

Nota Introduttiva

Il presente documento costituisce il capitolato descrittivo delle opere da realizzarsi presso il Complesso Residenziale "I GIARDINI DI CARUS" in Carate Brianza (Mb).

La seguente descrizione ha lo scopo di evidenziare le caratteristiche fondamentali/principali dell'edificio oggetto di intervento. In fase esecutiva, la proprietà e/o la Direzione Lavori D.L. o il Responsabile Lavori R.L. si riservano, eventualmente, di apportare in fase di esecuzione, quelle variazioni o modifiche che dovessero ritenere necessarie per ragioni tecniche, funzionali, estetiche e/o connesse alle procedure urbanistiche, a condizione che le stesse non comportino una diminuzione del valore tecnico/economico delle realizzante unità immobiliari. L'indicazione, nel presente capitolato, di prodotti, marchi e aziende fornitrici ha esclusivamente lo scopo di individuare la tipologia degli elementi e le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

La Direzione Lavori o il Responsabile Lavori potrà, pertanto, comunque provvedere discrezionalmente a scelte diverse ed equivalenti durante l'esecuzione dei lavori.

Premessa

L'intervento si sviluppa su un'area con una superficie di circa 11.000,00 mq 5.000,00 dei quali saranno destinati a parco urbano pubblico ceduto al Comune di Carate Brianza e una superficie lorda di pavimento complessiva di circa 3.500,00 mq, distribuita su tre piani fuori terra e un piano interrato rispettivamente destinati ad uso residenza, pertinenze e autorimesse.

Il Progetto è inserito in un tessuto urbano compreso tra le vie Milano/ Aspromonte/ Curtatone/ Mentana. L'intervento proposto ha l'obiettivo di valorizzare il tessuto urbano senza modificare la sagoma dell'edificio ma attraverso il miglioramento della qualità architettonica dei volumi edilizi demoliti e il miglioramento della fruibilità in termini di spazio e vivibilità degli ambienti. Il progetto non propone una ridefinizione planivolumetrica del lotto con una modifica puntuale dei volumi finalizzata alla valorizzazione del contesto urbano mediante il miglioramento dell'assetto e della fruizione dei volumi fisici esistenti.

Il nuovo complesso residenziale è composto da più volumi, verosimilmente quattro palazzine di circa sei alloggi fuori terra cadauna oltre a balconi e terrazzi mentre al piano interrato saranno disposte le cantine di pertinenza e le autorimesse. La dimensione architettonica ad una dimensione più urbana.

Il progetto propone la definizione dei prospetti per creare un fronte urbano ponendolo in continuità con il tessuto del contesto in cui si inserisce e propone una nuova composizione delle superfici intese come paesaggio urbano. La sequenza dell'elemento tecnologico a sostegno dell'impianto

fotovoltaico che definisce l'unione architettonica delle due palazzine e il corpo scala/ascensore esterne al sedime del fabbricato compongono un' elemento di novità rispetto alle architetture circostanti.

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE E MATERIALI

INDICE

- | | |
|---|----------------------------|
| -1- SPAZI COMUNI | -2- ELEMENTI STRUTTURALI |
| -3- TAMPONAMENTI E DIVISORI | -4- SERRAMENTI ESTERNI |
| -5- IMPIANTO RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO | |
| -6- IMPIANTO ELETTRICO | -7- IMPIANTO IDROSANITARIO |
| -8- PAVIMENTI RIVESTIMENTI INTERNI ESTERNI | |
| -9- PORTE INTERNE E INGRESSO | -10- AUTORIMESSE E CANTINE |

-1- SPAZI COMUNI (riservato alle palazzine)

violetti pedonali di accesso realizzati mediante pavimentazione in pietra eseguita in lastre squadrate a correre con spessore adeguato. Posate come da progetto esecutivo, su sottofondo composto da un misto di sabbia e ghiaia stabilizzata con rete elettrosaldata, stuccate in opera.

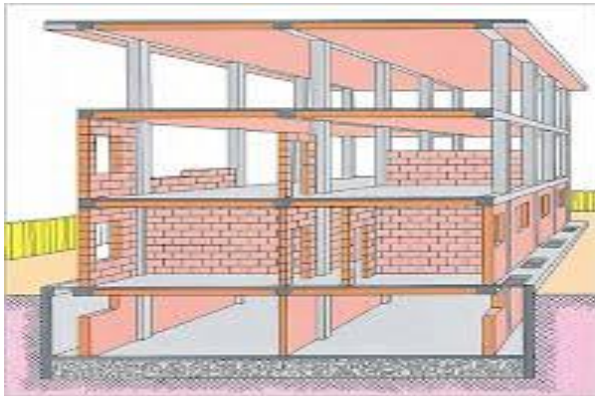
Scala e ascensore Il volume della scala di collegamento dell'ascensore sarà esternamente rivestito con materiale adatto per esterno avente la caratteristica di differenziarsi dalle tipologie di materiale e colore utilizzate per le pareti esterne degli edifici al fine di caratterizzarne l'elemento. L'ascensore avrà una finitura di cabina e delle porte di piano in acciaio antigraffio. L'impianto fornito è conforme alla Direttiva 95716/CE, alle norme di compatibilità elettromagnetica UNI EN 121572005 e UNI EN 12016/2005 ai sensi della direttiva 2004/108/CE e alla normativa per l'accessibilità agli ascensori.

