HORIZON

RESIDENZA DI NUOVA GENERAZIONE

LISSONE • VIA VESPUCCI



CAPITOLATO GENERALE



CONTENUTI

PREMESSA

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO

01| Scavi

02| Opere strutturali

03| Impermeabilizzazioni

04| Copertura piana

05| Murature, isolamenti ed intonaci

06| Impianto di riscaldamento, raffrescamento e V.M.C.

07| Impianto idrico-sanitario

08| Impianto elettrico



09| Impianto fotovoltaico

10| Serramenti interni ed esterni

11| Pavimenti e rivestimenti

12| Box Auto

13| Opere in pietra

14| Opere in ferro

15| Finitura parti comuni





PREMESSA

Le opere ed i manufatti descritti in seguito, saranno realizzati secondo le norme della buona esecuzione e a regola d'arte, in conformità alle leggi e normative vigenti al momento della realizzazione.

Le scelte progettuali sono incentrate alla realizzazione di un edificio dall'elevato confort abitativo .

La parte venditrice si riserva la possibilità di variare i materiali della presente descrizione sostituendoli con altri pari o di superiore qualità

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Particolare attenzione è riservata al benessere termico, prevedendo l'utilizzo di tecnologie e materiali adatti ad ottenere il minimo consumo energetico in linea con le attuali normative di contenimento dei consumi, classificando così l'edifico in classe A, le sottoclassi A1 / A2 / A3 / A4 / per ciascun appartamentoo, influenzate dai dati geometrici e dall'esposizione dei singoli appartamenti, saranno definite dalla Certificazione Energetica finale.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'iniziativa immobiliare prevede la riqualificazione dell'area con la sostituzione di un ex opicificio mediante un intervento di RIGENERAZIONE URBANA per realizzare un elegante e moderno complesso residenziale, dotato di giardino e piscina condominiale, offrendo elevati standard abitativi.

A completamento dell'intervento verranno realizzati parcheggi destinati all'uso pubblico e una nuova cabina elettrica a servizio delll'area.

Il nuovo edificio sarà articolato su più livelli:

_ un piano interrato ospiterà box auto di verie dimensioni, cantine e locali accessori

_il piano terra sarà destinato agli appartamenti

_il primo , il secondo e il terzo piano accoglieranno unità abitative con ampi balconi e terrazzi

_il piano copertura sarà destinato agli impianti tecnici

01| Scavi

Lo scavo delle fondazioni sarà di una profondità tale da permettere l'appoggio delle stesse sul terreno consistente. Compiuta la muratura di fondazione, lo scavo in eccedenza attorno al perimetro del fabbricato verrà riempito e costipato con la stessa terra scavata sino al piano terreno naturale primitivo. La terra di coltura proveniente dagli scavi verrà utilizzata per la formazione dei giardini alla fine dei lavori.

02| Opere strutturali

Il sistema costruttivo adottato per l'esecuzione delle opere strutturali sarà rispondente alla normativa vigente in tema di sicurezza; il dimensionamento delle strutture sarà calcolato e verificato in base alle prescrizioni di Legge.
Le fondazioni saranno del tipo continue e/o a travi rovesce e/o a plinti isolati, o se necessario a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di
La struttura portante in elevazione sarà realizzata in cemento armato. I solai saranno realizzati secondo quanto previsto dal progetto esecutivo a cura di Ingegnere strutturale. I muri e solai del piano interrato saranno realizzati in calcestruzzo armato, saranno realizzati a "faccia a vista" e, pertanto, non saranno intonacati. Il tutto secondo quanto previsto da L.10 e dagli elaborati costruttivi esecutivi redatti da tecnico abilitato.

03| Impermeabilizzazioni

I muri interrati e perimetrali saranno realizzati all'esterno mediante l'applicazione di guaina bituminosa e successiva protezione di polietilene bugnato.
Le impermeabilizzazioni della copertura, delle terrazze e dei vani box e/o tecnici, verrà anch'essa realizzata mediante l'applicazione di guaine bituminose previa formazione di idonee pendenze e successiva protezione con caldana di sabbia e cemento.

