

Sedriano (MI) – Via Fanin
Appartamenti edifici denominati E-F
DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LAVORI



NOTA INTRODUTTIVA

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di un fabbricato di quattro piani fuori terra abitabili in Via Fanin a Sedriano, allo scopo di consentire ai futuri acquirenti la valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

L'Impresa Costruttrice si riserva di creare su indicazione dei progettisti strutturali e impiantistici eventuali cassette per passaggi di tubazioni e/o pilastri, anche se non specificati su disegno architettonico.

I disegni allegati, pertanto, sono da ritenersi indicativi, in quanto gli ingombri dovuti ad esigenze tecniche o strutturali potrebbero apportare delle modifiche.

Comunicandolo tempestivamente la parte acquirente potrà richiedere, nel rispetto delle normative vigenti, di apportare modifiche, sia di carattere distributivo interno sia di finiture interne, che verranno valutate nella loro fattibilità dalla Direzione Lavori e dall'Impresa Costruttrice.

Eventuali differenze prezzo sui lavori e sui materiali o soluzioni scelte, saranno preventivamente quantificate dall'Impresa Costruttrice, esse potrebbero comportare inoltre l'onere di spesa per presentazione in Comune di variante in corso d'opera nonché proroga del termine di consegna pattuito.

Il pagamento delle differenze prezzo verrà concordato di volta in volta e dovrà comunque avvenire entro la consegna delle chiavi.

Per motivi contrattuali e di organizzazione aziendale, la parte acquirente dovrà rivolgersi solo ed esclusivamente ai fornitori indicati dall'Impresa Costruttrice.

Non verranno prese in considerazione modifiche ai prospetti esterni.

Al rogito verranno consegnate alla parte acquirente le certificazioni degli impianti.

Il fabbricato avrà garanzia assicurativa decennale postuma.

STRUTTURA – COPERTURA – TAVOLATI

La struttura principale portante sarà interamente in cemento armato gettato in opera e sarà costituita da una intelaiatura di pilastri e travi. I solai saranno in cemento armato misto ad elementi di laterizio con funzioni di alleggerimento.

Il corpo scale-ascensore avrà muri di cemento armato.

Le fondazioni saranno dirette e del tipo a piastra continua con una platea in cemento armato, inoltre vi saranno travi rovesce e cordoli lungo sia il perimetro dell'immobile che per i pilastri interni.

I parapetti dei balconi avranno uno zoccolo in cemento armato e parte superiore in ferro verniciato e vetro ove rappresentato sui disegni.

La copertura sarà realizzata con soletta mista in latero-cemento, sulla quale andranno a realizzarsi la coibentazione, le impermeabilizzazioni ed il massetto di pendenza sabbia cemento.

Le gronde sagomate ed i solai dei balconi saranno in cemento armato o in cotto armato a seconda delle necessità.

Dimensionamento delle strutture e scelta dei materiali saranno, comunque, subordinati a valutazioni e decisioni del Direttore dei Lavori e dell'Ingegnere calcolatore dei cementi armati.

I tamponamenti saranno realizzati con blocchi semipieni in laterizio alleggerito POROTON sp. 30 cm. o con doppio tavolato in laterizi semipieni.

I divisori tra gli appartamenti e tra gli appartamenti ed il vano scala saranno realizzati con doppio tavolato in laterizi semipieni con interposto isolamento termoacustico.

I divisori interni degli appartamenti saranno in forati di laterizio.

I divisori tra i box e tra i box e le cantinole saranno realizzati in blocchi cavi di calcestruzzo o in laterizi semipieni.

I divisori tra le cantinole saranno realizzati in forati di laterizio.

I muri di tamponamento del piano seminterrato saranno realizzati in blocchi cavi di calcestruzzo o in blocchi tipo "svizzero" di laterizio sp. 18 cm.

Tutti gli elementi di lattoneria (scossaline, raccordi, frontalini) saranno realizzati in lamiera preverniciata.

