Piazza Castello 11 – Milano 20121

CAPITOLATO TECNICO

INTERVENTO IN MILANO VIA CIALDINI N 45

L'intervento è ubicato nel Comune di Milano in via Cialdini n. 45 ed è costituito da una nuova edificazione a seguito demolizione e ricostruzione di un fabbricato precedentemente adibito ad uso uffici.

Descrizione generale dell'immobile

L'edificio sarà composto da quattro piani fuori terra (dal piano rialzato al terzo piano), oltre a un piano seminterrato destinato ad autorimesse, cantine e locali tecnici. Il complesso comprenderà complessivamente dieci unità abitative, dieci cantine e dieci box auto.

Carattere descrittivo del presente capitolato

Le descrizioni contenute nel presente capitolato hanno carattere indicativo e schematico; esse non costituiscono computo metrico né elenco dettagliato delle quantità.

Materiali e finiture

Le tipologie, i colori e i marchi dei materiali indicati nel capitolato potranno essere oggetto di variazione in corso d'opera, a insindacabile giudizio della Direzione Lavori. Eventuali sostituzioni avverranno garantendo pari valore tecnico ed economico dei materiali, senza pregiudicare la qualità e il valore complessivo dell'opera finita.

MURATURE ESTERNE

Pareti perimetrali esterne costituite da un tavolato in muratura pesante di mattoni Poroton P800 spessore 30 cm, oltre ad un isolamento a 'cappotto' con pannelli di EPS Thermowall

SN con grafite dello spessore di 12 cm con finitura esterna colorata in pasta di intonachino premiscelato e finitura interna con intonaco di calce e gesso.

TIPOLOGIA ASCENSORE E VANO SCALA

L'ascensore sarà della ditta Schindler o similare con cabina in acciaio finitura antigraffio e porte d'ingresso colore in tinta a scelta della D.L. portata 480 kg 5 fermate (dal -1 al 3 piano)

La rifinitura delle parti comuni, vano scala, sbarchi ascensore, pianerottoli e ingresso dello stabile, sarà in gres porcellanato a marchio Ragno di prima scelta commerciale, nelle misure e colori a scelta della D.L., in alternativa in pietra naturale e/o marmo con finitura opaca. Per le parti esterne il materiale sarà antigelivo e antiscivolo R11.

TAVOLATI INTERNI

I muri divisori tra unità abitative saranno costituiti da muro formato da un tavolato di mattone Poroton P700 spessore 12 cm + Poroton P700 spessore 8 cm con intercapedine interna costituita da materiale isolante fonoassorbente tipo Stiferite GT e/o Isolmant, lana di roccia ad alta densità atto a garantire l'isolamento acustico e termico secondo il principio massa/molla/massa con finitura a intonaco di calce e gesso.

I tavolati interni delle unità abitative saranno realizzati in mattoni 2 fori da 8 cm con finitura a intonaco di calce e gesso, per i muri dei bagni in corrispondenza degli impianti avranno mattoni semipieni 4 fori da 12 cm con finitura a intonaco di calce e gesso per la parte esterna e rivestimento in gres porcellanato per la parte interna dei bagni. Sarà posta particolare attenzione all'eliminazione dei ponti acustici determinati da scassi per la messa in opera di apparecchiature o dal passaggio di scarichi.

SERRAMENTI

Saranno serramenti PVC classificati nel rispetto della Direttiva sul Risparmio Energetico, in base ai criteri del calcolo sulla trasmittanza da 1,227 W/mqK a 1,182 W/mqK a seconda

