

CAPITOLATO GENERALE

PREMESSA

Le descrizioni contenute in questo capitolato si intendono sommarie e schematizzate, rese al solo scopo di individuare gli elementi fondamentali.

Per norma generale resta comunque inteso che la società venditrice dovrà fornire tutto ciò che, pur non essendo specificato, dovesse risultare necessario per dare l'opera finita secondo le migliori tecniche sia costruttive che di installazione.

Per tutti i materiali per i quali non è espressamente indicata la marca e serie verrà eseguita, dalla D.L. la scelta.

La D.L. si riserva la facoltà di sostituire particolari materiali, finiture opere o installazioni previste, o specificatamente indicate, con altre purché quanto proposto in sostituzione sia equivalente qualitativamente ed economicamente.

Maggiori delucidazioni potranno essere fornite a richiesta dell'interessato.

DESCRIZIONE TECNICA**1. Opere strutturali**

La struttura è in cemento armato con i solai del P.T. in "predalles", i rimanenti solai di tipo misto in travetti e laterizio.

2. Parti comuni

La copertura è del tipo piano con rivestimento ceramico antisdrucchiolo. Al di sotto del rivestimento verrà eseguito un pacchetto di coibentazione/impermeabilizzazione con "barriera a vapore". Tutte le lattonerie del Fabbricato sono in lamiera di zinco spessore 7/10 mm. I gradini delle scale saranno in botticino o altro marmo. L'atrio d'ingresso, gli sbarchi ascensori saranno pavimentati con piastrelle 30 x 60 di marmo botticino con inserti da definire o altro marmo.

All'ingresso sarà installato un casellario postale.

I parapetti delle scale saranno in ferro verniciato.

Le pareti dell'atrio di ingresso pedonale saranno finite con intonaco e inserto a specchio.

E' previsto un impianto di illuminazione serale e notturno completo di lampade per le scale, i giardini e l'ingresso. Per la rampa dei box si vede al punto f) della pag. 8

La facciata verso Via Balducci verrà rivestita parzialmente con marmo, intonaco secondo il disegno della Direzione Lavori. La zoccolatura della facciata sarà in marmo. La facciata interna verso corte sarà completamente in intonaco.

Ascensore marca OTIS modello GEN 2 con portata di 6 persone 450 Kg. con cabina finita in lamiera di acciaio e pannelli in materiale sintetico colorato, pavimento in materiale sintetico – cielo ribassato.

L'impianto di fognatura è realizzato con tubazioni di tipo Geberit.

Le zone a verde condominiali sul retro saranno fornite di arbusti bassi, tappeto erboso, impianto di irrigazione automatico ed illuminazione notturna con lampioni da giardino.

Nel corsello box, nei box, nei corridoi cantine e nelle cantine la pavimentazione sarà con massetti di cemento liscio antipolvere e finiture al quarzo. I corridoi cantine e i locali tecnici sono tinteggiati con idropittura lavabile.

La rampa d'accesso ai box sarà eseguita in cemento liscio con righe a spina di pesce. I parapetti dei balconi verranno eseguiti in parte con lamiera microforata color verde rame o altro colore e in parte in muratura.

3. Appartamenti**A. Serramenti**

- Avvolgibili in pvc colore verde scuro con azionamento mediante interruttore elettrico.
- Finestre e porte finestre in legno Pino di Svezia colore verde scuro spessore 62 mm, vetri termoisolanti.
- Porte interne cieche lisce tinta chiara in legno.
- Zoccolini in legno tinta chiara
- Porta di accesso agli appartamenti di tipo blindato con finiture in legno liscio per l'interno tinta chiara e leggermente lavorata per l'esterno.

B. Pavimenti

I pavimenti interni degli appartamenti sono in piastrelle di ceramica monocottura 20x20 nei bagni e cucina e nei rimanenti locali in parquet da 10 mm. prefinito con essenza a scelta fra: Iroko, Doussié, Rovere.

Balconi – Terrazzi

Pavimento e zoccolini in ceramica antigeliva scelta dalla D.L.

