

CAPITOLATO DESCRITTIVO

Residenza Green Living

Complesso residenziale di n° 8 Appartamenti in Classe Energetica A4



COMUNE DI CERRO MAGGIORE

Via Amendola

PREMESSA

Il presente intervento riguarda la costruzione di un fabbricato di civile abitazione composto da 8 appartamenti dislocati su 3 piani fuori terra. Il fabbricato verrà realizzato in conformità del progetto approvato ed allegato al Permesso di Costruire depositato presso il Comune di Cerro Maggiore. La società immobiliare proprietaria dell'intervento è la Nuova Edilcostruzioni S.r.l. che arriva dal recente successo della Residenza Mazzini ubicata a San Vittore Olona in Via Mazzini 43.

DATI TECNICI

La struttura e le finiture saranno effettuate secondo le migliori regole dettate dall'arte muraria, con materiali di prima qualità e mezzi d'uso atti alla esecuzione preposta.

Il progetto esecutivo, la realizzazione del fabbricato e la scelta dei materiali sono stati valutati nel rispetto delle leggi vigenti in materia di risparmio energetico e di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici; All'amministratore di condominio verrà consegnata polizza decennale postuma a garanzia dei vizi di costruzione. Contestualmente al compromesso verrà rilasciata garanzia fideiussoria di primaria assicurazione a tutela degli acconti versati.

1- Fondazioni

Le fondazioni saranno del tipo continuo in c.a. Rck minimo 25 N/mm² e armati con acciaio FeB 44K, dimensionate in relazione alla portata del terreno e al progetto strutturale, geotecnico e geologico.

2-Strutture in elevazione

Muri, travi, pilastri, fondazioni, ecc. in c.a. ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opere in c.a., saranno confezionati con cemento di classe e resistenza come da progetto strutturale. La classe di resistenza dei calcestruzzi non dovrà essere, comunque, inferiore a quella ipotizzata nei calcoli delle strutture. I controlli di qualità dei calcestruzzi sono quelli prescritti dalle vigenti norme in materia ed in particolare dal D.M. 1.4.83 e successive modificazioni ed integrazioni. Per i calcestruzzi preconfezionati in centrali di betonaggio dovranno essere fornite adeguate garanzie di qualità da comprovare con certificazioni di prove sistematiche rilasciate da uno dei laboratori di cui all'art. 20 della legge 05.11.1971, n. 1086, dm 14.01.2008 e smi

Le strutture portanti in elevazione saranno costituite da, pilastri, setti e travi, queste in spessore di solaio o ribassate. Tutte le opere in c.a. gettato saranno opportunamente armate con acciaio Feb 44 k controllato in stabilimento.

3-Solai orizzontali e copertura

Il solaio a copertura del piano terra sarà realizzato con struttura definita “predalles”, i solai intermedi saranno invece realizzati con struttura latero-cementizia di spessore non inferiore al progetto strutturale ed eseguiti con caratteristiche conformi alle vigenti norme in materia. La struttura del tetto sarà di tipo “a vista” in legno lamellare colore bianco.

I balconi saranno realizzati in laterocemento e le gronde in c.a. come da indicazioni della D.L.

4-Murature Perimetrali e Isolamenti

Le murature di tamponamento perimetrali sono di tipo Poroton P700 e P800 con cappotto esterno in EPS sp. 14 cm e controparete in cartongesso interna in lana di vetro spessore 4,5 cm o materiali equivalenti come da indicazioni del termotecnico. Posizione e modalità di posa verrà indicata dal D.L.

Tutte le pareti perimetrali saranno comunque isolate termicamente in modo tale da rispettare le disposizioni della ex-legge 10/1991.

Su tutti i solai fuori terra verrà steso un getto di materiale leggero tipo cemento cellulare. La copertura sarà realizzata con pannelli sandwich, nella parte inclinata è prevista la posa di pannelli in xps spessore 5 cm e lana di roccia ad alta densità spessore 5 cm, nelle porzioni di copertura piana è prevista la posa di xps spessore 5 cm e lana di vetro a bassa densità spessore 10 cm da verificare secondo le indicazioni della Legge 10/91 e della D.L. Sui solai al piano terreno verso terra verrà previsto un isolamento in pannelli di polistirene con spessore come da indicazione del termotecnico.

