

CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE

"CURT di SACRISTA"

Piazza Carabelli Usmate Velate

Maltecca Costruzioni Srl



L'intervento immobiliare oggetto del presente capitolato delle opere, si trova ad Usmate Velate in piazza Carabelli, all'interno di una corte di provata storicità denominata "Curt di Sacrista".

Con riferimento a quanto definito nella promessa di compravendita di cui la presente fa parte integrante, vengono di seguito riportate le tipologie qualitative e la descrizione tecnica da adottare nella realizzazione del complesso immobiliare in oggetto, precisando che le stesse mentre sono sin d'ora vincolanti per la parte acquirente, potranno essere modificate dalla parte venditrice in relazione ad esigenze tecniche, costruttive od altro.

Qualsiasi variante tecnico / qualitativa che dovesse essere apportata dalla parte venditrice, dovrà comunque garantire un livello funzionale simile a quello riportato nella presente descrizione.

Le eventuali richieste di variante da parte acquirente, siano queste distributive, quantitative, qualitative e altro, dovranno essere preventivamente convenute ed autorizzate sia dalla parte venditrice sia dalla direzione lavori e dovranno essere compatibili con lo stato di avanzamento dei lavori. Dette varianti, anche se convenute ed autorizzate, potranno non essere realizzate se a giudizio insindacabile della direzione lavori comportassero impedimento o ritardo nell'avanzamento dei lavori.

CONSISTENZA INTERVENTO

L'intervento in oggetto riguarda la ristrutturazione edilizia, con demolizione di un rustico e ricostruzione su sedime esistente di una nuova unità abitativa su 2 livelli, composta dalla zona giorno al piano terra e dalla zona notte al piano primo, collegate da una scala interna. E' annesso all'abitazione un box doppio dislocato sempre al piano terra.

STRUTTURE E OPERE

FONDAZIONI

Le fondazioni verranno realizzate in cemento armato sulla base di progetti calcolati secondo le vigenti normative. La portata del terreno è stata fissata in base al risultato di prove penetrometriche ed indagini geologiche, realizzate da uno studio specializzato ed autorizzato.

Inoltre l'attacco al suolo dell'edificio è costituito da un vespaio areato opportunamente dimensionato tale da consentire un adeguato isolamento al suolo così come derivante dal calcolo sulla legge 10.



STRUTTURE PORTANTI

Tutte le strutture portanti, sia verticali che orizzontali, dalle fondazioni alla copertura, saranno realizzate in base ad un progetto statico calcolato nel rispetto delle normative vigenti, sia per i dimensionamenti (carichi e sovraccarichi), sia per i materiali (resistenze) di utilizzo.

Le strutture portanti saranno in calcestruzzo armato con pilastri e travi. Tutti i solai, di altezza conforme ai calcoli statici per i sovraccarichi previsti, saranno del tipo misto gettati in opera.

Il progetto esecutivo prevede la necessaria forometria per il passaggio delle canalizzazioni degli impianti, per consentire gli opportuni rinforzi statici ove necessario.

IMPERMEABILIZZAZIONI

L'impermeabilizzazione verticale della parte di muratura contro terra verrà eseguita con stesura di guaina bituminosa posata a caldo ed un manto di protezione in bugnato plastico. Il riempimento verrà eseguito con materiale drenante.

L'impermeabilizzazione orizzontale dei balconi verrà realizzata mediante la stesura di a più mani di malta cementizia impermeabilizzante con interposta rete in fibra di vetro e risvoltata sulla muratura perimetrale.

TETTO

La struttura portante sarà in C.A. ed il tetto sarà in legno di altezza conforme ai calcoli statici per i sovraccarichi previsti. All'estradosso del solaio verrà eseguito apposito isolamento termico in base al progetto di calcolo della L. 10. Il manto di copertura del tetto sarà formato da tegole in laterizio. I canali, le converse, le scossaline ed i frontalini saranno in alluminio preverniciato opportunamente sagomati per rispondere agli effetti architettonici previsti.