C. Maiolicati

Bagni rivestiti in piastrelle di ceramica cm. 20x20 coordinati coi pavimenti per un'altezza di mt. 2.20

D. Intonaci

Intonaco di tipo premiscelato con finiture a gesso per tutti i locali salvo le cucine e bagni che, per la parte non rivestita, saranno finiti a intonaco civile.

E. Davanzali e soglie

Davanzali delle finestre e soglie balconi in marmo Gaya Gold.

F. Impianto elettrico

Tutte le prese le scatole i frutti saranno di tipo BTicino serie "Living" oppure di tipo VIMAR serie "Idea" nera con placche in plastica. I conduttori dovranno essere isolati in PVC grado 2°, infilati in tubi PVC flessibile tipo pesante. L'impianto elettrico nell'alloggio sarà costituito di massima come segue:

- In ogni ingresso:
 - 1 campanello
 - 1 punto luce deviato a soffitto
 - 1 presa F.M. da 15 A
 - 1 apparecchio videocitofonico
- In ogni soggiorno pranzo:
 - 2 punti luce a parete (prese comandate) nel sogg.

- 1 punto luce deviato a soffitto in corrispondenza del tavolo da pranzo
- 1 presa telefonica
- 1 presa TV
- 3 prese luce da 10 A
- In ogni angolo cottura:
 - 1 punto luce a parete in corrispondenza dei fornelli
 - 2 prese da 10 A
 - 3 prese F.M. da 15 A con interruttori bipolari
- In ogni camera da letto matrimoniale
 - 1 punto luce invertito
 - 3 prese luce da 10A
 - 1 presa telefonica
 - 1 presa TV
- In ogni camera da letto singola
 - 1 punto luce deviato
 - 2 prese luce da 10A
 - 1 presa telefonica
 - 1 presa TV
- In ogni corridoio:
 - 1 punto luce deviato
 - 1 presa luce 15 A
- In ogni bagno principale:
 - 1 punto luce interrotto a soffitto
 - 1 punto luce interrotto a parete
 - 1 presa di luce 10 A
 - 1 campanello a tirante sulla vasca da bagno
- In ogni bagno di servizio:
 - 1 punto luce interrotto a soffitto
 - 1 punto luce interrotto parete
 - 1 presa luce 10 A
 - 1 presa F.M. 15A con interruttore automatico bipolare per lavabiancheria
- In ogni balcone e terrazzo:
 - 1 presa da 10 A di tipo stagno
 - 1 punto luce interrotto a parete
 - 1 corpo illuminante marca PRISMA ECOGRILL color nero.

N.B.: Si precisa che ogni monolocale avrà a disposizione n. 30 punti corrente fra prese, luce, Tv ect.
Tutti gli appartamenti hanno la predisposizione per l'impianto antifurto

G. Impianto di riscaldamento

Tutte le unità immobiliari sono dotate di impianto di riscaldamento centralizzato con collegamento alla caldaia a condensazione marca ATAG sita nelle parti comuni. Alimentazione della caldaia mediante gas metano con diffusori di calore mediante pannelli radianti a pavimento (marca UPONOR o simili).

L'impianto di riscaldamento è calcolato per assicurare negli appartamenti + 20°C con temperatura di -5°C.

Radiatori tipo "scaldasalviette" saranno installati nei bagni.

I Consumi per ciascuna unità verranno contabilizzati da un misuratore posto sui pianerottoli. Pertanto ogni unità pagherà un costo di esercizio proporzionale al consumo ad eccezione della quota di ammortamento caldaia.

H. Impianto idrico e condizionamento

L'edificio è dotato di circuito di alimentazione dell'acqua potabile. In ciascun appartamento ci sarà una distribuzione per l'alimentazione della cucina e dei bagni con acqua calda prelevata dalla caldaia centralizzata e dai pannelli solari.

Ogni appartamento dotato di balcone avrà la predisposizione per l'impianto di condizionamento (tubi raccolta condensa, staffe d'ancoraggio e tubi di raccordo tra le future macchine e postazioni dei futuri diffusori).

I. Impianto gas

Verrà eseguita la posa in opera della tubazione dai contatori posti in ambiente idoneo verso l'interno fino alle rispettive unità immobiliari.