04| Copertura piana

La copertura sarà del tipo “piana”, verrà utilizzata per l’alloggiamento degli impianti meccanici e fotovoltaici. La stratigrafia sarà realizzata secondo quanto previsto da L.10/91 . I comignoli saranno prefabbricati a scelta dalla Direzione dei Lavori in relazione alle finiture ipotizzate dal progetto.
La copertura sarà corredata di lattonerie (scossaline, converse, copertine, canali di gronda ecc.) realizzate in lamiera preverniciata con colore da definire ed a scelta della D.L.
La copertura, se necessario, sarà corredata da un dispositivo di sicurezza “linea vita” che consentirà di eseguire le manutenzioni in sicurezza.



05| Murature, isolamenti ed intonaci

Le murature di tamponamento verranno realizzate con paramento laterizio portante tipo Poroton di opportune dimensioni. I tavolati divisori tra i locali di abitazione saranno realizzati in mattoni
forati 8x24x24 posati con malta di cemento o bastarda, spess. 8 cm; i tavolati divisori dei servizi igienici e dove sono alloggiati gli impianti, saranno realizzati in mattoni forati da cm 12x24x24
posati con malta di cemento o bastarda, spess. 12 cm; è compresa la formazione di incassature e chiusure di canne fumarie e scarichi, spalle, nicchie, vani, porte, ecc.; la divisione tra unità abitative sarà realizzata in muratura secondo quanto previsto da L.10/91.

L'isolamento termico verticale esterno degli edifici sarà assicurato da cappotto continuo, di spessore calcolato secondo quanto previsto da L.10 /91 e rivestimento di finitura colorato ai silicati e/o acrilici e/o silossanici. L'isolamento termico e acustico tra appartamenti contigui e vani scala sarà previsto con l'interposizione di pannello fonoassorbente. L'isolamento termico e acustico delle solette saràprevisto con massetto di cemento cellulare e materassino anti-calpestio tipo Isolmant. Il tutto come previsto e definito nel documento delle stratigrafie L.10/91.

Tutti i locali di abitazione, le pareti ed i soffitti saranno finiti con intonaco tipo Pronto lavorato con gesso tirato a frattazzo e successiva rasatura col fine. Saranno posti in opera paraspigoli in alluminio h=2 per tutti gli spigoli aperti. Le pareti dei bagni e delle cucine, rispettivamente fino ad h=120cm dal pavimento, saranno intonacate con semplice sottofondo di malta bastarda atto a ricevere il rivestimento di piastrelle, la rimanente parte in altezza ed il soffitto intonacati a civile su intonaco rustico.
Le pareti dei box in prisme di calcestruzzo alleggerito a vista e stillate.

06|Impianto di riscaldamento, raffrescamento e V.M.C

La produzione dell'energia per il riscaldamento e dell'ACS (acqua calda sanitaria), sarà affidata ad un sistema in pompa di calore, con circuito frigorifero azionato da energia elettrica, avente potenza termica capace di coprire la totalità dei carichi.
L'impianto sarà del tipo centralizzato per la produzione dell'energia termica, ed autonomo per gestione e consumi. Ogni unità abitativa sarà, infatti, dotata di un sistema per la contabilizzazione diretta dei consumi.

L'impianto di riscaldamento a pavimento garantirà un elevato livello di comfort e, data la "bassa temperatura" dell'acqua in ingresso ai terminali, un notevole risparmio energetico. Gli elementi radianti, costituiti da tubi in materiale resistente alle alte temperature ed al calpestio, verranno inseriti sotto il pavimento.

Il raffrescamento degli ambienti, con l'esclusione di cucine, bagni e ripostigli, sarà predisposto per l'eventuale installazione di unità ventilanti idroniche (SPLIT) a parete o sopra porta alimentate con acqua refrigerata prodotta anch'essa dalla predetta pompa di calore. Ciascuna unità sarà dotata di apposito allacciamento sifonato per lo scarico della condensa ed equipaggiata di apposito telecomando per la gestione e la regolazione della temperatura ambiente.
Sarà inoltre previsto idoneo sistema di termoregolazione individuale in ciascun locale/ambiente, esclusi ripostigli e cabine armadio, mediante l'utilizzo di crontermostati, utile ai fini della programmazione giornaliera / settimanale.



Tutte le unità abitative dell'immobile saranno dotate della predisposizione per l'impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) di tipo puntuale inserito nel monoblocco dei serramenti.

