



RESIDENZA
LA FILANDA

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



INDICE

- 01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO
- 02 FINITURE ESTERNE
- 03 PARTI COMUNI
- 04 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI
 - 4.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
 - 4.2 IMPIANTO ELETTRICO
 - 4.3 IMPIANTO DI ELEVAZIONE
 - 4.4 IMIPANTO DI CONDIZIONAMENTO
- 05 INFISSI
- 06 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- 07 SANITARI E RUBINETTERIE
- 08 CONCLUSIONI

01 CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

L'Edificio è situato in Via Col di Lana, nel quartiere San Biagio di Monza, in una posizione strategica a ridosso del centro storico e inserita in un contesto residenziale consolidato e ben servito. Il fabbricato, di impianto storico è oggetto di un intervento di rigenerazione complessiva volto alla valorizzazione dell'architettura esistente e al miglioramento delle prestazioni funzionali ed energetiche. Il progetto conserva e recupera gli elementi originari, integrandoli con una completa riqualificazione degli spazi interni, che saranno integralmente rinnovati. La nuova organizzazione prevede la realizzazione di otto unità abitative, costituite da bilocali e trilocali distribuiti su tre livelli residenziali, con affacci multipli, ballatoi interni e una distribuzione razionale e funzionale, spazi comuni al piano seminterrato e depositi di pertinenza al piano sottotetto. L'intervento garantisce elevati standard abitativi, comfort contemporaneo e una piena integrazione nel tessuto urbano, inserendosi in un progetto unitario di rigenerazione dell'intero complesso.

02 FINITURE ESTERNE

Le facciate dell'edificio saranno oggetto di un risanamento completo, con rifacimento degli intonaci mediante finitura ai silicati in tonalità bianco perla, in continuità con le cromie tradizionali dell'edilizia storica locale. Gli infissi esistenti saranno sostituiti con nuovi serramenti in legno color grigio agata, dotati di doppi vetri basso emissivi, in grado di garantire elevate prestazioni di isolamento termico e acustico. Le persiane saranno realizzate in legno con la stessa finitura cromatica, mentre tutti gli elementi metallici esterni, come ringhiere e grate, saranno trattati in modo coordinato. Gronde e pluviali saranno sostituiti con elementi in lamiera preverniciata. I portoni di ingresso alle unità abitative saranno blindati e dotati di sopra luce vetrato, migliorando sicurezza e luminosità delle parti comuni.

03 PARTI COMUNI

L'impianto elettrico condominiale comprende l'illuminazione delle scale, dei ballatoi e delle parti comuni esterne, garantendo sicurezza e fruibilità. Saranno inoltre disposti

04 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

4.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ABITAZIONI

EDIFICIO A

L'edificio sarà servito da un impianto di riscaldamento centralizzato con pompa di calore ibrida ad aria acqua, destinato alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore all'interno delle singole unità avverrà mediante radiatori e termo arredo nei bagni ad alta efficienza energetica con bassi consumi e un elevato confort ambientale. L'efficienza energetica complessiva è poi incrementata anche dall'isolamento interno delle superfici perimetrali mediante cappotto termico e da soluzioni costruttive conformi agli standard attuali.

EDIFICIO B

Ogni unità è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore ibrida ad aria acqua, destinato alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria. La distribuzione del calore avverrà mediante radiatori e termo arredo nei bagni ad alta efficienza energetica con bassi consumi e un elevato confort ambientale. L'efficienza energetica complessiva è poi incrementata anche dall'isolamento interno delle superfici perimetrali mediante cappotto termico e da soluzioni costruttive conformi agli standard attuali.

EDIFICIO C

L'unità è dotata di impianto autonomo con pompa di calore elettrica per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, con distribuzione mediante pannelli radianti.

4.2 IMPIANTO ELETTRICO ABITAZIONI

Gli appartamenti saranno dotati di impianto elettrico di nuova realizzazione con serie BTicino Living Light ed ogni ambiente sarà predisposto con punti luce, prese e comandi distribuiti in modo funzionale. Le unità saranno servite anche di videocitofono, collegamento in fibra ottica e termostati smart per la gestione efficiente del confort termico. L'impianto elettrico condominiale comprenderà anche l'illuminazione delle scale, dei ballatoi e delle parti comuni esterne, garantendo sicurezza e fruibilità.

4.3 IMPIANTO DI ELEVAZIONE

È prevista l'installazione di un impianto di elevazione esterno, integrato in modo discreto nel contesto architettonico, finalizzato a migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei diversi livelli dell'edificio. La soluzione adottata rappresenta un valore aggiunto in termini di confort e funzionalità, nel rispetto dell'identità del fabbricato.

