

Residenza “ Verdi Living” – Ceriano Laghetto – Via Verdi

palazzina 9 appartamenti

Caratteristiche del fabbricato.

Descrizione sommaria delle opere.

Premessa.

Le descrizioni dei lavori riportate nel presente capitolato si intendono semplicemente sommarie, schematiche ed indicative, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali.

Tali descrizioni si intendono sempre comprensive di tutto ciò che pur non essendo specificato, è necessario, secondo le buone regole d’arte, a dare le opere, gli impianti e le forniture, finite e funzionanti in posto.

Tutte le opere e le forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere, materiale, mano d’opera, assistenza ecc. necessari e potranno essere modificate con materiali e rifiniture di pari valore, in qualsiasi momento a discrezione della Direzione Lavori.

**01. Strutture
dell’edificio.**

Le strutture portanti saranno realizzate secondo le specifiche tecniche contenute negli elaborati grafici predisposti secondo le normative vigenti, e saranno oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato.

Struttura principale dell’edificio e di elevazione in cemento armato.

Le fondazioni saranno formate da platea e travi continue in cemento armato, e comunque nel rispetto del progetto dei cementi armati firmato da tecnico abilitato.

Le stesse non saranno a diretto contatto con il terreno perché il piano di posa sarà in cls dosato a 150 kg/mc di cemento spessore cm. 7-10.

Il tutto realizzato utilizzando casseri e ferro d’armatura nella quantità prevista dai cementi armati calcolati da tecnico abilitato.

I solai di copertura del piano terra, piano primo e piano secondo saranno del tipo laterocemento a nervature parallele e calcestruzzo armato, realizzate secondo le specifiche tecniche contenute negli elaborati grafici.

<p>02. Copertura.</p>	<p>La copertura dell'edificio verrà realizzata in legno lamellare con sovrastante pacchetto isolato e ventilato in conformità ai requisiti termo-acustici ed igienico-sanitari previsti dalle vigenti norme in materia.</p> <p>Struttura primaria e secondaria per tetto a 1 falda composta da travi travetti in legno lamellare, con gronde del tetto a vista impregnate (colori a scelta della D.L.).</p> <p>Perline di gronda ed interne in abete piallate, maschiate e impregnate.</p> <p>Successivo strato di isolamento termico composto da lana di roccia spessore cm 4.</p> <p>Listellatura per formazione di camera di micro-ventilazione e reggi tegola, manto di copertura in pannelli coibentati colore grigio/antracite o in alternativa tegole cemento di colore a formati a scelta della D.L.</p> <p>Canali di gronda in lamiera zincata preverniciata colore antracite, scossaline di testata e pluviali in lamiera zincata preverniciata.</p>
<p>03. Murature.</p>	<p>Le murature perimetrali di tamponamento saranno in blocchi di calcestruzzo autoclavato (o simile), con contro-parete interna in cartongesso e coibentazione in lana minerale, per il passaggio degli impianti, con rivestimento esterno "a cappotto" spessore cm 10 come previsto dalla relazione per il contenimento energetico fornita.</p> <p>Pareti interne di separazione tra unità immobiliari con struttura in blocco di calcestruzzo autoclavato o simile rivestito su ambo i lati con struttura in cartongesso in doppia lastra e coibentazione in lana minerale.</p> <p>Divisori interni agli appartamenti in cartongesso spessore finito cm 10 con isolamento interno di spessore cm 7.</p> <p>Pareti dei box in blocchi CAV stilati a vista colore grigio.</p>
<p>04. Facciate.</p>	<p>Rivestimento esterno a cappotto in polistirene EPS grafitato spessore cm 10 posato a punti con doppia rasatura con rete sintetica e finitura con intonachino a spessore colorato in pasta.</p> <p>Colori e stili a scelta della D.L.</p> <p>Parapetti balconi con parte cieca in muratura finitura colorata ad intonachino e parte a vista con parapetto in vetro temperato stratificato.</p> <p>Soglie e davanzali in serizzo lucido con vista quadra e spigoli smussati.</p>
<p>05. Serramenti.</p>	<p>Le finestre e porte finestre saranno in PVC, colore bianco, spess. mm 65 minimo, con vetro-camera, caratteristiche di isolamento conformi alla relazione energetica (legge 10) saranno forniti completi di coprifili,</p>