Finiture Facciate. Le facciate principali saranno realizzate con materiale misto tra intonachino colorato, pietra, lamiera di corten o klinker incollato alla muratura secondo una definizione architettonica armoniosa e adeguata al tono estetico dell'edificio definita in sede di dettaglio.

Le recinzioni degli edifici, verso strade o il parco, sono previste mediante la costruzione di un muretto in cemento armato con soprastante elemento in acciaio zincato e preverniciato a disegno commerciali.

I cancelli di accesso carraio e pedonale sono previsti in acciaio zincato e verniciato secondo un disegno prodotto secondo le disposizioni di progetto

-2- ELEMENTI STRUTTURALI



Gli edifici sono progettati secondo una tipologia costruttiva a telaio in cemento armato in opera sia per le strutture verticali interrate e fuori terra, sia per le strutture orizzontali che potranno essere di tipologia PREDALLE.

Il dettaglio delle strutture è definito dal progetto strutturale definito dal calcolatore strutturista che verrà presentato al MUTA e sarà di riferimento per la fase costruttiva.

Tutte le strutture poste all'acqua, terrazzi, balconi, muri cantinato contro terra, saranno protette mediante applicazione di uno o più strati di manto impermeabile opportunamente protetto dagli agenti meccanici

-3- TAMPONAMENTI E DIVISORI



RESIDENZA "I GIARDINI DI CARUS" CAPITOLATO

I tamponamenti perimetrali eseguiti in due pareti di laterizio con interposto materiale coibente.

Il dettaglio della realizzazione delle murature è definito nel progetto redatto dal Termotecnico rispondente alle caratteristiche dettate dalla ex legge 10/91 finalizzato ad ottenere una classe energetica minima -A-.

I divisori tra gli alloggi sono progettati in doppia parete di laterizio con interposto materiale fono assorbente secondo il progetto gli isolamenti acustici.

-4- SERRAMENTI ESTERNI



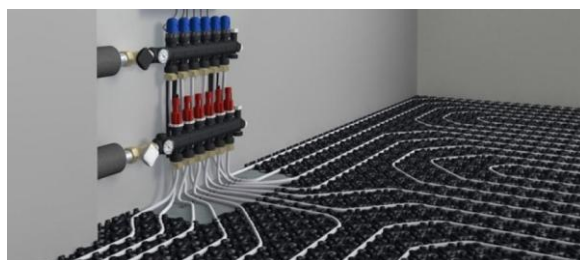
I serramenti esterni delle unità

residenziali saranno realizzati in pvc e/o alluminio. I serramenti saranno posati a filo muro e dotati di telaio in alluminio a taglio termico e profilo porta intonaco solidare al falso telaio che permette di nascondere completamente il telaio del serramento garantendo una maggiore superficie vetrata. Il fissaggio della ferramenta nel telaio in alluminio aumenta notevolmente la resistenza all'effrazione e l'utilizzo di materiali diversi migliora l'isolamento acustico.

La dove necessario i serramenti saranno dotati di sistemi oscuranti del tipo avvolgibili a incasso in alluminio o PVC coibentato e rinforzato con apertura e chiusura motorizzata gestita dalla domotica (rif IMPIANTO ELETTRICO).

Soglie e davanzali I davanzali saranno realizzati pietra naturale . Le soglie saranno realizzate con lo stesso rivestimento delle pavimentazioni esterne come da progetto esecutivo.

-5- IMPIANTO RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO



RESIDENZA "I GIARDINI DI CARUS" CAPITOLATO

L'impianto di riscaldamento e produzione aria condizionata sarà autonomo, alimentato da pompe di calore situate in prossimità dell'alloggio. I terminali di emissione saranno pannelli radianti opportunamente dimensionati annegati a pavimento. Verrà installato nelle unità abitative un deumidificatore avente la funzione di equilibrare l'ambiente nella stagione estiva al fine di garantire il comfort abitativo.

