

CAPITOLATO DELLE OPERE DA ESEGUIRE

Progetto di nuovo complesso residenziale

Horizontal Green

Via Cabiato Mariano Comense (CO)



De.Mo.
abitare

Realizzazione descrittiva dell'intervento residenziale.

L'intervento è realizzato su un lotto di terreno pianeggiante di una superficie complessiva di 1800 MQ

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso abitativo plurifamiliare composto da 9 unità con relativi box e cantine al piano interrato, i collegamenti avvengono attraverso sistema scale e ascensore

1- STRUTTURA

La struttura principale è costituita da travi e pilastri in cemento armato di dimensione adeguata nel rispetto della normativa vigente.

Il piano terreno sarà dotato di vespaio aerato costituito da casseri a perdere tipo igloo in PVC con sovrastante getto di sottofondo in CLS e idoneo isolante termico.

Le strutture orizzontali (solai) saranno eseguite in latero-cemento con armatura addizionale in barre Fe B44 e getto di completamento in calcestruzzo.

Sulla struttura di fondazione al piano terreno sarà effettuata una impermeabilizzazione esterna con guaina bitumata di spessore 4,00 mm posata a fiamma.

2- COPERTURA

La struttura verrà realizzata con travetti precompressi in latero-cemento e pignatte in laterizio + getto corroborante in CLS armato.

La coibentazione sarà realizzata con pannelli di polistirene (EPS) da 8,00 + 8,00 cm (totale 16,00 cm), il manto di copertura sarà effettuato in guaina bituminosa doppio strato di cui il secondo in finitura ardesia

3- TAMPONAMENTI ESTERNI

i tamponamenti esterni saranno realizzati in:

A: Muratura esterna in blocchi alveolari in laterizio (tipo Poroton) da 25,00 cm;

B: Coibentazione esterna mediante applicazione di cappotto di spessore 15,00 cm in polistirene estruso base grafite con rasatura e rete in fibra di vetro e colorazione in pasta di colore a discrezione del progettista architettonico (ditta SIGMA coatins sigma - isol ST o similari).

C: Verranno applicati su alcune parti delle pareti esterne dei rivestimenti decorativi in dèco twix

4-TAVOLATI DIVISORI INTERNI e CONTROPARETI

Tutti i tavolati divisori interni alle abitazioni saranno realizzati in cartongesso composti da: struttura interna in profili appositi in ferro zincato, doppia lastra e isolamento interno in lana da 5.00 cm peso 70 KG/MC (12.5 + 12.5 + 5 totale 7,50 cm).

La divisione tra gli alloggi di terzi sarà coibentata con lastre di adeguata sezione per l'abbattimento acustico secondo la normativa vigente

5-FINITURE PLAFONI INTENI

Tutti i plafoni del piano terreno e primo saranno controsoffittati in cartongesso composti da: struttura interna in appositi profili zincati in ferro, lastra singola in cartongesso con isolamento acustico, spessore totale 10,00 cm.

6- OPERE IN PIETRA

Soglie e davanzali saranno realizzate in materiale lapideo, granito di serizzo o similari a piano sega di spessore 3,00 cm, il bordo a vista sarà a filo quadrato con relativo gocciolatoio.

7- CANNE FUMARIE – COMIGNOLI – ESALATORI CUCINE/BAGNI

La formazione delle canne fumarie sarà così composta:

- A.** Canne di esalazione per cucine (fumi e vapori piani di cottura) saranno realizzate in tubi di PVC pesante conforme alle normative vigenti;

- B.** Le canne di esalazione dei bagni saranno realizzate in tubi di PVC pesante, comprensive di isolamento antirumore conforme alle normative vigenti.

8-IMPIANTO DI FOGNATURA

L'impianto di fognatura sarà composto da:

- A.** Linea fognaria acque reflue: realizzata con tubi in PVC pesante diam. 125 completo di sifoni ispezionabili e relativi pozzetti d'ispezione. La fossa biologica di decantazione sarà collegata al relativo collettore comunale posto in via Madonnina;
- B.** Linea fognaria acque meteoriche: realizzata con tubi in PVC pesante diam. 100 completo di pozzetti d'ispezione e pozzo perdente.

