

VIA BARTOLOMEO MARIA DAL MONTE 16

CAPITOLATO TECNICO

Marzo 2025

NOTE GENERALI SULL'EDIFICIO

L'edificio è realizzato con struttura portante a telaio in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e tamponamenti in laterizio; sarà limitato da aree sistemate a verde, in parte condominiali e in parte di proprietà esclusiva.

Il progetto prevede la ricostruzione dell'intero edificio esistente; il nuovo fabbricato si svilupperà con quattro piani fuori terra destinati ad abitazioni per un totale di circa 20/23 appartamenti, e un piano interrato interamente dedicato ad autorimessa collettiva, per auto e bici. Gli appartamenti saranno divisi in due scale (A e B).

Si elencano le principali dotazioni previste per le abitazioni.





IMPIANTI

L'impianto termico interno sarà del tipo centralizzato, unico per entrambe le scale, organizzato come segue: per ciascun appartamento viene previsto di adottare come terminali degli ambienti principali ventil-convettori idronici o a parete o a pavimento (appoggiati a terra) del tipo GALLETTI modelli ART-U' o FM. O similari, comandati e gestiti tramite unico cronotermistico. Il termostato garantisce la modulazione della velocità di funzionamento del ventilconvettore tramite la regolazione automatica in relazione alla temperatura ambiente agendo sia in fase di riscaldamento che di raffreddamento.

In ciascun bagno, viene invece previsto l'utilizzo di scaldasalviette elettrico del tipo IRSAP mod. NOVO EL. O similare, dotati di termostato al fine di calibrare l'afflusso di acqua calda fino a raggiungere e mantenere il livello di calore desiderato.

La classe energetica prevista del fabbricato è A4.

L'impianto termico interno agli appartamenti sarà dotato di un sistema di contabilizzazione delle calorie, delle frigorie, dell'acqua calda e fredda sanitaria, per l'invio dei dati di consumo delle letture, fornendo dati precisi per una gestione efficiente dell'energia.

Il condomino sarà tenuto a pagare la quota parte di consumi contabilizzati più una quota fissa divisa per millesimi dei "consumi involontari" (dispersioni termiche dell'impianto centralizzato).

L'impianto del singolo appartamento potrà essere gestito da remoto.

La centrale termica del condominio è il locale in cui saranno installati i generatori dell'impianto centralizzato ed i componenti per trattamento dell'acqua.

L'impianto centralizzato è formato da diversi generatori a seconda dei servizi energetici a cui sono destinati.

Il generatore per la climatizzazione invernale ed estiva è composto da due pompe di calore elettriche ad alta efficienza, una principale l'altra di backup ed emergenza, entrambe del tipo PANASONIC mod. AQUAREA T-CAP o similare. La pompa di calore elettrica sarà di tipo reversibile, che garantirà sia il riscaldamento che il raffreddamento estivo.

Il generatore per la produzione di acqua calda sanitaria sarà il medesimo utilizzato per il riscaldamento, unitamente all'utilizzo di vari sistemi di accumulo/riscaldamento, del tipo PANASONIC mod. AW-DHW270 W.

Per compensare i consumi elettrici sarà installato un impianto fotovoltaico condominiale, opportunamente dimensionato per garantire il rispetto dei requisiti normativi in materia di copertura dei consumi energetici con fonti rinnovabili e la riduzione dei costi di gestione dell'impianto.

L'impianto elettrico comune farà capo ad un contatore dedicato (o uno per ciascuna scala) con linee di alimentazione per l'impianto di illuminazione delle parti comuni interne (corsello autorimesse, scale, etc.) e delle parti comuni esterne oltre ad alimentare la centrale di amplificazione TV, l'impianto videocitofonico, l'ascensore, la centrale termica, ecc.

Si specifica che il corsello delle autorimesse e il deposito bici saranno dotati di impianto di illuminazione con adeguato numero di punti luce e sensori di presenza temporizzati completo di plafoniere IP44, nonché per le bici di colonnine per la ricarica elettrica, e predisposizioni per le medesime colonnine per ciascun posto auto.

L'illuminazione di emergenza dell'edificio sarà garantita da lampade autonome.