5-Scale interne condominiali

Le scale interne condominiali saranno costituite da rampe in c.a. gettato in opera i gradini, l'arrivo, i pianerottoli, lo zoccolino e i contorni dell'ascensore e dell'ingresso comune saranno rivestiti in marmo lucido o piastrelle o materiali equivalenti come da indicazione della D.L..

6-Camminamenti esterni

I camminamenti esterni pedonabili intorno saranno realizzati in piastre 50 x 50, colore a scelta della DL, garantendo il drenaggio delle acque meteoriche, in alternativa autobloccanti al quarzo. L'accesso ai box sarà in autobloccanti così come l'area di manovra.

7-Pareti interne e intonaci

Le pareti divisorie dei vari locali d'abitazione saranno realizzate in laterizio da cm 8x24x24 o in struttura mista lamiera zincata/cartongesso.

Tutti gli intonaci delle pareti orizzontali e verticali dei locali fuori terra saranno rasati a gesso con intonaco pronto e/o civile. Tutti gli spigoli delle pareti interne, compresi gli squarci delle finestre e porte finestre, avranno paraspigoli in lamiera zincata a tutta altezza. Tutte le pareti esterne saranno realizzate con rasatura su supporto con EPS tipo cappotto.

8-Tubazioni Orizzontali

Saranno realizzate due reti separate per le acque nere e bianche (pluviali).

Tutte le condotte della rete orizzontale della fognatura, di qualsiasi diametro esse siano, saranno in PVC

Le condotte della rete orizzontale delle fognature esterne all'edificio saranno completamente annegate in bauletto di calcestruzzo, con getto in calcestruzzo sul piano di posa del tubo.

Si prevederà allaccio alla rete fognaria comunale come da prescrizione enti competenti. Le linee acque chiare saranno opportunamente separate e smaltite secondo normativa.

9-Soglie e Davanzali

Tutte le soglie delle porte finestre e i davanzali delle finestre saranno in Marmo Bianco sardo fine lucido o materiale equivalente di spessore a scelta della DL

10-Porte

Le porte di accesso al vano scala e quelli di chiusura dei vani di ingresso comuni saranno in alluminio, colore a scelta della D.L.

Il portoncino d'ingresso degli appartamenti, saranno di tipo blindato, con pannello liscio con colore come da indicazioni della D.L. e bianco interno, complete di cilindro europeo, ferramenta di marca DIERRE o similari, occhio magico, limitatore di apertura, maniglia interna ed esterna cromo satinato.

Tutti i locali saranno dotati di porte chiuse in laminatino, colore a campione, a battente, munite di maniglia cromo satinato di marca primaria serie a scelta della D.L.



Le basculanti dei boxes saranno con doghe profilate in lamiera d'acciaio zincata spessore 8/10 preverniciata color bianco/grigio, maniglia nera ed adeguatamente ventilate.

11-Pavimenti

I disimpegni, i soggiorni, le camere, le cucine e i bagni saranno pavimentati con piastrelle in ceramica, di prima scelta commerciale, prezzo base materiale euro 25,00 (venticinque/00) da listino come da campionario definito dalla D.L. nelle dimensioni commerciali (max 60 x 60 o 20 x 100). La posa dei suddetti pavimenti prevede la formazione di fughe 2-3 mm e la posa a correre. Le lavorazioni esterne, le pose e i materiali saranno eseguite su indicazione della D L.

Tutti i modelli sono disponibili nelle varie colorazioni come da campionatura presso lo showroom indicato dall'impresa, dove, previo appuntamento, il cliente sarà seguito da personale qualificato per la scelta dei materiali. Il pavimento dei boxes saranno frattazzati con cemento a vista.

Eventuale scorta di piastrelle dovrà essere richiesta all'ordine e quantificata a parte.

Gli zoccolini di tutti i locali di abitazione saranno del tipo impiallacciato bianco o in rovere 8x1 cm applicati con chiodi in acciaio.



12-Rivestimenti

Tutte le pareti dei bagni, per un'altezza di cm. 200 circa (in funzione del formato) saranno rivestite con piastrelle di ceramica smaltata di prima scelta commerciale misure 20 x 20 prezzo base euro 25,00 (venticinque/00) da listino come da campionario definito dalla D.L. . La posa in diagonale, gli extra formati grandi o piccoli e altre lavorazioni particolari saranno considerate extra contratto.