della tipologia con abbattimento acustico > 40 db, di colore bianco corredati di tapparella elettrificata.
Saranno classificati in categoria di classe climatica conforme alla regione Lombardia
Permeabilità all'aria: classe 4 UNI EN 1026 UNI EN 12207
Tenuta all'acqua: classe E1500 UNI EN 1027 UNI EN 12208
Resistenza al vento: classe C5 UNI EN 12221 UNI EN 12210
Con cassonetto a scomparsa, avvolgibile in alluminio, binario guida in alluminio e rullo zincato corredato di motore.
I serramenti avranno la predisposizione per l'alloggiamento delle zanzariere.
I portoncini d'ingresso alle abitazioni saranno di sicurezza, realizzati con controtelaio e telaio in ferro, cerniere in acciaio estruso, battente tamburato a doppia lamiera d'acciaio irrigidito, coibentato e impiallacciato in legno. La serratura sarà di sicurezza a doppia mappa con 4 catenacci.
Le porte interne saranno in legno composto laccato a battente di colore bianco opaco, con serratura magnetica e cerniere a scomparsa, ove necessario per ragioni tecniche a scomparsa.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti e i rivestimenti saranno in gres porcellanato a scelta tra la collezione Ragno Capitolato Silver serie Creek, Replace, Grove, oppure Capitolato Gold serie Clayton, Richmond, Stoneplay e Grove nei formati 30x60 – 60x60 - 60x120 – 20x50 – 25x76 – 14.5x 90 (effetto parquet)
Le pareti e i soffitti di tutti i locali abitabili saranno rivestiti con intonaco premiscelato tipo "Pronto" in calce e gesso.
I bagni saranno finiti con intonaco al civile e un rivestimento in ceramica a cm 180/200, per le cucine il rivestimento sarà intonaco civile con rivestimento in ceramica per la fascia compresa tra il piano cottura ed i pensili.

Nel caso di scelta al di fuori del capitolato la differenza sarà calcolata considerando il prezzo listino su listino.

I pavimenti delle logge saranno in ceramica monocottura antigeliva ed antisdrucciolo. Dello stesso materiale saranno gli zoccolini

GIARDINI

I giardini verranno consegnati con semina d'erba , con siepi verdi perimetrali

CENTRALE PER IL RISCALDAMENTO, IL RAFFRESCAMENTO E LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Sulla copertura dell'edificio verranno installate due pompe di calore aria – acqua ad alta efficienza. L'acqua riscaldata o refrigerata da ciascuna pompa di calore verrà convogliata ai serbatoi inerziali da posizionare nella centrale tecnologica al piano terra. Da uno dei serbatoi avrà origine il circuito di riscaldamento - raffrescamento, mentre altri due saranno destinati a fornire energia termica ad un sistema di scambiatori di calore per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria. L'impianto sarà comandato da una centralina di regolazione collegata a una sonda di rilevazione della temperatura esterna. Per garantire il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria anche in caso di guasto delle pompe di calore, è stata prevista l'installazione di due resistenze elettriche nei serbatoi inerziali. Tutta la distribuzione verrà realizzata con tubazioni in acciaio nero UNI EN 10255 ss isolate a norma di legge.

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato, a pannelli radianti a pavimento con l'integrazione di termoarredi elettrici nei bagni.

I moduli di utenza contenenti i contatori di energia e le regolazioni centrali di ogni singola unità immobiliare saranno installati nei cavedi e nei corridoi delle parti comuni a ciascun piano. I collettori dei pannelli radianti saranno posizionati all'interno degli appartamenti, in posizione il più possibile baricentrica, in una cassetta di contenimento incassata a parete. I circuiti dei singoli appartamenti verranno attivati da cronotermostati ambiente, che agiranno direttamente sulle elettrovalvole dei satelliti di utenza. La regolazione della temperatura, avverrà mediante gli stessi cronotermostati ambiente da installare in ogni