9- SERRAMENTI E PORTE INTERNE

- A.** Saranno installati serramenti saranno modello kommerlig o veka 76 in pvc .. esterno antracite interno bianco .
- B.** I serramenti scorrevoli avranno sistema alzante scorrevole
- B.** Gli elementi oscuranti saranno realizzati con sistema a tapparella colore da decidere in stato di progettazione
- C.** I portoncini di ingresso saranno di tipo blindato con pannellatura esterna in alluminio di colore al campione, mentre quella interna in legno laccato di colore bianco opaco ;
- D.** Le porte interne saranno in laccato opaco bianco con coprifili in tinta , comprensive di maniglia e serratura effetto alluminio cerniere scomparsa e chiusura meccanica

10-PARAPETTI-CORRIMANO BALAUSTRE-SCALE

- A.** Parapetti su balconi e terrazzi saranno realizzati in muratura + una parte in ferro su disegno della DL per raggiungere l'altezza di sicurezza stabilita dalla legge .
- B.** Balaustre/corrimano su scale interne a disegno semplice, costituite da tubolari/piatti angolari prevalentemente trattati con antiruggine e verniciati di colore al campione.

10- RECINZIONI/CANCELLI DI ACCESSO PEDONALE E CARRAIO

- A.** Cancelli pedonali e carrai in ferro a disegno del progettista architettonico. Entrambi i cancelli saranno alimentati da linea elettrica con dotazione di automazione a telecomando per il cancello carraio.
- B.** la recinzione sara' realizzata con sistema tagliavento o similare

11- GIARDINI DI PROPRIETA'

- A. Livellazione del terreno di coltura,
- B. E' esclusa da parte della società costruttrice la semina del manto erboso ,e la piantumazione che sono a carico del cliente previo seguire linee guida della DL che con riva giardini ha determinato il progetto del verde . per le fioriere identica situazione è stato effettuato un progetto verde comune a tutti gli appartamenti seguito da riva giardini al quale ogni acquirente deve attenersi con la società sopra citata

Nei giardini dei piani terra e' previsto 1 punto acqua , nelle fioriere ai piani superiori 1 punto per fioriera

- C. Pavimentazione per le aree carraie di manovra autovetture, in AUTOBLOCCANTI.
- D. Installazione di punti luce da terra (tipo paletto H 40/50 cm) apparecchi luminosi idonei secondo la normativa vigente a carico del cliente
- E. Nei giardini privati verrà predisposto un punto acqua in pozzetto a terra per fontanella e/o irrigazione.

12- OPERE DI LATTONERIA

Tutti i canali, scossaline e pluviali saranno realizzati in alluminio preverniciato di colore identico al manto di copertura (spessore Ø 8/10)

13- PARTI COMUNI

La parte comune di accesso alla proprietà immobiliare , strada pedonale e carraia di proprietà e servitù di passo sarà pavimentata con tipologia autobloccanti del tipo drenante.

14- FINITURA INTERNA DELLE ABITAZIONI

- A. Pareti e rivestimenti saranno realizzate in cartongesso pronto a ricevere la tinteggiatura con idropittura del tipo acrilico lavabile.
- B. Esternamente le abitazioni avranno facciate in intonaco ed eventuali innesti da definire durante la fase di progettazione e realizzazione la DL avrà potere decisionale per apportare cambiamenti estetici
- C. Pavimenti e rivestimenti saranno in piastrelle di gres porcellanato dimensione e colori da campionario selezionato (60x120) di capitolato scelto dalla DL
Che comprende 3 possibilità di piastrella
Modello cesar concrete matt / cesar prima ecru /mo.da resina terra
E 3 possibilità di parquet di capitolato solo nelle camere da letto

Original parquet super buisness rovere verniciato trasparente/ivecchiato
fumè/noce biondo

- D. C.** Rivestimenti BAGNI in gres porcellanato dimensione e colori da campionario selezionato (60x120) di capitolato scelto dalla DI
Che comprende 3 possibilità di piastrella h.120 su tutte le pareti e h 240 nelle docce
Modello cesar concrete matt / cesar prima ecru /mo.da resina terra

15- IMPIANTO IDRICO-TERMICO-SANITARIO

Le unità immobiliari sono dotate di impianto idrico-termico-sanitario, autonomo:

A. Impianto idrico-termico-sanitario costituito da dorsali di alimentazione dell'acqua dal punto di consegna utenza sino alla centrale termica posta al piano sottotetto.

B. Impianto termico invernale ed estivo, del tipo autonomo alimentato da pompa di calore con potenza termica adeguata all'unità immobiliare, compresa di trattamento delle acque, raffreddatura ad alta efficacia energetica con tubazioni in rame. Riscaldamento costituito da pannelli radianti a pavimento + aria condizionata canalizzata .