Residenze gas free

In coerenza con l'impostazione d'alta efficienza energetica del fabbricato, abitazioni saranno prive di impianto di distribuzione del gas metano. Nelle cucine si prevede alimentazione per piani cottura ad induzione (quest'ultimi esclusi), saranno comunque previste le predisposizioni delle cappe cucina.

07| Impianto idrico-sanitario

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polietilene multistrato pre-isolate, con contatore condominiale posto in apposito pozzetto predisposto dalla committenza.

Sarà predisposto idoneo sistema di pressurizzazione idrica. Dalle colonne montanti principali dipartiranno i singoli stacchi atti a servire le rispettive unità abitative, quest'ultimi saranno contabilizzati mediante idonei contatori volumetrici atti alla lettura dei consumi dell'acqua fredda potabile e calda sanitaria di ciascuna abitazione. Al fine di ridurre i tempi di attesa all'erogazione dell'acqua calda sanitaria sui singoli terminali, sarà realizzata idonea rete di ricircolo di ACS sino all'interno dei singoli appartamenti; anche quest'ultima sarà contabilizzata mediante idoneo kit di contabilizzazione omologato.

Sono previsti pozzetti di ispezione in numero adeguato e sifonatora delle condotte d'innesto nelle fognature.

La fornitura degli apparecchi sanitari in vetrochina bianca del tipo sospesi con lavabo coordinato semicolonna, saranno della marca Duravit D-Code, miscelatori a bordo, marca Ideal standard serie Ceraplan, piatto doccia in vetroresina bianco 80x 80 ed asta saliscendi. Vasca in vetroresina incassata di dimensioni 70x170 con miscelatore.

Sarà inoltre previsto uno scaldasalviette elettrico posto nei bagni.















B-TICINO
Matix Go



VIMAR
Arké



08|Impianto elettrico

Realizzato secondo le normative vigenti CEI; frutti B-Ticino serie Matix GO o VIMAR serie Arkè o similare con placche di finitura di colore bianco. Verrà installato un contatore per ogni singola unità immobiliare (oltre a quello delle parti comuni), secondo le disposizioni Enel in apposito locale comune.

All'ingresso degli appartamenti verrà installato, in apposito quadro, un interruttore generale automatico con salvavita a protezione dell'impianto di luce e di forza.

Le prese delle lavatrici e delle lavastoviglie saranno comandate come prescritto dalla norma CEE. Verrà inoltre predisposta adeguata illuminazione esterna, comprensiva di corpi illuminanti con lampade a risparmio energetico per i balconi/terrazzi/porticati, interni ai vani scala e nei vialetti condominiali del tipo a LED.



IMPIANTO CLASSIFICATO SECONDO LA NORMA CEI 64-8 DI LIVELLO 1

Sono in particolare compresi:

- impianto videocitofono, per apertura del cancello pedonale di ingresso e impianto citofonico sull'ingresso scala comune
- impianto campanelli su vano scala
- motorizzazione tapparele con pulsante a bordo finestra
- predisposizione tubazione elettrica vuota per eventuale irrigazione giardino privato
- impianto TV con utenza nel soggiorno
- nel soggiorno verrà inoltre installata una presa satellitare collegata alla parabola condominiale presente in copertura

La dotazione degli impianti elettrici sarà la seguente

Ingresso:

composto da n°1 punto luce deviato a soffitto, n°1 presa bipasso 10/16A, n° 1 pulsante esterno per campanello con targhetta portanome

Soggiorno:

composto da n°2 punti luce inveritito a soffitto, n° 6 prese bipasso 10/16A, n°1 presa TV, n°1 presa SAT, n°1 punto telefono/dati, n°1 torcia d'emergenza estraibile, n°1 ronzatore/ suoneria

Cucina:

composto da n°1 punto luce interrotto a soffitto, n° 1 punto alimentazione cappa, n°2 prese bipasso 10/16A, n° 3 prese Unel, n° 2 intettuttori 0/1 per comando prese nascoste

Bagno Padronale:

composto da n°1 punto luce interrotto a parete, n° 1 punto luce interrotto a soffitto, n°2 prese bipasso 10/16 A, n°1 tirante

Bagno di servizio

composto da n°1 punto luce interrotto a parete, n° 1 punto luce interrotto a soffitto, n°1 prese bipasso 10/16 A, n°1 tirante