Nelle unità abitative sono previsti impianti di raffrescamento con unità refrigerante esterna, unità interna di smistamento e canalizzazione aria nei locali. Laddove non risulterà possibile creare le canalizzazioni verranno applicate unità interne a parete. In alternativa il raffrescamento avverrà attraverso i pannelli radianti a pavimento. Gli alloggi saranno dotati di Ventilazione Meccanica Controllata VMC.

-6- IMPIANTO ELETTRICO



L'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice sarà costituito da linee elettriche in tubazioni incassate sottotraccia negli appartamenti e nelle zone comuni e da linee esterne in tubazioni di pvc pesante nelle cantine.

Gli appartamenti saranno dotati di impianto domotico Bticino o simili che permetterà di gestire le luci, le tapparelle e le temperature sia dal videocitofono Classe 300E in dotazione, sia dal dispositivo mobile del cliente. L'impianto elettrico di ogni appartamento sarà comprensivo della seguente dotazione, che non sarà inferiore al livello 1 previsto dalla norma CEI 64-8 I frutti, interruttori e prese saranno della serie Now Living Bticino o prodotti simili di pari valore.

Alloggi

Ingresso: 1 punto luce deviato ingresso, 1 punto presa, suoneria ingresso

Soggiorno: 2 punti luce invertiti, 1 punto luce interrotto, 6 punti presa, 1 punto presa con predisposizione a 6 posti

Cucina: 2 punti luce interrotti, 5 punti presa, 1 punto per piano a induzione

Soggiorno/cucina in unico ambiente: 1 punto luce invertito, 1 punto luce deviato, 2

punti luce interrotti, 9 punti presa, 1 punto presa con predisposizione a 6 posti, 1 punto per

RESIDENZA "I GIARDINI DI CARUS" CAPITOLATO

piano a induzione

Disimpegno: 1 punto luce invertito, 1 punto presa

Camera matrimoniale: 1 punto luce invertito, 5 punti prese

Altre camere: 1 punto luce deviato, 4 punti prese

Bagni: 2 punti luce interrotti, 2 punti presa, 1 punto pulsante tirante suoneria,

Antibagno (se previsto): 1 punto luce invertito

Cabina armadio (se prevista): 1 punto luce

Ripostiglio (se previsto): 1 punto luce

Guardaroba (se previsto): 1 punto luce

Lavanderia (se prevista): 1 punto luce, 3 punti presa

Lavatrice (posizione a scelta dell'acquirente): 1 punto presa con interruttore

Dispositivo illuminazione di sicurezza: n.1 lampada

Balconi: 1 punto luce completo di corpo illuminante a scelta della D.L., 1 punto presa in custodia stagna

Cantine di pertinenza

Cantine: 1 punto luce completo di corpo illuminante e 1 punto presa

-predisposizione impianto allarme a tubazione vuota per tutte le aperture e rilevatori volumetrici

-7- IMPIANTO IDROSANITARIO



Nei bagni verranno installati termoarredi con mandata a bassa temperatura. L'energia elettrica necessaria per il funzionamento delle pompe di calore sarà prodotta parzialmente dall'impianto fotovoltaico posto in copertura.

In copertura verranno posti anche dei collettori solaritermici per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto prevede la distribuzione di tipo centralizzato di acqua calda e fredda contubazioni in polipropilene, mentre gli scarichi saranno previsti con tubazioni in materiale plastico saldato elettricamente.

Saranno installati appositi conta litri, uno per ogni unità immobiliare, per contabilizzare il consumo delle singole unità. In ogni appartamento è previsto

RESIDENZA "I GIARDINI DI CARUS" CAPITOLATO

n.1 attacco per lavandino,

n.1 attacco per vaso,

n.1 attacco per bidet,

n.1 attacco per vasca o doccia in ogni bagno

n.1 attacco per lavatrice (carico e scarico),

n.1 attacco per lavello/lavastoviglie in cucina.

Non è previsto l'impianto gas per la cucina e i piani cottura dovranno essere a induzione alimentati elettricamente. Tutti gli scarichi verranno convogliati in apposite colonne verticali realizzate con tubi di tipo silenziato.

-8- PAVIMENTI RIVESTIMENTI INTERNI ESTERNI



Rivestimenti parete attrezzata cucina

La parete attrezzata della cucina sarà rivestita nella fascia compresa tra le basi e i pensili, i materiali saranno quelli elencati nella voce dei pavimenti e rivestimenti in gres.

Pavimenti e rivestimenti bagni

L'altezza di rivestimento sarà dai 210 a 240 a seconda del formato di rivestimento scelto.

Gres porcellanati 60x60 o 30x60 primaria marca tipo Marazzi My Stone nat., Cerim Maps nat., Herberia Timeless/Resin/Pietra di Vals nat. o similare di pari valore a discrezione del R.L o D.L.