L'edificio sarà dotato di un impianto costituito da un circuito videocitofonico e da un sistema di campanelli e di pulsanti per comandare l'apertura del cancello di accesso al lotto e all'edificio dall'accesso principale direttamente dall'interno delle unità immobiliari.

Il circuito sarà costituito da:

- sistema di alimentazione condominiale;
- postazione esterna condominiale vicino al cancello carrabile,
- postazione esterna condominiale sull'ingresso a ciascun vano scala,
- un videocitofono per ogni alloggio completo di microfono, altoparlante e tasti per apertura cancelli e accensione luce vano scala.

Le pulsantiere esterne saranno costituite da una serie di pulsanti con cartellino portanome illuminato in trasparenza; un analogo pulsante sarà posto fuori della porta dell'alloggio.

Saranno presenti due ulteriori impianti condominiali, quello di recupero delle acque bianche, e quello di recupero delle acque grigie, entrambi dimensionati come da normative vigenti.

Circa l'impianto di recupero delle acque bianche si avranno diverse cisterne di accumulo nel quale convoglieranno le acque meteoriche raccolte sul coperto e su tutti i terrazzi; l'acqua sarà poi utilizzata negli impianti di irrigazione condominiale e autonomi, nonché in alcuni rubinetti condominiali per la pulizia dei vani comuni.

Per il recupero delle acque grigie invece, si intende un sistema di recupero delle acque di scarico dai lavelli, bidet e docce, successivamente depurate ed utilizzate ad esempio per le cassette di scarico dei WC, nonché in alcuni rubinetti condominiali per la pulizia dei vani comuni.

Le suddette acque di recupero non sono in alcun modo considerate potabili.

FINITURE ESTERNE

Muri di tamponamento perimetrali fuori terra realizzati con intonaco interno, struttura muraria, isolamento di adeguato spessore nel rispetto delle normative vigenti, rasatura esterna o rivestimento; colore, finitura e materiali a scelta della D.L., per un'idea più precisa si faccia riferimento ai render di progetto.

Parapetti per terrazze e balconi saranno di due tipi: o in metallo verniciato a schema semplice (orditura orizzontale) con colonnine intonacate, o in vetro, composizione e colore a scelta della D.L., disposizione delle diverse tipologie in base ai prospetti di progetto, per un'idea più precisa si faccia riferimento ai render di progetto.



Coperto ultimo piano realizzato con manto di copertura su membrana impermeabilizzante, isolamento termico di adeguato spessore secondo le normative vigenti, il coperto sarà accessibile per la sola manutenzione degli impianti.

Canali di gronda inseriti nel pacchetto di copertura e in aggetto per i restanti piani. Converse e scossaline in lamiera metallica verniciata.

Le impermeabilizzazioni e gli isolamenti termici saranno realizzati mediante applicazione di membrana apposita o comunque in conformità con quanto stabilito dal progettista termotecnico, ai sensi della normativa vigente.

Gli isolamenti acustici saranno realizzati con inserimento di pannelli nei muri di divisione tra unità, tra unità e parti comuni e in corrispondenza dei solai intermedi, in accordo con il progettista acustico.

Le unità immobiliari saranno dotate di infissi esterni in pvc, colore a scelta della DL (grigio antracite) con alloggiamento di vetri di tipo stratificato con vetrocamera secondo le normative vigenti (trasmittanza minore di 1,2), apribili a battente ad una o più ante o scorrevole ove previsto; morfologia e soluzioni cromatiche a scelta della D.L.

I sistemi di oscuramento saranno costituiti da veneziane avvolgibili elettrificate, o soluzione similare alternativa a scelta della D.L..

Il vano scala condominiale sarà dotato di ingresso con apertura ad anta con sistema a spinta nel rispetto della normativa antincendio, con elettroserratura collegata ai videocitofoni e chiudi porta aereo. La pavimentazione del vano scala comuni, incluse quelle della scala condominiale, sarà in piastrelle di gres porcellanato di primaria ditta commerciale tipo ditta "....." serie "....." (probabile finitura in grosso formato, del tipo effetto cemento) con posa a colla o soluzione similare, formato e soluzioni cromatiche a scelta della D.L..

I parapetti della scala condominiale avranno altezza pari a 1,10 m, in metallo verniciato a schema semplice. Le murature interne del vano scala saranno dipinte (pareti e soffitti) con idropittura, tonalità a scelta della D.L..

