTE INTERNE - CANCELLI

I serramenti esterni, saranno realizzati in PVC con profili rinforzati e con taglio termico, dotati di doppio vetro "basso- emissivo", il tutto secondo quanto previsto dalle normative vigenti. Gli alti standard di questa tecnologia sono in grado di garantire un elevato risparmio energetico ed un maggiore comfort abitativo. I serramenti in PVC risultano essere molto più durevoli di quelli in legno e non necessitano di una continua manutenzione. In generale tutte le finestre, ma in particolare sicuramente quelle dei bagni, saranno anche dotate della apertura a vasistas, o anta a ribalta, mentre quelle di più grandi dimensioni potranno nel caso essere anche del tipo con apertura scorrevole anziché a battente.

In generale tutti i serramenti verranno dotati di sistema oscurante con avvolgibili in PVC coibentato, ad eccezione delle portefinestre delle sale con serramento scorrevole, che viceversa ne saranno sprovviste. Su richiesta le tapparelle potranno essere motorizzate elettricamente. Tutti i serramenti delle parti comuni ed alcuni particolari serramenti saranno privi di elementi oscuranti (tapparelle od altro).

Il colore, la forma e la tipologia dei serramenti e delle relative tapparelle risulta dalle indicazioni di progetto, ovvero dalla scelta che effettuerà la DL.

Le porte interne alle unità abitative saranno tamburate, cieche, con finitura matrix color bianco, con maniglie e serrature in alluminio con finitura cromo satinato.

Tutte le porte d'ingresso principale degli appartamenti saranno blindate, con classe di effrazione 2 o 3, dotate di serratura di sicurezza e spioncino, del tipo e colore scelto dalla DL.



Le basculanti delle autorimesse saranno a bilico autobilanciate costituite da telaio di profilati di ferro e pannello in lamiera di ferro zincato, dotate di areazione a norma; su richiesta potranno essere motorizzate.

Il cancello carraio sarà in ferro zincato a scelta della D.L. a una o due ante a battente, sarà dotato di apertura automatica con telecomando; quello pedonale, in ferro zincato ad anta unica, sarà dotato di serratura con apertura elettrica dall'interno del condominio e dai singoli alloggi.

## VARIE

Nelle unità immobiliari poste al piano terra con giardino privato sarà previsto un pozzetto con predisposizione di un punto acqua per la eventuale irrigazione del prato.

A seconda della superficie a verde verranno posizionati uno, due o tre punti luce completi dotati di lampioncino, questi a scelta della DL ed uguali per tutti i giardini.

Alcuni giardini potranno essere leggermente piantumati se richiesto dal cliente e a seconda delle condizioni del sottosuolo o se richiesto dalla DL.

L'impianto di illuminazione esterna comune lungo i vialetti di accesso alle abitazioni sarà costituito da apparecchi illuminanti adatti, con lampade led nel rispetto della Normativa Regionale contro l'inquinamento luminoso, a discrezione e scelta della DL.

Verranno realizzati a servizio dell'edificio i seguenti impianti speciali:

Impianto videocitofonico con pulsantiera posizionata all'ingresso pedonale esterno, con ricevitore in ogni unità immobiliare privata.

Impianto di distribuzione dei segnali TV SAT;

Impianto di distribuzione segnali telefonici;

Impianto contabilizzazione del calore

## ESCLUSIONI

Si intendono escluse tutte le lavorazioni e/o forniture non espressamente indicate nel presente capitolato o in progetto come ad esempio eventuali controsoffitti in cartongesso, tinteggiatura dei locali interni, allacciamenti elettrici ed idraulici di cucine ed elettrodomestici, etc.. Eventuali varianti potranno essere richieste durante la fase di costruzione e saranno comunque oggetto di valutazione separata sia per la fattibilità tecnica che per la spesa economica, in ogni caso dovranno essere concordate preventivamente per iscritto con la società venditrice.



Il presente documento consta di n° 9 pagine

Firmato LA PARTE ACQUIRENTE

-----