13-Manto di copertura

Il manto di copertura sarà realizzato con lamiera coibentata di colore grigio chiaro o similari comprensivo di pezzi speciali. I camini e gli sfiati saranno realizzati su indicazione della D.L. Tutte le lattonerie e i pluviali a vista saranno realizzati in lamiera preverniciata di colore a scelta del D.L.. Si prevederà lo sviluppo adeguato al fine di allontanare l'acqua meteorica. Le giunzioni saranno opportunamente saldate e complete di ogni accessorio come cicogne, collari e fissaggi, il tutto eseguito a perfetta regola d'arte.

14-Opere da serramentista

Le finestre e le porte-finestre saranno in pvc colore bianco lato interno, montati su falsotelaio tipo monoblocco, con listelli fermavetro, vetrate isolate basso emissive con coefficiente termico previsto da progetto del termotecnico.

L'oscuramento, ove previsto, avverrà con avvolgibili in alluminio coibentato con colore a scelta della DL con comando motorizzato elettrico. Il "cassonetto" sarà del tipo a scomparsa ovvero sarà interamente coibentato e monoblocco. L'accessibilità all'avvolgibile e al motore sarà possibile tramite apposito ciellino di ispezione. Questa soluzione permette un risultato estetico gradevole in quanto il "cassonetto" è completamente invisibile e permette un ottimo isolamento.

Tutte le finestre saranno dotate di meccanismo anta ribalta e la ferramenta sarà in alluminio rivestita cromo.

15-Parapetti

I parapetti dei balconi e corrimano saranno eseguiti con cemento intonacato con porzioni in vetro o lamiera a scelta del D.L. garantendo sicurezza ai balconi e ai terrazzi.

16-Impianto elettrico

Gli impianti elettrici saranno realizzati a perfetta regola d'arte; le caratteristiche degli impianti stessi, nonché dei loro componenti, corrisponderanno alle norme di legge e relativi regolamenti vigenti ed in particolare saranno conformi:

- alle prescrizioni delle autorità locali;
- alle prescrizioni dell'ENEL o dell'Azienda distributrice dell'energia elettrica, per quanto di loro competenza nei punti di consegna;
- alle prescrizioni e indicazioni TELECOM;
- alla Legge n.186 del 01-03-1986, disposizioni concernenti materiali e impianti;
- al Decreto n. 37 del 22-01-2008;
- al Decreto Legislativo n. 81 del 09 aprile 2008;
- alle norme CEI.

Gli impianti elettrici nelle unità abitative saranno realizzati con materiale di costruzione Gewiss o similari, in modo particolare le prese a spina ed gli apparecchi di comando saranno della serie Chorus con placca in tecnopolimero, mentre il centralino d'appartamento sarà realizzato con interruttori differenziali ed interruttori magnetotermici con potere di interruzione da 4,5kA.

L'impianto videocitofonico si realizzerà con materiale Urmet o marca simile; saranno predisposte tubazioni e scatole vuote per la futura realizzazione dell'impianto di allarme antintrusione secondo indicazione della D.L.

Sarà realizzato un impianto di antenna a servizio delle unità abitative per ricezione individuale dei principali canali terrestri e satellitari.

L'impianto distribuzione del segnale televisivo sarà separato dall'impianto elettrico e realizzato con tubazioni, cassette di derivazione e scatole porta-prese TV indipendenti o con setti isolanti di separazione.

Saranno inoltre predisposte in soggiorno le tubazioni e scatole vuote per l'installazione dell'antenna satellitare in un punto.

Il condominio viene dotato inoltre di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica con potenza come da D.Lgs 28/2011 e progetto termotecnico con relativo collegamento alla rete.

Il cancello carraio sarà automatizzato.

L'impianto elettrico dell'unità abitativa sarà realizzato nel rispetto della VII edizione della norma CEI 61-8 (giugno 2012), in modo particolare con riferimento alla sezione 37 "Ambienti residenziali -Prestazioni dell'impianto".