Posato dritto fugato. Prezzo di listino del solo materiale euro/mq 65,00

Pavimento zona giorno e zona notte

-Gres porcellanati lucidi o satinati 60x60 o 30x60 primaria marca tipo Marazzi My Stone nat., Cerim Maps nat, Herberia Timeless/Resin/Pietra di Vals nat. o simili di pari valore

Posato dritto fugato. .

-Effetto legno 20x120 tipo Herberia nat. Wood XXL o simili di pari valore

-Parquet con listoni in legno prefinito sp. 12 mm tipo marca GARBELLOTTA serie NATURA 120 o similare, essenza ROVERE colori ARIA, TERRA, ROCCIA, NEVE, sc. UNICA oliati UV, sp. 12 mm

formato mm 110/120 x 800/1500 posato dritto a correre o simili di pari valore. Prezzo di listino del solo materiale euro/mq 75,00

Pavimentazione esterna terrazzi e balconi

I terrazzi e i balconi saranno realizzati con una pavimentazione Effetto legno 20x120 tipo Herberia nat. Wood XXL o simili di pari valore con zigrinatura antiscivolo, in alternativa posa di grès porcellanto rinforzato posato flottante

Battiscopa

Battiscopa con zoccolino in legno impiallacciato senza piede, incollato 80x10 bianco RAL 9010.

9- PORTE INTERNE E INGRESSO



Le porte di accesso alle cantine e locali tecnici saranno in acciaio preverniciato del tipo di sicurezza a tenuta di fumo e resistenti al fuoco e comunque in conformità alle prescrizioni dei V.V.F.F.

Le porte dei locali tecnici e delle cantine (complete di fori per aerazione) saranno in lamiera d'acciaio e preverniciate e complete di maniglia e serratura

Le porte interne sono previste in pannello di tamburato laminato a battente o scorrevole, la dove necessario, in alternative si potranno installare porte in alluminio/vetro di pari valore

I portoncini blindati di accesso agli appartamenti sono di produzione Dierre modello TABLET DOOR 8 Plus, o similare, porta di sicurezza in doppia lamiera in acciaio zincato. La serratura è protetta da una piastra antitrapano in acciaio sul lato esterno. Rivestimento interno bianco esterno in compensato marino RAL a scelta della D.L.

La manigliera e le finiture sono di tipo New Creta nella versione alluminio bronzato, o similare.

Prestazioni:

RESIDENZA "I GIARDINI DI CARUS" CAPITOLATO

Abbattimento acustico 40dB – Permeabilità dell'aria classe 3 – Resistenza al vento C5 – Resistenza effrazione classe 3 – Resistenza alla corrosione classe 3 – Trasmittanza termica 1,3 W(m²xK) o di simili caratteristiche a discrezione della D.L o R.L.

-10- AUTORIMESSE E CANTINE



Al piano interrato verranno realizzati i box doppi con serrande in alluminio coibentato ad apertura elettrica comandata a distanza

All'interno dell'autorimessa verrà realizzata la cantina con accesso diretto dal box raggiungibile direttamente dal vano scala/ascensore

La pavimentazione dell'interrato sarà in cemento industriale con finitura al quarzo. L'autorimessa sarà raggiungibile mediante una rampa carrabile realizzata con pavimentazione in cemento con finitura al quarzo antiscivolo

-11- GIARDINI VERDE PRIVATO

Le aree di pertinenza in uso esclusivo destinate a giardini privati saranno ultimate con tappeto erboso, siepi di delimitazione e impianto di irrigazione. L'utilizzo di tali aree sarà regolamentato in sede di stipula dell'Atto Notarile di Compravendita.

-12- IMPIANTO FOTOVOLTAICO



RESIDENZA "I GIARDINI DI CARUS" CAPITOLATO

E' prevista la realizzazione di impianto fotovoltaico posto in copertura o su di una struttura di collegamento tra i due edifici fungente anche da copertura degli ingressi pedonali. L'impianto , dotato di sistema di accumulo, avrà la funzione di integrare energia elettrica per tutte le attività delle parti comuni, ascensore, illuminazione comune, apertura elettrica del cancello carraio. Gli alloggi avranno un' impianto solare proprio di potenza dimensionata in funzione della superficie di progetto media Kw 6 con sistema di accumulo di Kw 10 e colonnina ricarica posti nei box.

Le recinzioni, vialetti, cancelli carrai e pedonali, pensiline d'ingresso pedonale così come la porzione di facciata del vano scala/ascensore saranno definite in sede di particolari esecutivi e in armonia con l'intero progetto a scelta della direzione lavori.