ISOLAMENTI



Per quanto concerne l'isolamento relativo ai muri di tamponamento esterno, sarà del tipo a cappotto, eseguito con posa all'esterno di pannelli isolanti in EPS dello spessore di cm.6, blocco poroton e pannello sul lato interno in fibra di vetro resinato. L'isolamento acustico e il sottofondo dei solai intermedi verranno realizzati con un piano di posa ben livellato in calcestruzzo alleggerito additivato ad altro prodotto di provata garanzia. Sotto il massetto in cemento verrà posato un tappeto elastico con funzione ammortizzante.

TAMPONAMENTI ESTERNI E FACCIATA

I tamponamenti esterni delle abitazioni saranno costituiti da una muratura realizzata in blocchi poroton spessore cm 25 con cappotto esterno. La facciata sarà completata con intonaco fine con successiva posa di rete in fibra di vetro e rivestimento ai silicati. La tipologia degli altri componenti di facciata (balconi e parapetti, elementi schermanti) saranno conformi a quelli di progetto del permesso di costruire. Sul paramento interno della muratura, sarà realizzato come sopra specificato, un ulteriore strato isolante in pannelli di fibra di vetro dallo spessore di cm. 5.

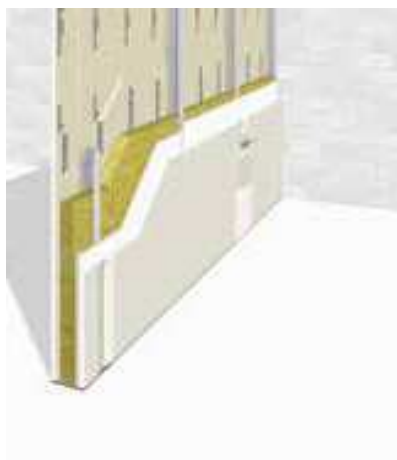
TAVOLATI INTERNI e DIVISORI

I tavolati interni di separazione dei locali saranno realizzati con murature a secco, costituite da:

- N. 1 lastra GYPSOTECH STD BA 13
- N. 1 lastra GYPSOTECH GypsoLIGNUM BA 13
- Orditura metallica da 50 mm interasse 600 mm + lana di roccia sp. 40 mm
- N. 1 lastra GYPSOTECH GypsoLIGNUM BA 13
- N. 1 lastra GYPSOTECH STD BA 13

Laddove necessario, ad es. per le murature dei locali bagni. Lo spessore sarà aumentato per consentire la posa delle cassette da incasso del wc e del bidet.

I muri divisorii tra le autorimesse, le cantine, e gli altri vani del piano interrato saranno REI 120



CANNE DI ESALAZIONE E DI SCARICO

Le canne di esalazione degli scarichi, saranno in pvc di diametro adeguato, di sufficiente resistenza e di debole conducibilità termica come previsto dalle vigenti normative, il tutto posato da installatore abilitato e certificato in termini di Legge.

Le canne saranno prolungate sopra il tetto e munite di comignoli.

L' alloggio sarà provvisto inoltre di una canna di aspirazione del fornello cucina.

INTONACI INTERNI

Tutti i solai delle abitazioni, verranno intonacati con intonaco del tipo pronto con finitura a gesso. La tinteggiatura delle pareti interne degli alloggi è esclusa dal presente capitolato.

Tutte le parti esterne dell'edificio saranno finite con intonaco fine e successivamente con pittura del tipo "ai silicati".

OPERE IN PIETRA NATURALE

I davanzali, le copertine e le soglie delle finestre e porte finestre, saranno realizzate in Serizzo o pietra simile. I davanzali e le soglie, avranno uno spessore di cm. 3

RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE

Nelle cucine le pareti attrezzate saranno rivestite fino ad una altezza di mt. 1,60 , mentre per i bagni fino ad un'altezza di mt 2,00 / 2,10 con ceramica smaltata di gres porcellanato prima qualità avente formato 20*50; 25*60; 25*75



PAVIMENTI INTERNI



Zona Notte e zona giorno, bagni e cucine: pavimentazione in gres porcellanato di prima scelta commerciale, avente i seguenti formati: 17*62; 30*60; 52*52; 60*60; 20*120

Balconi: pavimentazione in grès antigelivo per esterni, con zoccolino dello stesso materiale, di colore e dimensioni a scelta della D.L.

Box: pavimentazione in cemento liscio con finitura al quarzo.

Battiscopa: In tutti i locali dell'appartamento verranno posti in opera adeguati battiscopa in legno duro, della stessa tinta delle porte interne, fissati alla parete con chiodi in acciaio.

Eventuali variazioni sulla qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti, dovranno essere preventivamente concordate sia per quanto concerne il costo, le dimensioni, il colore e per

eventuali inserimenti di decori. Si precisa che non si darà luogo ad alcun conguaglio monetario se l'acquirente dovesse scegliere un tipo di pavimento o rivestimento più economici rispetto a quelli del capitolato.

SERRAMENTI e PORTE



I serramenti per portefinestre e finestre saranno in PVC di colore noce scuro ed avranno le seguenti caratteristiche:

Descrizione caratteristiche tecniche:

- o Telaio con guarnizione termoacustica;
- o Anta con doppia guarnizione termoacustica;
- o Anta a ribalta;
- o Gocciolatoio in alluminio;
- o Vetro camera isolante da 20 mm, 4+12+4 su finestre;
- o Vetro camera isolante da 20 mm, 4+9+(3+1+3 stratificato) su portefinestre

Il sistema di oscuramento esterno delle finestre e porte finestre sarà costituito da persiane in doghe colore noce scuro.

Portoncini d'ingresso:

Porta di sicurezza in acciaio rivestita di legno, ad una anta con serratura a doppia mappa e cilindro di servizio della ditta FERLEGNO, linea F, classe anti-effrazione 3.

Anta di spessore 63mm circa, costruita in acciaio elettro zincato con struttura a doppia lamiera di spessore 9/10 e omega di rinforzo interni da 12/10, pannello di rivestimento esterno in palissandro grigio ed interno liscio dello stesso tipo delle porte interne, coibentazione interna in polistirolo ad alta densità con proprietà atermiche, soglia mobile inferiore automatica registrabile, carenatura protettiva in acciaio plastificato colore testa di moro su tre lati del battente e a graffa sul lato inferiore, spioncino grandangolare con campo visivo a 200°, guarnizioni perimetrali di battuta Hi-tech a palloncino, n.2 cerniere registrabili in altezza in acciaio verniciato come il telaio.

Porte interne:

Le porte interne saranno del tipo a battente, cieche e lisce in laminato della ditta FERLEGNO colori standard. Avranno dimensioni di cm 80x210 e saranno montate su un telaio in legno ancorato al falsotelaio pre-murato nei tavolati. Avranno coprifili in multistrato sui laterali e sul traverso con aletta telescopica. Maniglia e cerniere in ottone lucido o cromo satinato modello Milena o similare.



VERNICIATURE E TINTEGGIATURE

Tutte le parti metalliche saranno trattate mediante preparazione delle superfici con opportuna spazzolatura, sgrassatura, una mano di antiruggine e finitura di smalto sintetico.

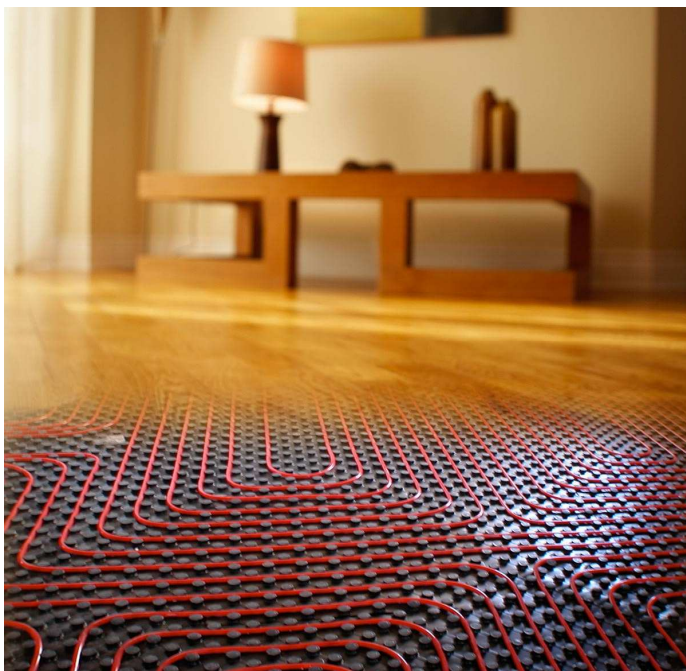
SCALA INTERNA

La scala interna di collegamento tra il piano terra ed il primo piano sarà della ditta MOBIROLO mod. JAZZ FX. E' costituita da una struttura modulare in acciaio, sormontata da gradini in legno di rovere colore tinto rovere. La ringhiera sarà del modello FX.



IMPIANTI

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO



L'impianto di riscaldamento sarà del tipo "a pavimento" con pompa di calore, adatta anche alla produzione di acqua calda per uso sanitario. Tale impianto verrà collegato al bollitore di accumulo per l'acqua calda sanitaria. Per garantire una distribuzione uniforme della temperatura in ogni locale, il calore verrà trasmesso agli ambienti tramite un moderno sistema a bassa temperatura costituito da pannelli radianti a pavimento. L'impianto sarà dotato di un cronotermostato per consentire di comandare il riscaldamento. Tutti gli impianti saranno dimensionati da un tecnico abilitato nel rispetto, oltre che delle disposizioni per il contenimento dei consumi energetici, delle vigenti prescrizioni concernenti la sicurezza, l'igiene, l'inquinamento dell'aria, delle acque e del suolo.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile partirà dal contatore posto sul limite della proprietà, fino a raggiungere i vari utilizzi. Le reti esterne saranno eseguite con tubo in polietilene adatto all'acqua potabile, mentre per le tubazioni interne al fabbricato si useranno tubi in polietilene alta densità. I collettori dell'acqua calda viaggeranno sotto pavimento o incassati nelle murature e saranno isolati e protetti adeguatamente con guaina per evitare le dispersioni di calore.

COLLEGAMENTI DEGLI APPARECCHI SANITARI

Dalle colonne montanti dell'acqua si staccheranno le diramazioni per l'alimentazione dei rubinetti erogatori degli apparecchi igienici .

Verranno posti in opera due rubinetti ad incasso con saracinesca posti in posizione accessibile nelle cucine e nei bagni. Per ogni appartamento sarà installato un contatore per rilevare i singoli consumi.

RETI DI SCARICO

Tutti gli scarichi degli apparecchi sanitari saranno convogliati della fognatura comunale, secondo il progetto approvato. Quelli interni al fabbricato saranno del tipo "pesante".

I collettori della fognatura correranno interrati o appesi al solaio di copertura del piano interrato ed avranno pendenze adeguate, per consentire il normale deflusso delle acque.

La rete esterna interrata della fognatura sarà realizzata con tubi in PVC serie "pesante", opportunamente rinfiacati in calcestruzzo. Prima dell'immissione con la fognatura comunale è prevista una braga di ispezione con sifone. Le colonne di scarico prolungate fino al tetto saranno provviste di un torrino di esalazione. Le acque meteoriche saranno invece disperse in pozzi perdenti.

IMPIANTO IDROSANITARIO

Bagni di servizio : Wc – bidet - piatto doccia ULTRAFLAT S bianco da cm 80*80 - attacco lavatrice;

Bagni padronali: Wc – bidet - vasca con telaio pannellata da cm 170*70 o in alternativa piatto doccia ULTRAFLAT S bianco da cm 80*100

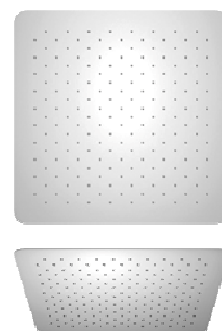
Cucina: attacchi per lavello e lavastoviglie, negli appartamenti senza bagno di servizio anche attacchi lavatrice.

I sanitari per saranno della serie NEW TESI ACQUABLADE sospesa della ditta Ideal Standard, di colore bianco.





Le rubinetterie saranno costituite da miscelatori monocomando della ditta HANSGROHE mod. TALIS E 110 CROMO. Le docce avranno sempre miscelatori monocomando con soffione quadrato in acciaio 20*20 della ditta PAINI, completo di braccio doccia MM 300 D22 e set doccia PAINI PR-ACQUA CROMO.



PREDISPOSIZIONE ARIA CONDIZIONATA

L'alloggio sarà predisposto per l'impianto di condizionamento per la realizzazione di 1 punto interno per ogni camera ed 1 punto per la zona giorno su cassetta incassata, compresi di scarico condensa opportunamente sifonato e tubo sottotraccia e scatole di derivazione per il collegamento elettrico.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per consentire il mantenimento di un buon livello di qualità dell'aria all'interno dell'alloggio, sia per il benessere degli occupanti che per una buona conservazione dell'edificio, l'appartamento verrà dotato di un impianto di ventilazione meccanica controllata di tipo puntuale. Nel locale soggiorno, nelle camere e nei bagni sarà installata una piccola macchina all'interno della muratura in grado di garantire un ricambio d'aria controllato all'interno del locale



IMPIANTO ELETTRICO

IMPIANTO VIDEOCITOFONO

L'impianto videocitofonico sarà realizzato con materiali di primaria qualità. Verrà installato n. 1 apparecchio videocitofonico a colori in ciascun appartamento. Eventuali apparecchi in più dovranno essere preventivamente richiesti e convenuti.

Per la copertura dei citofoni e del cancello esterno, si deve far riferimento al progetto architettonico.

TUBAZIONI TELECOM

Per permettere alla TELECOM di arrivare con i suoi cavi fino all'esterno del fabbricato, verranno installate tubazioni vuote nei tratti esterni e tubazioni di protezione dove occorre nei passaggi interni, fino alla base del montante, completi di pozzetti e chiusini.

IMPIANTO DI ALLARME

Per ogni appartamento verrà predisposto un impianto di allarme comprendente :

- 1 punto sirena esterno;
- 1 punto inseritore su porta d'ingresso;
- 1 punto centralina;
- 1 punto di contatto su ciascuna apertura che dà verso l'esterno dell'alloggio;

IMPIANO DI RICEZIONE TV

L'antenna terrestre e la parabola verranno posizionate sul tetto. L'impianto sarà realizzato secondo le norme ANIE, con componenti di prima scelta, per garantire a tutti gli apparecchi televisivi la ricezione diretta dei programmi nazionali del digitale terrestre, la ricezione di alcune Tv private oltre a quelle del satellite.

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE E FORZA

I contatori saranno installati in apposita sede secondo le indicazioni dell'ente erogante e della D.L. Nei locali i circuiti per la luce e per la forza elettrodomestica saranno separati e correranno in tubi indipendenti. Ogni circuito, luce e forza, avrà inoltre il proprio interruttore magnetotermico differenziale ad alta sensibilità.

L'impianto elettrico dovrà essere eseguito nel rispetto delle vigenti normative (CEI) e sarà dotato di:

Ingresso:

* Pulsante campanello c/suoneria n.1

Soggiorno con angolo cottura

* Punto luce n.3

* Invertite n.1

* Interrotte n.1

* Presa luce n.4

* Presa F.M n.5

* Presa TV n.1

* Presa telefono n.1

Soggiorno/pranzo

* Punto luce n.2

* Invertite n.1

* Presa luce n.4

* Presa TV n.1

* Presa telefono n.1

Cucina:

* Punto luce n.2

* Interruttori n.2

* Presa F.M n.5

* Presa TV n.1

Camera matrimoniale:

* Punto luce	<u>n.1</u>
* Invertita	<u>n.1</u>
* Presa luce	<u>n.3</u>
* Presa TV	<u>n.1</u>
* Presa telefono	<u>n.1</u>

Camere:

* Punto luce	<u>n.1</u>
* Invertita	<u>n.1</u>
* Presa luce	<u>n.3</u>
* Presa telefono	<u>n.1</u>
* Presa TV	<u>n.1</u>

Bagni:

* Punto luce	<u>n.2</u>
* Interruttore	<u>n.2</u>
* Presa luce	<u>n.1</u>
* Tirante campanello c/suoneria	<u>n.1</u>

In un bagno verrà installata un presa a 16 A per lavatrice.

Disimpegni:

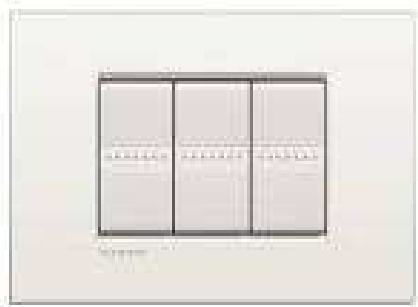
* Punto luce	<u>n.1</u>
* Deviatore	<u>n.1</u>

Balconi:

* Punto luce	<u>n.1</u>
* Interrotta	<u>n.1</u>
* Presa luce	<u>n.1</u>

Box:

* Punto luce	<u>n.1</u>
* Presa luce	<u>n.1</u>



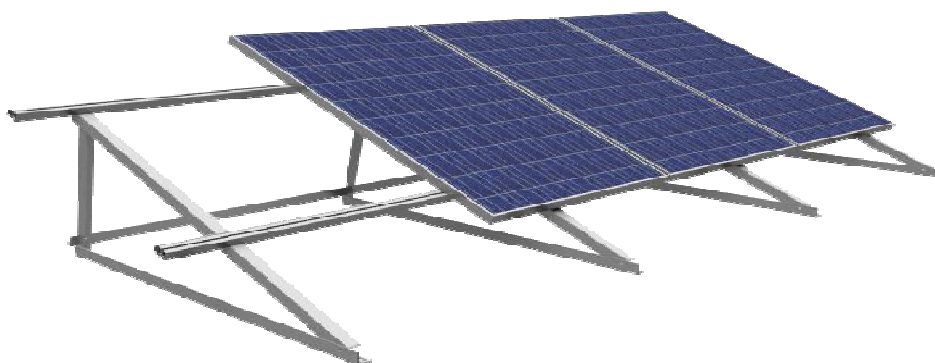
I frutti saranno della marca BTicino serie Light di colore nero, bianco o alluminio naturale.

IMPIANTO DI MESSA A TERRA

L'edificio avrà una rete di messa a terra per le apparecchiature a bassa tensione, per tutte le prese di luce o forza elettrodomestica, per la carpenteria dei quadri, per la centralina TV e il sostegno delle antenne TV, eseguita con conduttori di rame di sezione conforme alle vigenti normative collegati ad un sufficiente numero di dispersori, annegati in appositi pozzetti con chiusino. La resistenza di terra regolare non dovrà essere superiore a 5Ohm.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura verranno installati dei pannelli fotovoltaici fissati ad una idonea struttura in acciaio zincato di sostegno. L'impianto sarà destinato a produrre energia elettrica per realizzare lo scambio sul posto con la rete di distribuzione cittadina. Questo tipo di impianto consentirà un notevole risparmio sulle spese elettriche di gestione.



NB. Le opere e le forniture potranno essere modificate dalla Direzione Lavori con altre di pari valore o migliorative.

Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno puramente scopo illustrativo e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

La Direzione Lavori a suo insindacabile giudizio si riserva di apportare alla presente descrizione quelle variazioni o modifiche ritenute necessarie, purché le stesse non comportino una riduzione del valore delle unità immobiliari.

Usmate Velate

PARTE PROMISSARIA
ACQUIRENTE

PARTE PROMITTENTE
VENDITRICE