Camera Matrimoniale:

composta da n°1 punto luce invertito, n° 2 prese bipasso 10/16 A, n° 3 prese 10 A, n°1 presa TV, n°1 punto telefono/dati

Camera singola:
composta da n°1 punto luce deviato, n° 1 prese bipasso 10/16 A, n° 2 prese 10 A, n°1 presa TV, n°1 punto telefono/dati

Balcone:
n. 1 punto luce interrotto, n° 1 prese 10/A IP65, corpo illuminante

Cantina:
n. 1 punto luce interrotto, n° 1 prese 10/A IP65 e n. 1 corpo illuminante

Impianto antintrusione:
è prevista la predisposizione per l'impianto di allarme, comprensiva della fornitura di tubazioni vuote dedicate, per la futura installazione dell'impianto d'allarme di tipo perimetrale. Lo standard di predisposizione prevede la posa di tubazioni per la seguente futura dotazione d'allarme:
n°1 punto per centrale
n°1 punto per pulsantiera di controllo
n°1 punto per sirena esterna
n°1 punti porta ingresso
n°1 punto per ogni finestra / portafinestra, (perimetrale)

Cancello carraio elettrico:
cancello carraio motorizzato con fornitura di 1 telecomando per abitazione

Infrastruttura passiva

Ogni appartamento sarà dotato di montante in fibra ottica al servizio degli impianti telefonico/rete dati, videocitofonico, mediante installazione di STOA (ripartitore) con quattro uscite ottiche per il collegamento ai tre impianti di cui sopra.



09| Impianto fotovoltaico

Sarà previsto, in copertura, la collocazione di impianto fotovoltaico secondo quanto prevedono le disposizioni di legge in materia, con collegamento ad inverter posto nei locai comuni. Tale impianto sarà a servizio delle parti comuni e, soprattutto ai fini del risparmio energetico, dell'impianto di produzione energia termica.

NOTA: Tutte le pratiche per la connessione alla rete GSE, ed attivazione del contratto di scambio sul posto, saranno espletate direttamente dal condominio e sarannopertanto a carico della parte acquirente.



10| Serramenti interni ed esterni

I serramenti esterni saranno realizzati in PVC, il più termicamente performante tra tutti i serramenti in commercio, impregnato con vernice idrorepellente, di colore bianco in massa. Avranno aperture a battente con ribalta (DK). Saranno completi di maniglia in alluminio, con cerniere anuba color alluminio (o similari).

Il sistema di oscuramento sarà realizzato mediante avvolgibili coibentati motorizzati in alluminio di colore scelto dalla D.L.

Le porte interne saranno tutte del tipo a battente laminate, cieche in diversi colori differenti. L'ingresso delle residenze sarà previsto mediante l'utilizzo di portoncino blindato, in classe antieffrazione 3 ad anta esterna Pantografata.

Le porte dei locali tecnici saranno in alluminio e ove previsto anche con resistenza al fuoco (REI)
Le porte delle cantine saranno previste in alluminio o multiuso.

La porta di ingresso dell'atrio condominiale al piano terra sarà dotata di vetri antinfortunistici e di
serratura elettrica. Saranno previste basculanti in alluminio zincate o verniciate.

11| Pavimenti e rivestimenti

La pavimentazione della zona giorno, dei disimpegni e dei bagni sarà in gres smaltato di prima scelta, posata a colla in posizione ortogonale alle pareti, fugato con distanziatori da 2 mm, compreso stuccature di colore grigio cemento, disponibili in diversi formati e colori, 45x45, 30x60, 60x60 o Grès effetto parquet 15x60 .

E' prevista la posa di parquet prefinito di rovere posato a correre ortogonale alle pareti per tutte le camere da letto. I rivestimenti dei bagni saranno in ceramica smaltata, 25x60, 20x50, 20x20.

Le terrazze ed i balconi saranno realizzate mediante pavimentazione in gres antigeliva per esterni con posa dritta.

I portici ed i marciapiedi a servizio dei piani terra saranno realizzati in mediante posa di autobloccanti o porfido a spacco, il tutto, come da indicazione della D.L.

Non è previsto alcun rivestimento nelle cucine, mentre per i bagni sarà realizzato un rivestimento con un'altezza massima di 1,2 mt.