	<p>cariglione, cremonese a doppia chiusura, maniglie, con doppia guarnizione anti spiffero.</p> <p>Controtelaio monoblocco isolato completi di avvolgibile in alluminio, verniciati in tinta unica a scelta della DL, motore elettrico, guide in alluminio e celino di ispezione.</p> <p>Soglia in alluminio per portefinestre per garantire le massime prestazioni di tenuta.</p> <p>Porte finestre scorrevoli complanari dove previste, e meccanismi con anta a ribalta per tutti i serramenti.</p>
<p>06. Porte interne e zoccolini.</p>	<p>Le porte di primo ingresso alle abitazioni saranno costituite da portoncini blindati 90x210 classe effrazione 3, abbattimento acustico 40 dB, soglia mobile parafreddo, pannello esterno a scelta della D.L. e pannello interno in laminatino in abbinamento alle porte interne, completo di falso telaio in ferro da premurare con serratura di sicurezza a tre innesti con cilindro europeo, cerniere a vista regolabili ed ogni altro accessorio.</p> <p>I portoncini verso l'esterno avranno pannello esterno in multistrato fenolico o pvc e telaio a taglio termico.</p> <p>Le porte interne alle abitazioni ad un battente, luce netta 80x210, finitura liscia colore bianco od avorio o similari con ferramenta cromo satinato e serratura.</p> <p>Le eventuali porte scorrevoli saranno da considerarsi extra capitolato e saranno fornite su richiesta a seguito di approvazione del preventivo di variante.</p> <p>Gli zoccolini interni saranno in legno unico colore tinta bianca o similare.</p> <p>Porte e finestre di uso condominiale in PVC o alluminio colore a scelta della D.L. con accessori di chiusura e movimento.</p>
<p>07. Scale interne.</p>	<p>Le scale interne saranno realizzate in cemento armato gettato in opera.</p> <p>Il rivestimento delle scale comuni, ad eccezione dei pianerottoli, sarà eseguito con la posa di pavimentazione in pietra a scelta della D.L., pedate cm 3 alzate cm 2 complete di zoccolino.</p> <p>La pavimentazione di pianerottoli e disimpegni sarà realizzata in piastrelle di gres (colori e formati a scelta della D.L.) o pietra.</p> <p>Le pareti del vano scala saranno rifinite con intonaco e rasatura con finitura al civile.</p>

	<p>Scala interna nell'appartamento n° 5 in piano primo di collegamento al piano secondo, in ferro e legno a scelta nei colori e finiture proposte da capitolato (scala a giorno con struttura semplice).</p>
<p>08. Pavimenti e rivestimenti.</p>	<p>INTERNI.</p> <p>Per tutti i locali di abitazione è prevista una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato di prima scelta nei formati quadrati o rettangolari, posati fugati in linea o a correre, scelta a discrezione del cliente su campionatura scelta dalla D.L.</p> <p>Il rivestimento dei bagni e dei WC (dove previsto da progetto) e di altezza mt 1,20 è previsto in piastrelle di ceramica di prima scelta, scelta a discrezione del cliente su campionatura scelta dalla D.L.</p> <p>Altezza rivestimento interno doccia (2 lati) mt 2,00/2,40.</p> <p>I rivestimenti delle pareti verticali dei bagni verranno posati in linea ed accostati.</p> <p>Tutte le piastrelle proposte da capitolato sono visionabili concretamente presso il fornitore incaricato.</p> <p>Incaricato: BRM Srl – Via A. Volta 83 – 20815 Cogliate MB (previo appuntamento con Claudia).</p> <p>ESTERNI.</p> <p>La pavimentazione esterna del marciapiede e dei balconi del primo piano è prevista in piastrelle di gres porcellanato per esterni formato rettangolare.</p> <p>La pavimentazione dei terrazzi al piano secondo sarà del tipo “galleggiante” ispezionabile e formata da piastre in gres porcellanato di prima scelta spessore cm 2 posate su supporti in PVC.</p> <p>La pavimentazione dei cortili esterni e delle aree di manovra carrabili sarà del tipo autobloccante drenante di colore e formato a scelta della D.L.</p>
<p>09. Impianto idrico sanitario.</p>	<p>L'approvvigionamento d'acqua potabile, sarà assicurato dall'allacciamento comune alla rete dell'acquedotto comunale, con contabilizzatore per ogni alloggio.</p> <p>Le apparecchiature saranno collegate secondo schemi funzionali e dovranno essere installati tutti gli accessori occorrenti ad un perfetto funzionamento dell'impianto.</p> <p>Le reti idriche di distribuzione dell'acqua fredda e acqua calda saranno realizzate con tubazioni in multistrato.</p> <p>Gli apparecchi sanitari previsti per ogni bagno sono:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - WC completo di sedile e coperchio - Bidet e miscelatore - Piatto doccia cm 80x80 o 80x100 - Miscelatore doccia - Lavabo e miscelatore - Attacco lavatrice con relativo sifone e scarico - Termoarredo elettrico <p>Gli apparecchi sanitari previsti nel WC (dove previsto) sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - WC completo di sedile e coperchio - Piatto doccia cm 80x80 - Lavapanni e miscelatore - Termoarredo elettrico <p>Tutti gli apparecchi sanitari proposti da capitolato sono visionabili concretamente presso il fornitore incaricato.</p> <p>Incaricato: Termomarket Srl – Via Mazzini 180 – 20816 Ceriano Laghetto MB (previo appuntamento con Claudia).</p>
<p>10. Impianto di riscaldamento.</p>	<p>Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato costituito da:</p> <p>generatore termico costituito da N° 2 pompe di calore elettriche monoblocco ARIA-ACQUA collegate in cascata, circuito frigorifero a gas R 290 ottimizzate per il funzionamento in caldo e temperatura di mandata fino a 75 °C.</p> <p>Le PDC saranno posizionate in copertura e di tipo silenziate.</p> <p>Sottocentrale termica al piano terra con scambiatori di calore a protezione del circuito PDC, accumulatori termici a supporto del riscaldamento e produzione di ACS, contacalorie generali circuito di riscaldamento e ACS, organi funzionali e trattamento acque di impianto come da normativa vigente.</p> <p>Rete di distribuzione riscaldamento e acqua sanitaria nei vani scala/parti comuni con valvola di zona, contacalorie, contaltri acqua calda e fredda per ogni appartamento e per la contabilizzazione dei consumi. L'impianto di riscaldamento all'interno degli appartamenti sarà del tipo a pavimento radiante con isolamento termoacustico tra i piani, con regolazione della temperatura tramite n°1 termostato ambiente generale del singolo appartamento e termostati di zona inseriti per locale.</p>

<p>11. Impianto di ventilazione.</p>	<p>Impianto di ventilazione meccanica controllata autonomo e puntuale a scomparsa totale, con immissione ed estrazione di aria, uno per locale, con recuperatore a doppio flusso incrociato per un recupero termico ottimizzato e costante.</p> <p>Sistema entalpico e di facile manutenzione che recupera anche il calore latente presente nell'aria.</p>
<p>12. Impianto di climatizzazione estiva.</p>	<p>Predisposizione dell'impianto di climatizzazione per l'installazione di climatizzatori autonomi per singolo appartamento e del tipo ad espansione diretta per unità interne tipo split o canalizzate. La predisposizione è prevista esclusivamente nei locali denominati soggiorno, camera e camera matrimoniale.</p>
<p>13. Impianto elettrico.</p>	<p>Gli impianti saranno realizzati a perfetta regola d'arte ed in ottemperanza alle Leggi vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori.</p> <p>Gli impianti saranno realizzati utilizzando materiali ed apparecchiature di prima qualità.</p> <p>Tutte le linee elettriche correranno sotto traccia, in tubi flessibili in PVC impiegando un numero di scatole di derivazione sufficiente a consentire un facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori. I conduttori saranno del tipo flessibile e la loro sezione minima non sarà inferiore a quella prevista dalle norme in vigore.</p> <p>La sezione dei conduttori di neutro sarà uguale a quella del conduttore di fase.</p> <p>Oltre al conduttore di neutro sarà previsto un conduttore separato, per la protezione di messa a terra, con sezione minima uguale a quella del conduttore di fase.</p> <p>Le derivazioni di ogni singola unità immobiliare saranno realizzate in condutture isolate, senza giunzioni, posate entro tubo indipendente dalle altre.</p> <p>I cavi saranno dimensionati per quanto previsto dalle norme CEI</p> <p>Impianto elettrico parti comuni:</p> <p>Gli impianti elettrici delle parti comuni saranno composti da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - impianto illuminazione esterna con accensione automatica mediante interruttore crepuscolare; - impianto illuminazione luci scale mediante accensione temporizzata; - automazione completa cancello carraio ; - impianto video-citofono digitale; - antenna TV/SATELLITE;