Sistema VMC

C. La dotazione degli apparecchi sanitari da installare nei bagni con la rubinetteria sarà la seguente da verificare in fase di costruzione

Blocco doccia : mix doccia inc dev light cromo , soffione tetis d 250 , 4 mm bossini completo di braccio doccia 35 cm todo bossini e set duplex zen cromo bossini presa acqua incasso flessibile cm 150

Piatto doccia : ardesia mat 120x 80 / 80x80 bianco matt sp 3 cm piletta acciaio luc piatto

Lavabi : tondo happy hour slim diametro 40 cm hatria bianco appoggio

Ovale happy hour slim diametro 12.00 mf hatria bianco appoggio

Quadrato happy hour slim diametro 50x 38 hatria bianco appoggio

Sanitari : wc sospesi fusion rimless purerim bianco lucido hatria sistema fissaggio nascosto placca wc gerebit bianca

Bidet sospeso mf/ sfori lat fusion bianco hatria

Alternativa

Wc mod bianca hatria rimless sospesa fissaggio nascosto

Bidet modello hatria rimless sospesa fissaggio nascosto

Scalda salviette : radiatore slim 1150/500 bianco 9010 idraulico

Mix lavabo : versione muro inc 2f b7li 78 mm light cromo paffoni

versione appoggio alto light cromo paffoni

bidet light cromo 135

17 IMPIANTO ELETTRICO per unita' immobiliare

L' impianto elettrico sarà del tipo tradizionale completo di interruttore a valle del contatore, linea di alimentazione generale, centralino di abitazione 54 moduli, la serie in dotazione sarà Bticino serie tipo "living light " con placche di colore bianco.

Fotovoltaico condominiale a copertura delle parti comuni per ogni singolo appartamento da kw 1.7

L'impianto prevede la realizzazione di dorsali di alimentazione dal punto di consegna fino al quadro generale all'interno di ogni unità.

Dotazioni:

- Linea elettrica generale e interruttore di protezione a valle del contatore.
- Impianto di messa a terra.
- Impianto linea luce e forza motrice di servizio ai singoli locali (escluso apparecchi luminosi)
- Impianto videocitofonico (N°1 apparecchi)
- Impianto TV tradizionale e satellitare compreso antenna.
- Impianto telefonico
- Predisposizione impianto antintrusione del tipo perimetrale e volumetrico.

NOTE GENERALI:

- 1-** E' facoltà della D.L., di variare il tipo di alcune forniture purché quanto fornito non sia inferiore per qualità e funzionalità a quanto descritto nel capitolato di vendita.
- 2-** Eventuali varianti in corso d'opera, generate da esigenze dell'acquirente, saranno computate allo stesso, sia per costi di realizzazione, sia per costi di carattere tecnico.
- 3-** L'acquirente potrà richiedere durante il corso dei lavori, eventuali varianti di finitura di alcuni materiali, tale scelta dovrà essere concordata prima dell'esecuzione delle opere, versando una somma pari al 50% del valore di tale opera dell'esecuzione ed il 50% al termine dell'opera richiesta.
- 4-** Tutto ciò che non è elencato viene calcolato come extracapitolato e deve essere confermato dal cliente con firma e versamento ad approvazione del 50% del valore e saldato prima del rogito
- 5-** Ogni punto luce (interruttori, prese, deviatori, etc...) richiesto oltre quello fornito da capitolato, verrà quantificato a parte.

- 6- Tutto quanto non citato ed espresso nel suddetto capitolato è da intendersi escluso.
- 7- Le viste in cantiere da parte dell'acquirente potranno avvenire previo appuntamento e accompagnato dalla D.L.
- 8- Qualsiasi richiesta di variazione da parte dell'acquirente dovrà essere accettata e concordata, se fattibile con il progettista e la D.L.
- 9- Sono a carico della parte acquirente tutti i costi di allacciamento assistenza e quote da versare agli enti preposti: ENEL, TELECOM, Azienda Municipale acqua potabile e gas meano, accatastamento dell'immobile, atto notarile sia di compromesso sia dell'atto del rogito.
- 10 Le basculanti sezionali saranno motorizzate
- 11 Prevista la colonnina ricarica auto elettrica

ANNOTAZIONI : anche se non fornite dalla società costruttrice ma a carico esclusivo del cliente , per una questione di coerenza progettuale e costruttiva di DL e società impresaria esplicate sotto le linee guida obbligatorie che gli acquirenti sono obbligati a seguire .