4.4 IMPIANTO DI CONDIZINAMENTO E VMC

È prevista la predisposizione per l'impianto di climatizzazione estiva autonoma in ciascun appartamento. Tutte le unità saranno inoltre dotate di sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) con recuperatore di calore a doppio flusso incrociato. Mediante questo sistema verrà garantito il ricambio integrale dell'aria contenuta nell'appartamento ogni due ore, attraverso l'immissione di aria nuova e l'espulsione di quella viziata. Durante il passaggio all'interno di uno scambiatore entalpico verrà ceduta la sola temperatura (più calda) contenuta nell'aria in espulsione all'aria in immissione (più fredda) e in tal modo si attuerà il recupero energetico, senza cioè disperdere calore. La VMC permette alla casa di rinnovare in automatico la qualità dell'aria in essa contenuta, senza la necessità di operare manualmente attraverso l'apertura delle finestre. In questo modo viene garantito il rispetto dei limiti di ricambio d'aria previsti dalla Legge, oltre che abbassare i limiti di umidità relativa e soprattutto ridurre le concentrazioni di agenti inquinanti.

05 INFISSI

Serramenti esterni:

I serramenti esterni rappresentano un elemento essenziale per il risparmio energetico, l'abbattimento del rumore, la protezione dagli agenti atmosferici e quando sono di ottima qualità diventano anche un elemento importante di arredo. Abbiamo scelto la linea di prodotto in legno e vetrocamera, con ciascuna unità immobiliare dotata di sistema oscurante dei serramenti esterni in ante battenti di legno per mantenere e rispettare i canoni architettonici del progetto originale.

Serramenti interni:

Le porte interne sono fornite del tipo a battente nella misura standard commerciale di 80cm di larghezza e 210cm di altezza, e complete di telaio, contro telaio, anta cieca, coprifili e ferramenta. Tutte le porte sono dotate di maniglia, cilindretto per chiusura a chiave, e carter copri cerniere, tutti in color acciaio satinato nero.

Porte interne

ESSENZA ZERO PHANTOS



Maniglie

COLOMBO ROBOCINQUE

Grafite matt



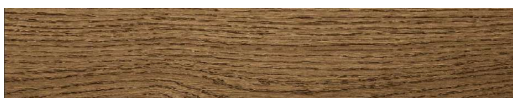
06 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Finitura muri e soffitti:

La finitura di pareti e soffitti sarà a gesso e ultimate mediante tinteggiatura con idropittura lavabile traspirante per interni.

Living | Camere - Pavimenti

Picasso 150 Terra di Siena



Premium Business Rovere Miele



Bagni | Rivestimenti e Pavimenti



CERCOM – IN.CONTRO

60x60 / 60X120

Cream



Ivory



CERCOM – CEPPO DI GRÈS

60x60 / 60X120

Grigio



Sabbia



Avorio



MIRAGE – GLOCAL

60x60 / 60X120

GC10 - Ginger



GC15 - Youth



GC14 - Slight



07 SANITARI E RUBINETTERIE

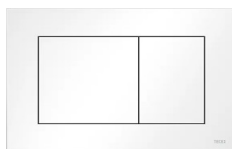
Sanitari

GLOBO MODE



Placca scarico

TECE



Rubinetteria | Doccia

IMEX MONZA BLACK GUN



Piatto doccia

OH MY SHOWER



Rubinetteria | Lavabo

IMEX MONZA BLACK GUN



Scalda salviette

ANTRAX BD 13 – BIANCO



08 CONCLUSIONI

Qualsiasi modifica relativa alle opere interne ed agli impianti potrà essere eseguita previa verifica tecnica di fattibilità da parte della Direzione Lavori e quindi sottoscritta con l'impresa costruttrice incaricata dalla Committenza. Di conseguenza, tutti i costi dei lavori, progetti, forniture e altro onere conseguente, saranno a carico dell'acquirente che ne ha richiesto l'intervento. Invece, se viene effettuata una scelta alternativa di materiali, non verranno rimborsati importi a conguagli nel caso in cui il prezzo risulti inferiore a quello massimo stabilito dal presente capitolato e neppure potranno essere portati a conguaglio di maggiori costi su altre voci di capitolato. Nel caso invece di annullamento di lavorazioni o accessori, non verrà rimborsato alcun importo. La Società (o la sua controllata), in accordo con il Progettista ed il Direttore Lavori e nell'ambito della loro discrezionalità professionale, si riserva la facoltà di scelta dei materiali per le finiture esterne e anche la facoltà di apportare modifiche al progetto architettonico, al solo fine del raggiungimento del migliore risultato possibile, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale.