

CAPITOLATO RELATIVO ALLE FINITURE DEGLI ALLOGGI SITI IN MARINO, VIA OLO GALBANI SNC

.....

INTRODUZIONE

In questa operazione immobiliare la MAX COSTRUZIONI SRL sta realizzando 12 unità abitative e 2 unità commerciali, caratterizzate da design moderno, finiture di pregio, grande attenzione al risparmio energetico ed alle basse emissioni, in una posizione strategica e urbanisticamente prestigiosa:

DOTAZIONI

STRUTTURA

La struttura del fabbricato sarà di Cemento armato, rispondente alle nuove Leggi Nazionali sulla normativa antisismica. La stessa sarà opportunamente isolata all'esterno con pannelli di eps con grafite per ovviare ai ponti termici.

Le fondazioni saranno in cemento armato in travi rovesce.

I solai saranno realizzati in laterocemento.

Quelli di copertura, i solai dei terrazzi praticabili, e tutti gli aggetti verranno isolati termicamente all'esterno.

I solai delle zone seminterrate, saranno realizzate con la posa in opera di lastre prefabbricate in calcestruzzo sottostanti la parte strutturale, per adempire alle vigenti normative antiincendio.

Le pareti controterra saranno opportunamente impermeabilizzate nel lato "terra".

I parapetti ed i muretti di cornicioni e balconi saranno prefabbricati in calcestruzzo, ancorati direttamente sulla struttura in fase di getto, per garantire bellezza e durabilità.

MURATURE ESTERNE

Le murature esterne saranno in monoblocco termico porizzato, murati con specifica malta termica caratterizzata dall'alta resistenza elastica.

DIVISORI

Le tramezzature interne agli alloggi e i vani necessari per il passaggio di canne fumarie, di ventilazione, di scarico ecc., saranno realizzate in mattoni forati da cm. 8,10 o 12.

Le murature di divisione tra gli alloggi, saranno realizzate con doppia parete in forato con spessore di cm. 8 e 12, con interposto pannello di idoneo materiale per l'isolamento acustico del tipo "Acusticbag" o similare, a norma di Legge.

I divisori dei box e cantine, saranno realizzati in blocchi di cls, stuccati e tinteggiati.

INTONACI

L'intonaco interno sarà realizzato con malta premiscelata a base di cemento, calce o gesso, con finitura liscia con specifico materiale e sarà del tipo quanto più possibile traspirante (contro le eventuali condense).

Le pareti esterne saranno realizzate per la maggior parte con finiture a vista, ove servisse sarà usato intonachino per esterno armato con retina da 160 gr con successiva tinteggiatura con prodotti specifici per esterni.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutte le pavimentazioni interne degli alloggi saranno realizzate come segue:

- ingresso, soggiorno e cucina (ove prevista) con ceramica tipo porcellanato, in grandi/medi, con particolari caratteristiche di resistenza e di pregio, produzione primaria ditta;
- i disimpegni e le camere da letto con mattonelle come sopra;
- bagni con il medesimo materiale, in altri formati;
- i balconi e terrazzi con piastrelle per esterni di tipo ingelivo e antiscivolo;
- i rivestimenti delle pareti dei bagni, saranno in ceramica, di design, per un'altezza dal piano pavimento finito di mt. 2,00 circa (anche in base al formato scelto);

I pavimenti e rivestimenti, di pregio e di accurato design, saranno di produzione primaria industria ceramica, di prima scelta. Tutti i pavimenti e i rivestimenti, saranno posati con colla per grandi formati.

MAX Costruzioni S.r.l.

I box auto, le corsie di manovra e le cantine poste al piano interrato, saranno pavimentate con pavimento liscio di cemento al quarzo di tipo industriale.

OPERE IN PIETRA NATURALE

Finestre e porte finestre, saranno dotate di soglie, in pietra naturale, di spessore adeguato.

La scala condominiale sarà anchessa rivestita in pietra di adeguato spessore, con lavorazione antiscivolo

INFISSI INTERNI

Ogni alloggio sarà dotato di portoncino di ingresso blindato termico, alta classe anti infrazione, pannello esterno pantografato. Il pannello interno sarà in legno in essenza di noce o laccato; il tutto a scelta da parte degli architetti progettisti. Il prodotto sarà di primaria ditta, dotato di spioncino, soglia mobile, e cerniere registrabili a scomparsa.

Le porte interne saranno in legno o laminato, tamburate, in essenza ritenuta idonea dai progettisti, saranno dotate di zoccolino a rilievo, telaio e mostre telescopiche in legno. La maniglia e cerniere saranno con finitura ottone lucido o cromo satinato con serratura del tipo a rosetta.

Tutti i box saranno dotati di porta basculante o avvolgibile, in acciaio zincato, del tipo contrappesato, con larghezza ampia, onde facilitare al meglio le manovre di ingresso e uscita.

L'ingresso comune dei garages, sarà chiuso da cancelli in ferro, motorizzato, con dotazione 2 (due) telecomandi per ogni unità abitativa.

Tutte le cantine (ove previste) saranno dotate di porte in lamiera stampata di acciaio zincato con chiusura tramite serratura tipo yale.

Ove previsto saranno posti in opera serramenti del tipo REI 120 omologati.

BATTISCOPIA

Battiscopa in ceramica o legno dedicato alle pavimentazioni posate, posto in opera su tutte le pareti interne degli appartamenti, con esclusione di quelle rivestite in ceramica.

INFISSI ESTERNI

Finestre e porte finestre, saranno realizzate in legno lamellare, essenza di Pino di Svezia o mogano mordenzato noce o iroko o laccate, a scelta della Venditrice, del tipo bassoemissivo a telaio minimale, doppia battuta, complete di guarnizioni e gocciolatoio, accessori e vetro camera a norma di legge.

I serramenti saranno alloggiati in controtelai monoblocco con celetto esterno brandeggiato, che garantiscono il completo taglio termico con l'esterno. Saranno previsti avvolgibili in pvc motorizzati per tutti gli infissi in cui sia possibile l'installazione.

OPERE IN FERRO

Tutti i manufatti in ferro destinati all'edificio saranno zincati a caldo e successivamente tinteggiati.

TINTEGGIATURE

Gli alloggi saranno tinteggiati con due mani di tinta traspirante, colore tenue, previa stuccatura delle pareti e idonea mano di fissativo.

Le pareti ed i soffitti del piano interrato, box, cantine e corsie, saranno tinteggiate con tinta lavabile.

Le opere in ferro, con esclusione delle porte dei garages e delle cantine in acciaio zincato, saranno verniciate a polvere epossidica.

ISOLAMENTI TERMICI

Particolare cura verrà dedicata all'eliminazione dei ponti termici strutturali, infatti travi e pilastri passanti rivolti verso l'esterno degli edifici, verranno inglobati nelle murature o isolati con idonei materiali termoisolanti onde garantire la protezione e l'abbattimento dei ponti termici.

I solai verranno isolati mediante il sottopannello degli impianti radianti che sarà dotato di strato termico.

Verranno inoltre coibentati su entrambi i lati tutti i solai oltre la sagoma delle tamponature.

I solai di copertura, verranno isolati con pannelli in polistirene di adeguato spessore.

ISOLAMENTI ACUSTICI

Nei solai l'attenuamento dei rumori da calpestio sarà ottenuto mediante la realizzazione di un pavimento del tipo galleggiante, con la posa sotto al massetto di un idoneo tessuto fonoassorbente e di un pannello isolante termoacustico.



Le divisioni fra appartamenti saranno realizzate tramite due murature con interposto idoneo materiale per l'isolamento acustico.

Gli infissi esterni in legno lamellare di adeguate sezioni e il vetro camera di adeguato spessore garantiranno un sufficiente attenuamento dei rumori provenienti dall'esterno.

Le colonne di scarico e i pluviali incassati nelle murature saranno realizzati con tubazioni fonoisolate, onde migliorare l'abbattimento dei rumori.

IMPIANTO IDRICO E APPARECCHI IGIENICO SANITARI

L'impianto di adduzione idrico sanitario sarà realizzato con idonee tubazioni incassate nelle murature e sotto i pavimenti, opportunamente isolate.

- le vasche da bagno, ove previste, saranno in metacrilato, complete di colonna di scarico e gruppo miscelatore;
- i piatti doccia saranno in porcellana o in acrilico di grandi dimensioni a seconda degli spazi disponibili, completi di gruppo monocomando, soffione, piletta sifonata;
- i vasi igienici, in porcellana, saranno completi di sedile in plastica del tipo pesante e batteria di scarico incassata tipo Geberit, Grohe o similari con doppio tasto per ottimizzare i consumi dell'acqua;
- i lavabi, in porcellana, saranno completi di gruppo miscelatore monocomando, piletta e sifone;
- nei balconi, terrazze e giardini al piano terra è prevista l'installazione di un rubinetto per presa acqua;

I sanitari di colore bianco, a discrezione della Venditrice, saranno di primaria industria del settore tipo Ideal Standard, Pozzi Ginori o similari.

Le rubinetterie, a discrezione della Venditrice, saranno di primaria industria del settore tipo Mariani, Pains, Grohe, Zucchetti, Ideal Standard o similari.

IMPIANTO ELETTRICO-TELEVISIVO-TELEFONICO

Gli impianti saranno realizzati a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme più aggiornate del CEI.

Gli impianti proporzionati per una potenza di 4,5 Kw, per ogni alloggio, saranno realizzati con tubazioni corrugate, poste sottotraccia, del tipo pesante.

I frutti saranno del tipo ad incasso, scelti a discrezione della Venditrice fra le ditte primarie del settore, tipo Vimar, BTicino o similari, tutte con placca in tecnopolimero.