La parte verde è fondamentale nel fine estetico dell'immobile

La DL con dei professionisti ha creato un progetto di verde per dare omogeneità all'estetica comune della palazzina , sia nei giardini che nelle fioriere al fine di avere un denominatore comune per tutte le residenze facenti parte del complesso . e che deve permanere per sempre

La società al quale rivolgersi è la seguente :

Riva giardini Lurago d'erba

Nei giardini e nei terrazzi non si possono installare casette di legno se non approvate dalla DL anche dopo la vendita degli appartamenti al fine di mantenere il livello estetico e di pregio dell'intero complesso

Pergole per terrazzi e giardini devono anch'esse essere approvate dalla DL anche dopo la vendita e devono essere di color grigio ardesia

tende solari esterne devono avere il guscio color ardesia

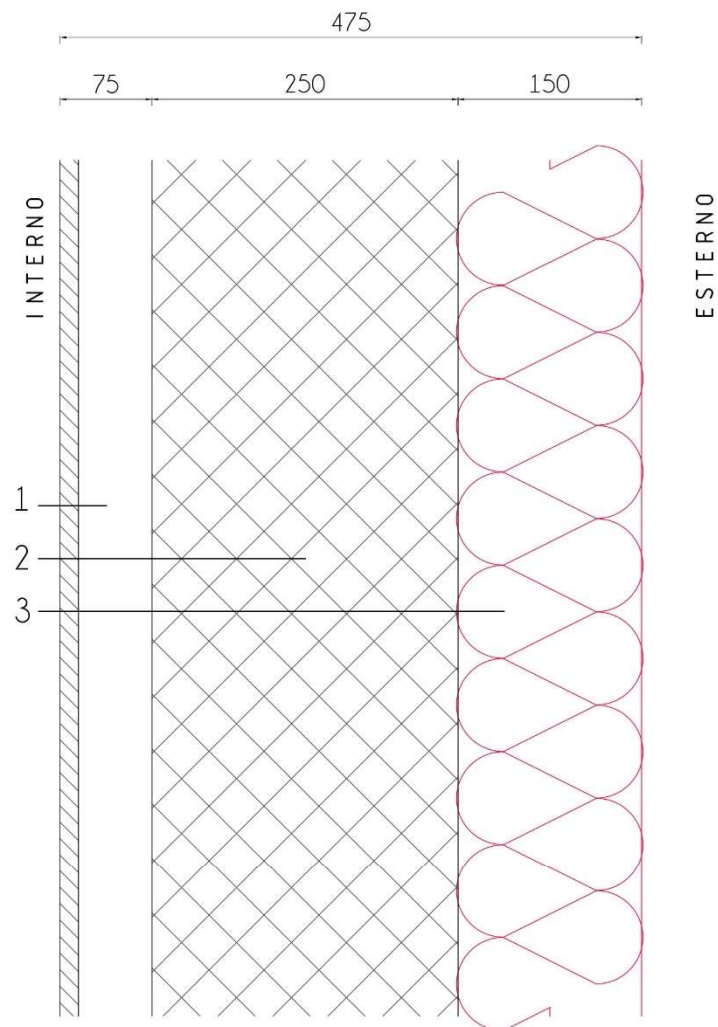
Tenda color ardesia anch'esse sono esenti dal capitolato a carico del cliente ma normate dalla DL

CAPPOTTO ESTERNO "SIGMA"



disegni esecutivi - stratigrafie

MURO - scala 1:5



- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | controparete con singola lastra in cartongesso | 75,00 mm |
| 2 | muratura in blocchi di laterizio portante di tipo POROTON | 250,00 mm |
| 3 | cappotto esterno tipo SIGMA COATINGS | 150,00 mm |

Importanza del cappotto come sistema.

LEGENDA

- Collante
- Pannello isolante
- Tessuto di fissaggio
- Rasante adesivo
- Rete di armatura
- Fondo
- Finitura



Il cappotto è un vero e proprio sistema che si caratterizza dalla presenza di una molteplicità di materiali di diversa origine e natura che lo compongono: rasanti e collanti, pannelli isolanti, tasselli di fissaggio, rete di armatura, profili ed accessori di protezione, fondi e finituri. Il sistema a cappotto è una soluzione che affronta e risolve molteplici esigenze abitative di cui parliamo diffusamente in questa documentazione.