Nel corsello dei box: punti luce con lampade a parete comandati con accensione da interruttore crepuscolare o con sensore di presenza ed il posizionamento di detti punti luce sarà a discrezione della D.L.

Impianto elettrico interno:

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo i più moderni criteri della tecnica impiantistica e nel rispetto delle regole, leggi e normative vigenti, in particolare del D.L. n°37 - 22 Gennaio 2008.

I frutti saranno della ditta VIMAR, serie ARKE', colore bianco.

Elenco degli utilizzatori per singola unità:

Ingresso:

n° 1 punto pulsante portanome fuoriporta

n° 1 punto luce

n° 2 punti comando pulsante

n° 1 punto presa 10/16A

n° 1 punto videocitofono

Soggiorno – cottura:

n° 2 punti luce

n° 4 punti comando pulsante

n° 4 punti presa schuko zona cottura

n° 2 punti presa 10/16A zona cottura

n° 1 punto linea piano induzione

n° 2 punti presa 10/16A soggiorno

n° 1 punto presa schuko + 10/16A zona TV

n° 1 punto presa TV

n° 1 punto presa DATI

n° 1 punto comando tapparella

n° 1 punto comando tapparelle generale

Disimpegno:

n° 1 punto luce

n° 4 punti comando pulsante

n° 1 punto presa 10/16A

Camera matrimoniale:

n° 1 punto luce

n° 3 punti comando pulsante

n° 4 punto presa 10/16A

n° 1 punto presa TV

	<p>n° 1 punto presa DATI</p> <p>n° 1 punto comando tapparella</p> <p>Bagno:</p> <p>n° 1 punto luce</p> <p>n° 1 punto comando pulsante</p> <p>n° 1 punto luce specchio</p> <p>n° 1 punto comando interrotta</p> <p>n° 1 punto presa schuko</p> <p>n° 1 punto presa 10/16A</p> <p>n° 1 punto comando tapparella</p> <p>Camera:</p> <p>n° 1 punto luce</p> <p>n° 2 punti comando pulsante</p> <p>n° 3 punto presa 10/16A</p> <p>n° 1 punto presa TV</p> <p>n° 1 punto presa DATI</p> <p>n° 1 punto comando tapparella</p>
14. Impianto antifurto.	<p>E' inoltre prevista da capitolato la sola predisposizione delle tubazioni vuote per un impianto antintrusione per tutti i serramenti apribili finestre o porte finestre di ogni appartamento.</p> <p>Con relativa scatola 503 per eventuale tastiera di controllo.</p>
15. Impianto fotovoltaico.	<p>È prevista invece l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica proveniente da fonte energetica rinnovabile.</p> <p>La potenza dell'impianto viene determinata dal termotecnico con la relazione di calcolo per il contenimento dei consumi energetici.</p> <p>Verranno installati pannelli solari fotovoltaici per un totale di 25 kW.</p>
16. Impianto ascensore.	<p>Impianto di sollevamento con cabina previsto per n. 3 fermate, completo di comandi interni ed esterni con accesso dal vano scala interno.</p> <p>Impianto eseguito a norma di legge con certificazioni inerenti ed attivazione.</p> <p>Esclusi contratti di manutenzione.</p>
17. Box.	<p>I box presenti al piano terra saranno dotati di basculante in lamiera zincata mm 6/8/10 con nervature verticali, telaio in acciaio tubolare e contrafforti e dotate di feritoie di aerazione.</p> <p>Colore di finitura a scelta della D.L.</p>