L'ascensore sarà di primaria ditta commerciale completo di rivestimento pareti con finitura a scelta della D.L.; pavimento con la stessa pavimentazione del vano scala o soluzione similare a scelta della D.L.; illuminazione interna con faretti led, porte al piano ad apertura telescopica, bottoniera di piano e di cabina a scelta della D.L.

Le pavimentazioni esterne del percorso comune pedonale saranno in gres porcellanato antidrucciolo in formato e colore a scelta della D.L.

La pavimentazione della rampa di accesso all'autorimessa sarà prevista in conglomerato cementizio a spina di pesce; la pavimentazione del piano interrato sempre in conglomerato cementizio liscio (del tipo pavimentazione industriale) o similare, formato e colore a scelta della D.L.

L'area esterna sarà dotata di pavimentazioni permeabili, sono previste sistemazioni a verde e/o ghiaia per le quali si rimanda alla successiva progettazione specialistica.

Le recinzioni lungo le proprietà private confinanti saranno conservate come esistenti sul confine ovest, mentre saranno nuove sui restanti lati con muretto in cemento altezza 1 metro e sovrastanti elementi metallici infissi.

L'accesso all'area avverrà mediante cancello carraio e cancellino pedonale entrambi con apertura meccanica automatizzate; dotazione di un telecomando per ogni unità immobiliare;

Nell'area sarà previsto l'alloggiamento di manufatti esterni per i contatori delle utenze da realizzarsi così come da richieste dagli Enti erogatori e secondo le disposizioni impartite dalla D.L

I casellari postali saranno previsti con serratura e targhette portanome in corrispondenza dell'ingresso pedonale/carrabile e/o all'interno del vano scala.

UNITA' IMMOBILIARI

I divisori fra unità e fra unità e parti comuni ai piani fuori terra saranno costituiti da murature di adeguato spessore, con pannelli interposti di isolante termo-acustico, intonacati e tinteggiati o altra soluzione similare a scelta della DL;

I divisori interni ai vari piani saranno o in laterizio intonacati, rasati o in cartongesso ove e se presenti, a scelta della D.L.

La tinteggiatura interna ai vari piani su pareti e soffitti sarà effettuata con idropittura in tonalità chiara a scelta della D.L..

Le logge e le terrazze saranno rifinite con rasatura d'intonaco su isolante a cappotto e tinteggiate con colore a scelta della D.L..

Le porte interne saranno lisce in legno laccato bianco di primaria ditta tipo "....." serie " " o soluzione similare a scelta della D.L., dotate di cerniere a vista, serratura, maniglie in ottone tipo "....." serie "....." o similari con finitura a scelta della D.L.;

Le eventuali porte interne scorrevoli (ove previste) saranno a scomparsa di primaria ditta tipo "....." serie " " o similari a scelta della D.L., aventi le medesime caratteristiche di finitura delle porte ad anta di cui sopra.



I portoncini blindati d'ingresso alle unità di primaria ditta tipo "....." serie "....." o soluzione simile a scelta della D.L., con pannello di finitura sul lato vano scala a scelta della DL., sul lato interno finitura in laccato bianco o simile a scelta della DL.

I pavimenti degli alloggi ai vari piani (escluso bagni e cucine) in listoncini di legno prefinito di primaria ditta commerciale a scelta della D.L. in rovere levigato e verniciato all'acqua a due strati di dimensione approssimativa pari a 70x400/500x10 mm, posati a colla tipo "....." serie "....." o soluzione simile a scelta della D.L.



I pavimenti dei bagni e delle cucine così come di tutti i locali accessori saranno realizzati in gres porcellanato di primaria ditta commerciale tipo "....." serie "....." posato a colla e di formato 60x60cm o simile a scelta della D.L. e spessore di circa 10mm nei colori e nelle finiture disponibili e scelte della D.L.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in piastrelle di gres porcellanato di primaria ditta commerciale tipo "....." serie "....." in continuità con le pavimentazioni o soluzione simile a scelta della D.L.; il formato previsto è 60x60 cm con uno spessore di circa 10 mm.