Per raggiungere a pieno questi obiettivi sono necessari però alcuni presupposti importanti:

- una buona progettazione del sistema con la scelta corretta di materiali e spessori adeguati per i risultati da ottenere;
- l'impiego di un KIT SIGMAISOL coerente e completo, utilizzando prodotti ed accessori per rispondere alle molteplici e variegate esigenze del cantiere.
- la posa del sistema seguendo i dettami del manuale Corteka e le specifiche tecniche di Sigma Coatings.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO:

I cicli proposti da Sigma Coatings per la linea prodotti Sigmaisol dedicate all'isolamento termico a cappotto sono conformi ai più importanti disciplinari vigenti:

- Indicatori e Prescrizioni specifiche per la posa del sistema ETICS; Consorzio Corteka per la cultura del sistema a cappotto, EAE European Association for ETICS;
- Manuali tecnici aziendali;
- Manuale di Posa consorzio Corteka;
- Linee guida Europee per la valutazione tecnica dei sistemi di isolamento termico a cappotto con estratto di intonaco ETAG 004 e dai tasselli di fissaggio per i sistemi di isolamento termico ETAG 014;
- "Norme tecniche per la Costruzione" D.M. 14 gennaio 2008 e loro Istruzioni di Applicazione;
- Norme specifiche di prodotto.

Per un corretto uso dei prodotti della gamma fare riferimento alle schede tecniche Sigmaisol.

Sistema Sigmaisol

Un Kit per ogni esigenza.



La gamma Sigmaisol offre una selezione di KIT opportunamente progettati in base alle varie esigenze prestazionali per poter offrire la soluzione idonea ad ogni contesto costruttivo e ai risultati attesi.

Ciascun Kit raggruppa al suo interno diverse soluzioni di cicli con i relativi materiali isolanti che garantiscono le prestazioni richieste.

Kit Star Sigmaisol

Prestazioni

- esigenze di isolamento termico

Pannello

- EPS Bianco
- EPS Additivato Grafite

Le diverse prestazioni sono ottenibili in base al pannello selezionato e alla applicazione.

COMPONENTI DEL KIT

RASANTE / COLLANTE	ISOLANTE	PRIMER	FINITURA	ACCESSORI PPG
Isol PW Fine Isol PW	Sigmaisol® EPS 26 Sigmaisol® EPS 31	SigmaPrim Assolit Sigma Fix Universal Sigma AcrySilicon Fibrimar	Sigma Putz Acryl Sigma Acry/Silicon Mittelputz Sigma Acry/Silicon Feinputz Sigma Putz AS	Nella realizzazione di un sistema a cappotto, per la buona riuscita di un lavoro, è fondamentale utilizzare le soluzioni proposte con la gamma accessori PPG. Gli elementi menzionati sono la base di partenza PPG, la rete PPG, gli angolari PPG. Altri elementi dipendono dalle esigenze del cantiere.

B – COPERTURA piana con doppio strato catrame piu effetto ardesiato





C – MONOBLOCCO TIPO





MONOBLOCCO

KÖMMERLING 76 AD



Caratteristiche tecniche



Geometria del prodotto

76 mm
AD: 2 guarnizioni di tenuta
MD: 3 guarnizioni di tenuta
6 camere d'isolamento; 5 camere nell'anta



Prestazione termica

AD: $U_f \geq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$; $U_w \geq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$
MD: $U_f \geq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$; $U_w \geq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$

KÖMMERLING 76 MD

Caratteristiche tecniche (cont.)



Spessore massimo della
vetrocamera

48 mm



Prestazione acustica

47 dB



20

* Le immagini sono solo a titolo informativo.



Portoncino

ingresso



Porta interna laccato bianco cerniera scomparsa e serratura simil alluminio

bcno

PLACCHE
**Living
International**



TECH

Intramontabili

Placche Living International rappresentano una scelta di continuità con il passato per tutti coloro che ancora apprezzano la forma della serie di placche elettriche più installata in Italia.



TECNOPOLIMERI



METALLIC



SPECIALI




LUCENTI



TECH

H-Presa bticino modello living light colore a scelta tra bianco o nero



mm. 30x8

prezzo al mq.
 €
 €
 €

con poliuretano espanso
 peso al mq. Kg. 3,5 ca.

EXTRA COLOR LEGNO

prezzo al mq.
 €

GUIDE
 in alluminio
 tipo da 26x21 - 28x17

prezzo al ml.
 €

COLORI DISPONIBILI		
110	133	147
128	134	170
129	138	172
130	139	173
131	142	192

Tapparella colore su decisione della DL



Recinzione tagliavento o similare a discrezione della DL

Pavimentazione di capitolato

Generale



3 tipologie di parquet di capitolate solo per le camere







Piastrelle di capitolato 3 tipologie

Per pavimenti e rivestimenti