Gli impianti saranno dimensionati per una potenza (contrattuale di fornitura) di almeno 3KW L'interruttore differenziale, alla base del montante, se necessario sarà selettivo rispetto ai differenziali installati nel centralino d'appartamento.

Tutte le prese TV avranno accanto almeno una presa energia.

Nei locali adibiti a soggiorno, cucina e camere da letto sarà presente una presa di TV

E' prevista la dotazione di fruibilità di Livello 1 che prevede:

- un numero minimo di punti prese e punti-luce in funzione della metratura o della tipologia di ogni locale dell' appartamento secondo indicazioni della D.L.
- un numero minimo di circuiti in funzione della metratura dell'appartamento;
- almeno 2 interruttori differenziali al fine di garantire una sufficiente continuità di servizio,
- almeno un dispositivo per piano di illuminazione di sicurezza per tener conto della necessità di garantire la mobilità delle persone in caso di mancanza generale dell'alimentazione
- un quadro elettrico dimensionato per il 15% in più dei moduli installati, con un minimo di due moduli per permettere successivi ampliamenti.

Su richiesta del committente potranno essere realizzati varianti agli impianti elettrici

Si allega Scheda del Livello prestazionale impianto elettrico al termine del capitolato.

Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione fibra ottica con relativa scatoletta elettrica di predisposizione per cada stanza esclusi bagni che conferiranno in un quadro generale.

17- Impianto di riscaldamento e condizionamento

Nel rispetto dell'ambiente la Residenza Green Living sarà dotata di impianto di riscaldamento AUTONOMO con pompa di calore Aria/Acqua abbinata ad accumulo di acqua calda sanitaria, ad alta efficienza energetica, utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento

L'impianto sarà realizzato con il sistema a pannelli radianti sotto pavimento (in parte i bagni).
L'impianto di riscaldamento di ogni appartamento sarà con un'unica zona, con un termostato che comanda la valvola all'interno di ogni singolo satellite. La cucina dovrà essere servita da un piano cottura elettrico o ad induzione.

18- Impianto Idrico Sanitario

La rete di distribuzione d'acqua sarà eseguita con tubi zincati o pvc colonne montanti complete di saracinesche e barilotti ammortizzatori, rete di distribuzione acqua calda e fredda, rubinetto di intercettazione, scarichi in polietilene duro ad alta densità.

L'impianto verrà allacciato alla rete idrica comunale dell'Amiacque, con posa di contatore centrale e saranno realizzati nel rispetto delle norme di tutte le leggi e regolamenti vigenti.

Ad ultimazione dei lavori l'installatore rilascerà dichiarazione di conformità in base alla Lg 46/90 e successive, completa di tutti gli allegati obbligatori.

Gli apparecchi idrosanitari di colore bianco da installare in ogni alloggio sono i seguenti:

n°01 vaso sospeso con casetta di scarico a doppio comando per risparmio idrico.

n°01 bidè sospeso;

n°01 lavabo a colonna;

n°01 piatto doccia misure standard (es: 75 x 90) o vasca in vetroresina misure standard (es: 160 x 75) a disegno semplice;

n°01 scarico a parete per lavatrice.

Per le unità con due bagni il secondo bagno avrà i seguenti apparecchi :

n°01 vaso sospeso con casetta di scarico a doppio comando per risparmio idrico.

n°01 lavabo a colonna;

n°01 piatto doccia misura standard (es: 75 x 90) a scelta della DL.

I bagni saranno dotati di rubinetteria cromata e miscelatore della Ditta Ideal Standard serie Ceramix o similari a scelta DL..

Tutta la porcellana sarà di prima scelta commerciale della ditta Ideal Standard serie Tesi o similari a scelta DL.

19- Sistemazioni esterne

Gli spazi esterni di pertinenza saranno sistemati con terra di coltivo non piantumati. I giardini saranno delimitati per il lato strada da recinzione metallica e per la porzione retrostante verso i campi a destinazione agricola di tipo chiusa. Viene previsto n°01 punto acqua per giardino esterno senza rubinetto con posizionamento a cura della D.L..

20- Varianti

Resta facoltà alla D.L., di apportare tutte quelle varianti alle costruzioni per una migliore riuscita sia sotto l'aspetto architettonico che funzionale del complesso costruttivo e di variare la qualità dei materiali con altri di pari valore o superiore.