Il dimensionamento degli impianti sarà il seguente:

- centralino (interruttore generale magnetotermico + interruttore magnetotermico differenziale circuito F.M. + interruttore magnetotermico differenziale circuito luce) posto all'ingresso dell'appartamento;
- videocitofono completo di suoneria e pulsanti di comando;
- camera da letto matrimoniale o doppia: 1 punto luce invertito, 3 prese 10/16A, 1 presa da 10/16A per la TV, una presa TV con ricezione tramite centralino terrestre e una presa telefonica;
- camera da letto singola: 1 punto luce deviato, 2 prese da 10/16A, 1 presa 10/16A per la TV, una presa TV con ricezione tramite centralino terrestre e una presa telefonica.
- Ingresso/soggiorno: 2 punti luce invertiti, 4 prese 10/16A, 1 presa per la TV con ricezione satellitare e 1 presa telefonica;
- disimpegno: 1 punto luce deviato/invertito, una lampada di emergenza, applicata ad incasso, del tipo estraibile, appartenente alla stessa serie di frutti utilizzati per il resto dell'impianto;
- cucinino o angolo cottura: 1 punto luce semplice, 1 presa UNEL 16A P30 per forno, 1 presa UNEL 16A P30 per lavastoviglie, 1 presa UNEL 16A P30 per frigorifero, 2 prese 10/16A sopra il piano di lavoro;
- bagno: 2 punti luce semplici, 1 presa UNEL 16A P30 per la lavatrice nel caso che non si prevista l'ubicazione nel balcone-terrazza, 1 presa da 10A e 1 interruttore a tirante;
- balcone: 1 punto luce semplice, completo di faretti ad incasso nei controsoffitti esterni o plafoniera IP55 a scelta da parte degli architetti progettisti e 1 presa UNEL 16A stagnata P30 per la lavatrice nel caso che non sia prevista l'ubicazione nel bagno;
- verrà predisposta un scatola per la connessione in fibra a tutti gli ambienti dell'immobile
- terrazze e giardini al piano terra: punti luce in numero adeguato agli spazi, con globi in metacrilato su palina o a parete del tipo IP55, 1 presa da 10/16A;
- box e cantina: 1 punto luce semplice, completo di plafoniera IP55 e 1 presa 10/16A;

- corsie e box: punti luce a relais più impianto di luce notturna ed emergenza, completi di plafoniere IP55;

E' previsto un impianto di terra comune per tutti gli alloggi, utilizzando dispersori interrati disposti in modo da soddisfare le prescrizioni delle vigenti norme CEI.

L'impianto per la ricezione televisiva farà capo ad uno o più centralini, dotati di parabola, per la ricezione dei canali satellitari.

Le canalizzazioni dell'impianto telefonico saranno adeguate alle normative della società concessionaria telefoni.

PREDISPOSIZIONE DI ALLARME ANTI INTRUSIONE

E' prevista la sola predisposizione in tutti gli alloggi degli impianti di allarme anti intrusione di tipo volumetrico e perimetrale su tutti gli infissi esterni (sola canalizzazione).

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

La produzione di acqua calda sanitaria e l'impianto di riscaldamento, saranno del tipo autonomo, con pompa di calore, produzione DAIKIN, completa di tutto il necessario al funzionamento.

La distribuzione del caldo, all'interno degli alloggi, sarà garantita da impianto radiante a pavimento, con gestione della temperatura, affidata al termostato ambiente.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Sarà predisposto anche il raffrescamento attraverso lo stesso pavimento radiante, predisponendo un impianto di deumidificazione per tutti gli ambienti, con il passaggio delle tubazioni, delle canalizzazioni e degli scarichi condensa. L'utente finale dovrà fornire solamente le macchine interne (deumidificatore) da collegare alle pompe di calore già presenti.

RECUPERO ACQUE PIOVANE. Nelle aree comuni varanno interrate dei serbatoi che raccoglieranno le acque cadute con la pioggia. Esse saranno accumulate ed utilizzate dal condominio per l'innaffiamento dei giardini comuni

IMPIANTO FOTOVOLTAICO.

Tutte uu.ii. saranno coadiuvate al risparmio energetico grazie all'installazione di un impianto del tipo solare/fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Questo consentirà un notevole abbattimento dei costi energetici privati e, nei momenti di non utilizzo, il sistema "venderà" energia elettrica alla rete comunale, e che sarà economicamente corrisposta dal gestore

CASELLARI POSTALI

Ogni alloggio sarà dotato di una cassetta postale, produzione ditta primaria, Salvadori o similari, posizionate all'esterno, in posizione adeguatamente protetta.

DOTAZIONI OPZIONALI (A PAGAMENTO)

- sostituzione delle tapparelle in pvc con tapparelle di sicurezza in alluminio estruso, anti infrazione, con sistema di doghe ventilate e antizanzara di marca Estella
- possibilità di utilizzare il pavimento radiante anche per il raffrescamento, tramite l'installazione di un deumidificatore già predisposto in fase di realizzazione degli immobili
- realizzazione di impianto di allarme o videosorveglianza
- personalizzazioni di finiture, dipi tinte interne, controsoffitti, piccoli aggiustamenti impiantistici
- motorizzazione della basculante del box