ISOLAMENTI - IMPERMEABILIZZAZIONI

Il fabbricato sarà isolato termicamente come da progetto d'isolamento termico.

Tutte le facciate esterne dell'edificio a partire dalla soletta del primo piano fino al sottogronda della copertura saranno isolate con sistema a "cappotto".

I tavolati divisori tra appartamenti ed i tavolati divisori tra appartamenti e vano scala saranno isolati con pannello rigido accoppiato a lana di roccia insonorizzata.

Il solaio piano di copertura del fabbricato sarà isolato con pannelli di poliuretano e impermeabilizzato con doppia guaina bituminosa a finitura granigliata.

Tra i solai interpiano è prevista la realizzazione di un tappetino in gomma insonorizzante.

Sotto i tavolati divisori interni degli appartamenti è prevista la realizzazione di una fascia "tagliamuro" in polietilene per l'isolamento acustico.

CANNE E FOGNATURE

Tutti gli appartamenti avranno canne singole per la cappa cucina.

Le tubazioni verticali delle acque nere e quelle orizzontali delle acque bianche e nere saranno in polipropilene rinforzato.

INTONACI - RASATURE - FACCIATE

I soffitti di tutti i box e delle cantinole saranno finiti con intonaco pronto fine o lasciate a vista nel caso di solaio in lastre tipo "predalles".

Le facciate esterne dell'edificio a partire dalla soletta del primo piano fino al sottogronda della copertura saranno ultimate con intonaco esterno a finitura acrilica colorata.

I soffitti del portico, dei sottobalconi e dei sottogronda saranno intonacati con intonaco cementizio liscio a civile e tinteggiati con idropittura.

Le facciate al piano terra avranno al piede uno zoccolo in pietra.

Davanzali e soglie saranno in pietra prelucidata.

I soffitti e le pareti dei locali e dei servizi, saranno finiti con intonaco pronto, successivamente liscio a gesso o pronto fine.

Nei disimpegni zona notte è previsto un controsoffitto ispezionabile.

Non sono previste tinteggiature interne.

PAVIMENTI - RIVESTIMENTI SCALE

I pavimenti delle cantinole e dei locali comuni al piano seminterrato saranno in battuto di cemento.

I pavimenti dei box e della corsia saranno eseguiti in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo.

I pavimenti di tutti i locali saranno eseguiti con piastrelle di ceramica MARAZZI serie STREAM o APPEAL formato dim. 60x60 cm. o altre di analogo valore.

Ogni pavimento interno sarà completato con zoccolini in legno lamina altezza 7,50 cm. ca., ad eccezione delle pareti rivestite in ceramica.

I balconi saranno pavimentati con piastrelle in grès ceramico formato dim. 15x30 cm. ca. ed avranno uno zoccolino sempre in grès come sopra, altezza 15 cm. ca.

Tutte le pareti dei bagni per un'altezza di 2,00 mt., saranno rivestite con piastrelle di ceramica MARAZZI serie STREAM o APPEAL formato dim. 20x50 cm. colori White, Grey, Sand, Taupe, Ivory, Beige o altre di analogo valore.

La scala condominiale sarà rivestita in pietra prelucidata spessore 3 cm. per le pedate e 2 cm. per le alzate; le pedate sporgeranno di 2 cm. dal filo delle alzate.

Gli ingressi ed i pianerottoli scale saranno pavimentati con lastre di pietra prelucidata.

Gli zoccolini dei gradini, dei pianerottoli e degli ingressi saranno in pietra prelucidata.

Gli atrii d'ingresso ed i vani scala avranno le pareti ed i soffitti rasati a gesso su intonaco tipo pronto.

Le pareti della scala ed atrio saranno tinteggiate con pitture decorative; i soffitti saranno tinteggiati con idropittura.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario sarà costituito da:

CUCINA

E' previsto il solo attacco per il lavello e l'attacco per lavastoviglie.