	<p>Le finiture all'interno dei box saranno faccia vista, e senza finitura al civile sia per i muri che per il soffitto.</p> <p>All'interno dei box verranno installati un punto luce con relativo comando pulsante e una presa di servizio bivalente.</p>
18. Opere di completamento.	<p>La recinzione perimetrale e quella interna di divisione tra i giardini sarà realizzata con pannelli in rete metallica rigida plastificati/verniciati colore antracite e relative piantane fissate a tassello sul muro sottostante in cls vista cassero.</p> <p>Il cancello carraio sarà in ferro a disegno semplice verniciato automatizzato e fornito di telecomando per ogni appartamento.</p> <p>Tutti i giardini saranno sistemati con terra di coltura stesa.</p> <p>I due appartamenti al piano terra saranno predisposti con un punto corrente ed un punto acqua esterno privato e a loro dedicato.</p>
19. Allacciamenti.	<p>Le spese per gli allacciamenti generali dell'edificio, acqua, forza motrice, fognatura, telefono non sono comprese nel prezzo di vendita e pertanto saranno conteggiate a parte.</p>
20. Varianti.	<p>Prima di dare inizio ai lavori di finitura, negli uffici del cantiere e/o in ditte specialistiche verrà allestita una campionatura dei materiali da capitolato affinché gli acquirenti possano effettuare le loro scelte.</p> <p>Il cliente potrà richiedere alcune piccole variazioni sulla partizione interna degli alloggi purché queste siano compatibili con la disposizione generale del progetto e non alteri i parametri di aerilluminazione imposti dai regolamenti del Comune di Ceriano Laghetto.</p> <p>Si potrà procedere alle modifiche solo dopo che il cliente avrà sottoscritto per accettazione la comunicazione ricevuta dal Progettista, dalla D.L. e dalla Proprietà.</p> <p>Il cliente potrà anche scegliere materiali di maggior pregio di quelli indicati in capitolato ed esposti nella campionatura.</p> <p>Anche in questo caso, le modifiche e la relativa valutazione economica dovranno essere preventivamente concordate per iscritto.</p> <p>Tutte le quote dimensionali rappresentate sui disegni sono da intendersi teoriche ed indicative; in corso di esecuzione potranno subire leggere variazioni per motivi tecnici o di tolleranze nelle esecuzioni degli intonaci o delle piastrellature.</p> <p>Dette leggere variazioni rientrano nello standard dei lavori edili, non potranno costituire motivo di rimostranze da parte degli acquirenti.</p>

<p>21. Esclusioni.</p>	<p>Si intendono esclusi dal presente capitolato e saranno comunque oggetto di valutazione separata che dovrà essere eventualmente concordata per iscritto tra il cliente e la Proprietà i lavori e le opere sottoindicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> • controsoffitti, ribassi o soppalchi (esclusa V.M.C.) • muretti interni diversi da quelli indicati in progetto • la posa in opera di pavimenti e rivestimenti con piastrelle formati particolari, disegni o decori o pavimenti e rivestimenti posati in diagonale con o senza fuga, diversi dalla campionatura fornita • opere da idraulico oltre quelle indicate in descrizione, come rubinetti accessori per giardini o balconi/terrazzi, box doccia e collegamenti finali di scarico e rubinetterie non di nostra fornitura. • Integrazioni all'impianto elettrico oltre la dotazione indicata
<p>22. Visite all'immobile.</p>	<p>Per motivi di sicurezza e di rispetto delle normative vigenti in materia, non sono ammesse visite in cantiere.</p> <p>Sono ammesse visite al cantiere solo nei giorni che verranno stabiliti preventivamente tramite appuntamento telefonico ed esclusivamente accompagnati dalla direzione tecnica del cantiere autorizzata.</p>
<p>La presente descrizione è composta da nr 22 punti che con la planimetria dell'abitazione e del box diventa parte integrante e sostanziale del preliminare di compravendita.</p>	