Verranno, nel limite del possibile, soddisfatte le eventuali richieste di variante fatte dal committente che riguarderanno opere interne all'unità immobiliare di proprietà.

Per tali varianti il committente dovrà far pervenire al D.L. lettera di richiesta sottoscritta con elencati tutti lavori da eseguire, i quali saranno computati e preventivati, tale importo dovrà essere versato prima dell'esecuzione dei lavori.

Restano esclusi dal presente capitolato tutti gli allacciamenti ed estensione delle reti da richiedere ai vari enti : energia elettrica, Telecom, acqua potabile (esempio richiesta posa contatori ecc...). Tutte le scelte sopra esposte sono valide in relazione ai tempi tecnici delle attività di cantiere.

21-Accollo Mutuo Fondiario

Eventuali spese per accollo del mutuo fondiario (massimo 80%) sono pari ad € 1000,00 ad immobile, relative al costo di frazionamento e svincolo della quota di mutuo fondiario richiesta dal cliente.

L'acquirente

La società proprietaria

.....

.....

ALLEGATO 1

SCHEMA PRESTAZIONALE IMPIANTO ELETTRICO

LIVELLO PRESTAZIONALE SOGGIORNO

ZONE	COMANDO PUNTO LUCE	PRESA	N° SCATOLETTE
Porta Ingresso	3		1
Presa di servizio		1	1
Porta cucina/Angolo cottura	2		1*
Porta Disimpegno	3		1
TOTALE	9	1	4

- 1 presa TV
- 1 videocitofono
- 1 campanello
- 1 presa satellitare
- 1 presa telefono
- 1 termostato
- 2 Punti luce

LIVELLO PRESTAZIONALE CUCINA/ANGOLO COTTURA

ZONE	COMANDO PUNTO LUCE	PRESA	N° SCATOLETTE
Porta Cucina/Angolo cottura	1		*Vd precedente
Forno		1	1
Lavastoviglie		1	1
Frigo		1	1
Linea Piano induzione		1	1
TOTALE	1	4	4

- 1 Punto luce

LIVELLO PRESTAZIONALE BAGNO 1

ZONE	COMANDO PUNTO LUCE	PRESA	N° SCATOLETTE
Porta Bagno	2		1

Specchio	1	1	1
Lavatrice		1	1
TOTALE	2	2	3

- 1 Punto luce

LIVELLO PRESTAZIONALE BAGNO 2

ZONE	COMANDO PUNTO LUCE	PRESA	N° SCATOLETTE
Porta Bagno	2		1
Specchio	1	1	1
TOTALE	2	1	2

- 1 Punto luce

LIVELLO PRESTAZIONALE CAMERA MATRIMONIALE

ZONE	COMANDO PUNTO LUCE	PRESA	N° SCATOLETTE
Porta camera	2		1
Comodino dx	1	1	1
Comodino sx	1	1	1
TOTALE	3	2	3

- 1 Punto luce
- 1 Presa tv
- 1 Presa telefono

LIVELLO PRESTAZIONALE CAMERA SINGOLA

ZONE	COMANDO PUNTO LUCE	PRESA	N° SCATOLETTE
Porta camera	2		1
Comodino	1	1	1
Scrivania	1	1	1
TOTALE	1	4	3

- 1 Punto luce
- 1 Presa tv
- 1 Presa telefono

LIVELLO PRESTAZIONALE DISIMPEGNO

ZONE	COMANDO PUNTO LUCE	PRESA	N° SCATOLETTE
Presa di servizio		1	1
TOTALE		1	

- 1 Punto luce
- 1 Luce di emergenza

LIVELLO PRESTAZIONALE TERRAZZI

ZONE	COMANDO PUNTO LUCE	PRESA	N° SCATOLETTE
Porta finestra Soggiorno	1	1	1
TOTALE	1	1	1

- 1 Punto luce

LIVELLO PRESTAZIONALE AUTORIMESSE

ZONE	COMANDO PUNTO LUCE	PRESA	N° SCATOLETTE
Presa di servizio	1	1	1
TOTALE	1	1	1

- 1 Punto luce

Soddisfa le prescrizioni minime previste per il LIVELLO 1 secondo la Norma CEI 64-8