Resta esclusa la fornitura del lavello, del sifone con scarico lavastoviglie incorporato e relativi rubinetti;

BAGNI PADRONALI

- vaso wc sospeso completo di sedile in PVC e cassetta scaricatrice da incasso
- lavabo con semicolonna
- bidet sospeso
- piatto doccia dim. 120x70 cm. completo di rubinetteria, soffione a parete diam. 200 mm. e doccetta fissata a parete con apposito gancio

BAGNI DI SERVIZIO (Se previsti)

- vaso wc sospeso completo di sedile in PVC e cassetta scaricatrice da incasso
- lavabo senza colonna
- piatto doccia dim. 90x70 cm. completo di rubinetteria ed asta saliscendi con flessibile e doccino

In ogni appartamento sarà inoltre installato un attacco con scarico ad incasso per lavatrice.

Gli apparecchi igienico-sanitari del bagno padronale (lavabo, bidet e vaso wc) saranno della Ideal Standard serie I. LIFE B SOSPESA, colore bianco e le rubinetterie inclusa quella della doccia saranno della Ideal Standard serie CERAPLAN cromo.

Gli apparecchi igienico-sanitari dei secondi bagni, se previsti (lavabo, bidet e vaso wc) saranno della Ideal Standard serie I-LIFE B SOSPESA colore bianco e le rubinetterie inclusa quella della doccia, saranno della Ideal Standard serie CERAPLAN cromo.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / RAFFRESCAMENTO / PRODUZIONE ACS

L'impianto di riscaldamento, raffrescamento e di produzione acqua calda sarà alimentato da pompa di calore elettrica.

Gli impianti saranno di tipo centralizzato e dotati di contacalorie, per ogni singola unità immobiliare, per la ripartizione dei consumi.

E' esclusa l'attivazione e la messa in funzione dell'impianto centralizzato che sarà a cura del Condominio.

Sono previsti pannelli a pavimento per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti; l'impianto sarà calcolato in base al progetto d'isolamento termico.

E' previsto un cronotermostato per regolare la temperatura estate/inverno in ogni locale (ad esclusione dei bagni, dei ripostigli e dei disimpegni).

Nei bagni è previsto il solo riscaldamento invernale.

L'impianto di raffrescamento estivo sarà integrato da impianto di deumidificazione degli ambienti.

Sono comprese le tubazioni per la raccolta della condensa e l'allacciamento elettrico.

SERRAMENTI IN LEGNO/PVC - FERRO E VETRI

Le porte di 1° ingresso saranno di tipo blindato, coibentate con pannello in polistirene ad alta densità e saranno rivestite con pannello interno piano in legno laminato colore bianco e con pannello esterno piano in legno laccato color grigio perla. La porta sarà equipaggiata con una serratura a cilindro europeo con 3 chiavistelli e scrocco azionante, spioncino grandangolare, maniglia in alluminio argento e paraspifferi inferiore registrabile.

Le porte interne saranno cieche di tipo tamburato in laminato color bianco con apertura a battente o scorrevole se previste da progetto.

I serramenti saranno realizzati in PVC o in alternativa in legno, a seconda delle scelte e delle indicazioni fornite dalla Direzione Lavori, con le seguenti caratteristiche:

- **PVC** I serramenti degli appartamenti, finestre e portefinestre saranno del tipo monoblocco in PVC colore bianco, vetri termoisolanti bassi emissivi costituiti da due lastre accoppiate con interposto PVC e camera d'aria 18 mm. con gas argon.

Le ante apribili avranno sez. 76x78 mm. e saranno munite di guarnizioni elastomeriche, mentre le soglie delle portefinestre avranno una battuta in alluminio anodizzato in modo che siano assicurate alte prestazioni con particolare resistenza ai carichi di vento.