Per i bagni è previsto un rivestimento alto 120cm per le pareti dotate di lavabi e/o sanitari, alto 210cm in corrispondenza della doccia.



Nelle cucine è prevista l'applicazione di smalto opaco o soluzione simile a scelta della D.L. nei colori da scegliere dalla cartella del produttore; lo smalto sarà applicato nella fascia compresa fra base e pensili ed eventuali risvolti laterali.

Il battiscopa per pavimentazione in legno e gres porcellanato sarà in legno laccato bianco a scelta della D.L.; altezza 70 mm, profilo squadrato;

Le pavimentazioni di logge e terrazze saranno realizzate in piastrelle di gres porcellanato antidrucciolo di primaria ditta tipo "....." serie "....." o soluzione simile a scelta della D.L.; avranno colore e formato a scelta della DL e

saranno posate a colla.

N.B.: Tutti i pavimenti e i rivestimenti si intendono posati "a sorella" (con fughe allineate) e ortogonalmente ad un muro guida mediante l'utilizzo di distanziatori di dimensione adatta ad una corretta posa.

Le soglie saranno in cemento liscio o soluzione simile alternativa a scelta della D.L.;

I muri di delimitazione dell'autorimessa saranno invece in cls a vista.; la pavimentazione sarà in calcestruzzo liscio o soluzione simile a scelta della D.L..

Ogni box sarà predisposto per la futura installazione di sistemi fissi di ricarica mezzi elettrici. E' prevista la posa di uno o più punti acqua condominiale nel corsello.

Il deposito bici avrà pavimentazione in cls liscio o soluzione simile a scelta della D.L.. Le porte del deposito saranno in metallo di primaria ditta commerciale o artigianale a scelta della DL colore a scelta della D.L.. Saranno installati n°3 punti di ricarica fissa a parete per la ricarica di eventuali bici elettriche.

L'impianto idrico-sanitario delle unità immobiliari sarà del tipo a collettori a servizio dei seguenti attacchi;

Cucina: attacco per lavello, attacco per lavastoviglie;

Bagni: vaso, bidet, lavandino, piatto doccia, lavatrice (se non posizionata in altro vano quale cucina, disimpegno,etc..)

I sanitari saranno del tipo filo muro colore bianco standard della ditta "...." modell ".....", il lavabo sarà in coordinato con i sanitari e montato a muro.





I piatti doccia saranno ditta "....." modell "...." o similare, in ceramica bianca standard nelle dimensioni riportate negli elaborati di progetto.



Le rubinetterie saranno della ditta "..." serie "....." in finitura cromata o similari; il rubinetto sarà installato sul lavabo mentre per le docce è prevista l'installazione di un'asta saliscendi con doccetta tonda.





E' previsto inoltre un punto acqua per ogni box auto e per ogni terrazza a servizio dell'impianto di irrigazione (di sola predisposizione).

Nei giardini saranno collocati dei pozzetti con punto acqua dedicato.

L'impianto elettrico degli alloggi sarà dotato dei punti di utilizzazione previsti in conformità alla Norma CEI per "Livello 1".

Tutte le apparecchiature di utenza (interruttori, prese, videocitofono, crono-termostati, etc..) saranno della ditta "....", serie ".....", con placchette in tecnopolimeri colore bianco o similare a scelta della D.L.

Sono inoltre previste:

- l'impianto televisivo terrestre analogico e satellitare digitale miscelati in un'unica distribuzione all'interno di ciascuna unità immobiliare, cavi in grado di ricevere e distribuire i segnali digitali HD; impianto con palo e parabola centralizzato ubicato sulla copertura.
- motorizzazione elettrica dei serramenti esterni (veneziane) mediante pulsanti manuali saranno.
- impianto videocitofonico.

N.B.: Durante la costruzione dell'edificio tutte le lavorazioni ed i materiali sopra descritti potranno essere modificati,

per motivi tecnici, dalla D.L. qualora si rendesse necessario. Si precisa inoltre che si intendono esclusi tutti gli elementi in arredo, ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, elementi di chiusura di eventuali cabine armadio, fornitura e montaggio di piani di appoggio lavabi all'interno dei bagni, box doccia, corpi illuminanti all'interno delle unità immobiliari.

Sono a carico degli acquirenti le spese ed i contributi di allacciamento alle utenze.