ZONA GIORNO E BAGNO

GRÈS SMALTATO
- 45x45
- 30x60
- 60x60

GRÈS EFFETTO PARQUET
- 15x60

CAMERE DA LETTO

PARQUET PREFINITO DI ROVERE
Posa a correre ortogonale alle pareti





TERRAZZE E BALCONI

GRES ANTIGELIVA

PORTICI E MARCIAPIEDI

AUTOBLOCCANTI
O PORFIDO A SPACCO



12| Box auto

Box auto di diverse dimensioni: ampi singoli e doppi, saranno dotati di serrande ad apertura basculante. Avranno illuminazione e presa di servizio alimentata da linea condominiale. La presa intera sarà limitata dalla capacità del magnetotermico predisposto. Qualora il cliente voglia installare un sistema di ricarica per auto elettrica, porterà al box una linea derivata dal proprio contatore d'appartamento, attraverso un sistema predisposto di cavidotti e canaline.

13| Opere in pietra

Soglie, davanzali, scale parti comuni, zoccolature e gradini verranno realizzati in pietra naturale tipo serizzo antigorio o similare.

14| Opere in ferro

I parapetti e mancorrenti scale saranno eseguiti in ferro verniciato con disegno da definire, o da tubolari prefabbricati.Le griglie di chiusura dello shunt per l'aerazione dei piani interrati saranno realizzate in profili normali e grigliati di fero zincato.
i cancelli pedonali carrai saranno realizzati in profilati normali di ferro verniciati con disegno e colore a scelta della D.L.

15| Finitura parti comuni

Le recinzioni di confine saranno realizzate mediante la formazione di muretto in calcestruzzo armato o paramento di prisme splittati e stillati, di spessore ed altezza fuori terra adeguati, con sovrastante recinzione metallica (ad altezza variabile all'occorrenza) per i soli tratti di delimitazione del lotto di proprietà e per quelle a delimitazione dei percorsi comuni all'interno del lotto stesso. Per tutte le restanti recinzioni di suddivisione di aree private si impiegheranno paletti in ferro infissi direttament nel terreno e recizione metallica (ad altezza variabile all'occorrenza).
Si specifica che saranno realizzate pensilina di ingresso a protezione dell'ingresso pedonale.

Eventuali recinzioni esistenti, siano esse in muratura e/o ferro delle porzioni di fabbricati a confine verranno mantenute nello stato di fatto.

Sarà previsto un ascensore elettrico o oleodinamico per ciascuna scala, a servizio dell'edificio residenziale a collegamento di tutti i piani dell'edificio. I percorsi pedonali avranno pavimentazione in autobloccanti, porfido a spacco posato ad opus incertum o altro materiale, il tutto secondo le indicazioni della D.L.

Le pareti ed i plafoni delle scale, degli atri di ingresso, degli sbarchi ascensori, i sotto rampa delle scale saranno finiti con intonaco tipo Pronto lavorato con gesso tirato a frattazzo e successiva rasatura col fine. Saranno posti in opera paraspigoli in alluminio h=2m per tutti gli spigoli aperti. L'illuminazione dei vani scala sarà realizzata mediante l'utilizzo di corpi illuminanti a LED a plafone o a parete per un massimo confort e risparmio energetico.

I locali di servizio comune saranno finiti con intonaco civile su intonaco rustico. Le pareti perimetrali e i solai del piano interrato dei box verranno finiti in c.l.s. La rampa di accesso al box sarà realizzata con miscela di quarzo e cemento, finita la spina di pesce.
I pavimenti dei box e dei corselli e del piano interrato saranno realizzati in calcestruzzo con finitura al quarzo. I locali dei piani interrati e quindi anche dei vani tecnici, i depositi, le cantine ed i relativi corridoi, le autorimesse ed i corselli potranno essere attraversati da tubazioni in genere, dall'impianto elettrico e/o dall'impianto idrico-sanitario.

Si intende esclusa la tinteggiatura interna degli appartamenti come pure la semina del manto erboso dei giardini privati. Il valore di qualsiasi variante in riduzione del presente capitolato su richiesta del cliente non verrà né detratto dal prezzo dell'appartamento, né compensato con opere extra

HORIZON

RESIDENZA DI NUOVA GENERAZIONE

LISSONE / VIA VESPUCCI

PLANET

SERVIZI IMMOBILIARI