- **LEGNO** I serramenti degli appartamenti, finestre e portefinestre saranno del tipo monoblocco in legno pino lamellare giuntato laccate colore grigio perla, vetri termoisolanti bassi emissivi costituiti da due lastre accoppiate con interposto PVC camera d'aria 18 mm. con gas argon.

Le ante apribili avranno sez. 68x70 mm. e saranno munite di guarnizioni elastomeriche, mentre le soglie delle portefinestre avranno una battuta in alluminio anodizzato in modo che siano assicurate alte prestazioni con particolare resistenza ai carichi di vento.

Le parti metalliche (falso telaio) saranno zincate mentre le parti in legno saranno verniciate.

I cassonetti copriavvolgibili saranno del tipo a scomparsa nella muratura opportunamente coibentati.

I serramenti saranno dotati di avvolgibili ad apertura motorizzata, comandati elettricamente.

Le portefinestre dei soggiorni con luce \geq a 2,00 mt., saranno dotate di apertura ad ante scorrevoli alzanti, le altre finestre e portefinestre saranno provviste di ante dotate di doppia apertura (battente e vasistas).

La porta caposcala sarà in alluminio anodizzato con vetri VISARM, completa di chiudiporta e serratura elettrica.

La porta di passaggio tra corsia box e vano scala sarà in alluminio e vetro.

Le porte locali di servizio e disimpegno cantinole interne all'atrio di ingresso saranno in legno laccato color grigio perla.

Le porte del locale caldaia saranno in alluminio.

Le porte delle cantinole saranno in lamiera con stipite e serratura.

Le porte dei box saranno in lamiera d'acciaio preverniciato con apertura a basculante.

Le rampe scala avranno un parapetto in ferro ornato con corrimano, anch'esso in ferro ornato.

Tutte le opere in ferro saranno verniciate con una mano di minio e due di smalto oleosintetico.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito sottotraccia e sarà costituito da cinque linee distinte di cui una per i punti luce ed i campanelli, una per le prese da 2x10 A+T e per le prese da 2x16 A+T comprese quelle comandate e protette per lavatrice e lavastoviglie, una per il deumidificatore e una per piano cottura.

I punti luce avranno i comandi e le prese da incasso della B-TICINO serie LIVING NOW con frutti colore bianco.

➤ CENTRALINO

Da incasso dotato di sportello cieco bianco.

All' interno del quadro elettrico saranno disposte tutte le apparecchiature di comando, sezionamento e di protezione e sarà cablato con uso di conduttori di sezione adeguata.

Dimensionato con ulteriore spazio libero a disposizione per eventuali futuri ampliamenti.

➤ SOGGIORNO

Un punto luce deviato o invertito come da necessità, quattro prese da 2x10 A+T.

➤ ANGOLO COTTURA INTERNO AL SOGGIORNO

Un punto luce interrotto, una presa 2x10 A+T, una presa da 2x10 A+T interrotta (cappa), una presa da 2x16 A+T SCHUKO comandata e protetta per forno, una presa da 2x16 A+T SCHUKO comandata e protetta per lavastoviglie e una presa 2x10 A+T comandata e protetta per frigorifero.

Attacco per piano induzione elettrico dotato di interruttore di protezione.

➤ CUCINA ABITABILE (se prevista)

Un punto luce interrotto, tre prese da 2x10 A+T, una presa da 2x10 A+T interrotta (cappa), una presa da 2x16 A+T SCHUKO comandata e protetta per forno, una presa da 2x16 A+T SCHUKO comandata e protetta per lavastoviglie e una presa 2x10 A+T SCHUKO comandata protetta per frigorifero.

Attacco per piano induzione elettrico dotato di interruttore di protezione.

➤ DISIMPEGNO NOTTE

Un punto luce deviato o invertito come da necessità, una presa 2x10 A+T.

➤ CAMERA DA LETTO

Un punto luce invertito, quattro prese da 2x10 A+T.

➤ SECONDA O TERZA CAMERA DA LETTO (Se previste)

Un punto luce deviato, tre prese 2x10 A+T.