locale, che comanderanno le testine elettrotermiche dei circuiti dei pannelli radianti di pertinenza. I circuiti dei bagni saranno sempre aperti in inverno e sempre chiusi in estate
I termoarredi, esclusivamente elettrici, saranno dotati di termostati di comando elettronici e verranno posizionati nei servizi igienici, prevalentemente sopra i bidet. L'impianto di raffrescamento interno ai singoli appartamenti sfrutterà lo stesso impianto di riscaldamento a pannelli radianti, con integrazione di deumidificatori da installarsi nei controsoffitti dei disimpegni. L'aria verrà prelevata dai disimpegni, deumidificata e diffusa nei vari ambienti attraverso condotti coibentati facenti capo a bocchette a parete.
I deumidificatori verranno alimentati da circuiti derivati a monte dei collettori dei pannelli radianti a pavimento e saranno gestiti da un comando specifico.
Per garantire l'approvvigionamento di acqua calda sanitaria entro tempi conformi alle norme vigenti, la rete di ricircolo sarà estesa fino ai primi collettori di distribuzione all'interno degli appartamenti.
I contatori volumetrici asserviti ai circuiti di distribuzione dell'acqua calda sanitaria, verranno installati all'interno degli appartamenti, a monte del primo collettore di distribuzione e a valle dell'innesto della tubazione di ricircolo a quella dell'acqua calda sanitaria, in modo da garantire la lettura della sola acqua calda consumata e non del passaggio dell'acqua di ricircolo.

IMPIANTO IDROSANITARIO

Le dotazioni saranno le seguenti:

Bagni: doccia e/o vasca ove prevista, vaso, bidet, lavabo, marca Ideal Standard serie New Tesi o Flaminia serie APP o similare, la rubinetteria, miscelatore monocomando, sarà marca Hansgrohe o similare

Cucina: prese di acqua calda e fredda, presa di acqua fredda complete di rubinetti con porta gomma per lavastoviglie

Lavabiancheria: presa di acqua fredda complete di rubinetti con porta gomma, scarico con sifone d'incasso

Locale immondezzaio: rubinetto a sfera con portagomma; lavello a bacinella smaltata con scarico collegato alla fogna; piletta di scarico.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico delle singole unità immobiliari sarà realizzato in conformità alla legislazione vigente.

Nelle singole unità le placche e gli interruttori saranno della Biticino serie NOW.

Nei quadri di ogni unità sarà predisposto dispositivo per il distacco programmato delle linee preimpostate (p.es.: linea lavatrice/lavastoviglie, forno, induzione, ecc.)

In ogni unità sono previsti 1 prese telefoniche. Le prese tv saranno posizionate 1 nel soggiorno pranzo, 1 in cucina ed una in ogni camera.

E' prevista l'installazione dell'impianto antintrusione.

CRITERI DI ESECUZIONE DELL'OPERA

L'opera verrà eseguita secondo il presente capitolato, Permesso di Costruire e secondo le indicazioni che la D.L. impartirà durante l'esecuzione della stessa in modo da renderla completa e finita a regola d'arte.

VARIAZIONI DELLE OPERE

È facoltà dei signori clienti richiedere, nel corso dell'esecuzione dei lavori, eventuali variazioni esclusivamente in riferimento alle finiture interne non ancora realizzate. La società CIALDINI 45 S.r.l. si riserva la facoltà di non accogliere tali richieste qualora, a seguito di valutazione tecnica, esse comportino interferenze con gli impianti idrici, elettrici o le strutture portanti dell'edificio oppure risultino incompatibili con il piano esecutivo delle opere in corso di realizzazione.

Qualora tali richieste vengano approvate e comportino modifiche alle quantità e/o alle caratteristiche delle forniture rispetto a quanto previsto dagli elaborati esecutivi di progetto e dal presente capitolato, i relativi costi saranno aggiunti al prezzo di compravendita. Le differenze verranno calcolate sulla base dei prezzi di listino in vigore.

La presente descrizione deve intendersi indicativa e non tassativa, essendo facoltà della Committenza apportare modifiche che si renderanno eventualmente opportune per necessità tecniche e per la migliore riuscita del complesso immobiliare senza che questo costituisca un minor valore dell'opera compiuta.