➤ BAGNO PADRONALE

Due punti luce interrotti, una presa da 2x10 A+T.

➤ BAGNO DI SERVIZIO

Due punti luce interrotti, una presa da 2x10 A+T.

➤ RIPOSTIGLIO

Un punto luce interrotto.

➤ IN OGNI APPARTAMENTO

Una presa da 2x16 A+T SCHUKO comandata e protetta per lavatrice da installarsi nel bagno padronale o nel bagno di servizio come necessario.

➤ BALCONI

Un punto luce interrotto completo di apparecchio illuminante e lampadina.

Per i balconi dei soggiorni è prevista una presa 2x16 A+T stagna.

➤ BOX

Un punto luce interrotto, una presa 2x16 A+T.

➤ CANTINOLA

Un punto luce interrotto, una presa 2x16 A+T.

In ogni appartamento è prevista l'installazione di un dispositivo per l'illuminazione di sicurezza.

ASCENSORE

L'edificio sarà fornito di ascensore di tipo automatico con porte ai piani ad apertura automatica.

E' esclusa l'attivazione dell'impianto ascensore che sarà a cura del Condominio.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Accanto all'ingresso pedonale verrà installato un impianto videocitofonico con relativa videocamera collegata all'apparecchio videocitofonico con monitor a colori previsto per ciascun appartamento.

ANTENNA RTV - SAT

L'impianto dell'antenna RTV-SAT sarà centralizzato e predisposto per la ricezione dei canali digitali. Per ogni appartamento è prevista una presa per soggiorno, camera matrimoniale, cameretta e per ogni cucina abitabile.

Accanto a ogni presa è prevista l'installazione di una presa 2x16 A+T in scatola a 7 posti.

E' prevista inoltre l'installazione dell'antenna parabolica per la ricezione dei canali satellitari.

Ogni presa sarà in grado di supportare le modulazioni digitali e satellitari.

IMPIANTI TELEFONICI

Ogni appartamento verrà fornito di tubazioni vuote predisposte per l'infilaggio dei cavi telefonici; sono previsti un punto attacco telefono per: soggiorno, camera matrimoniale, cameretta e cucina abitabile.

Accanto a ogni punto telefono è prevista la predisposizione di scatola vuota per eventuale installazione di una presa elettrica.

E' escluso l'allacciamento telefonico.

L'infilaggio dei cavi telefonici e l'installazione delle apparecchiature necessarie al servizio, verranno eseguite dalla Compagnia della rete telefonica successivamente alla richiesta, da parte dell'utente finale, di attivazione del servizio.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ALLARME

In ogni unità immobiliare è prevista la predisposizione di sole tubazioni vuote collegate a tutte le aperture poste sul perimetro dell'appartamento oltre a quattro punti interni (due per inserimento e disattivazione e due per eventuali radar) e ad un punto esterno per sirena.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

E' prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico, dimensionato come da norme vigenti, composto da moduli fotovoltaici che verranno installati sulla copertura dell'edificio, per la produzione di energia elettrica a servizio delle parti comuni e dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento dell'edificio.

E' esclusa l'attivazione dell'impianto fotovoltaico che sarà a cura del Condominio.

CASSAFORTE

In ogni appartamento sarà installata una cassaforte in acciaio verniciato da incassare nella muratura, con apertura elettronica digitale.

SISTEMAZIONI ESTERNE

L'area a giardino condominiale sarà recintata con cancellata in metallo su zoccolo di calcestruzzo.

Il cancello carraio sarà di tipo motorizzato ed è compreso un radiocomando per l'apertura e la chiusura del cancello.

La corsia box sarà pavimentata in calcestruzzo liscio.

Il pavimento del portico sarà realizzato con pavimentazione antigelivo per esterno.

E' prevista la semina del giardino e la piantumazione delle zone a verde condominiale.

Per il giardino condominiale è previsto un impianto di irrigazione automatico.