L. Isolamenti acustici e termici

Gli appartamenti contigui sono separati da doppi tramezzi in mattoni forati opportunamente isolati con materiali fonoassorbenti adeguati. Ogni soletta sarà isolata acusticamente da quella sottostante con l'interposizione di uno strato di materiale fonoassorbente.

Il fabbricato è isolato secondo le norme del D.LGS 311/2006 e DGR N. 8/5773 del 2007.

M. Impianto idrico sanitario

L'impianto idrico partirà dall'acquedotto comunale con attacco al contatore, saracinesca principale e bocchettone a 3 pezzi, rubinetto di scarico e giunto dielettrico.

Dal contatore le tubazioni raggiungeranno le colonne di alimentazione e alla sommità verrà installato un barilotto anticampo di ariete.

E' previsto l'attacco acqua fredda per l'alimentazione della lavatrice e lavastoviglie completo di rubinetto esterno con l'attacco ½ e scarico.

Verrà installata una cassetta in PVC da incasso con pulsante.

La rete di adduzione acqua degli apparecchi in cucina e quella in bagno verranno intercettate in modo indipendente l'una dall'altra.

Ogni bagno comprenderà:

n. 1 vaso igienico bianco tipo cacciata in porcellana dura, tubo di scarico e tutte le parti in vista cromate

- n. 1 lavabo in porcellana dura con apparecchiatura completa di miscelatore e scarico a saltarello.
- n. 1 bidet in porcellana dura, apparecchiatura completa di miscelatore, scarico a saltarello.
- n. 1 vasca da bagno tipo rettangolare in ghisa da rivestire da m. 1.60/1.70x0.70 oppure un piatto doccia; apparecchiatura completa con gruppi da incasso a due rubinetti con miscelatori, bocca di erogazione centrale, tubo flessibile a saliscendi. Scarico a saltarello oppure al posto della vasca, la doccia dove per motivi di spazio non si riuscisse ad inserire la vasca.

Ogni angolo cottura comprenderà:

- Attacchi acqua fredda e calda e tubazioni di scarico in Geberit per lavello.
- n. 1 attacco e scarico per lavastoviglie – attacco e scarico del lavello.

Sanitari:

- Ideal Standard serie ESEDRA
- Rubinetteria Ideal Standard CERASPRINT

4. Varianti a pagamento

(da concordare prima dell'esecuzione dei tavolati interni)

- Completamento di impianto di condizionamento.
- Impianto allarme.
- Ampliamento impianto elettrico.
- Varianti dei tavolati (solo oneri tecnici per la presentazione in Comune delle modifiche) qualora i tavolati non fossero già eseguiti.
- Porte interne (tipo di finitura o scorrevoli).
- Apparecchi sanitari differenti.
- Rubinetterie differenti.
- Predisposizione su misura degli impianti idrico-sanitari ed elettrici nelle cucine.
- Altre varianti su richiesta, salvo approvazione della D.L.

5. Prezzi base su cui calcolare scorpori

- A) Porte interne € 400,00.= + IVA cad. compreso maniglie;
- B) Ceramiche compresa posa in opera € 55,00/mq + IVA ;
- C) Parquet compresa posa in opera € 60,00/mq + IVA ;
- D) punti luce ed altre voci come da listino della Camera di Commercio di Milano.

OPERE ED IMPIANTI INERENTI AL CONTENIMENTO DI CONSUMO ENERGETICO

Fermo restando la facoltà della Direzione Lavori di effettuare le scelte inerenti a tale obiettivo, la breve descrizione che segue rende ragione delle attrezzature che verranno installate.

PARTI COMUNI

- a)** Caldaia ecologica a condensazione alimentata a metano marca ATAG con funzionamento a bassa temperatura che comporta un massimo risparmio energetico e minime emissioni inquinanti;
- b)** Pannelli radianti a pavimento realizzati con circuiti senza giunzioni. Sistema Uponor Preformato;
- c)** Addolcitore marca Cillicemie a scambio ionico con sistema automatico per la disinfezione delle resine durante la rigenerazione. Portata massima di punta 5 mc/h ;
- d)** Acqua calda sanitaria prodotta in parte dalla caldaia a condensazione, in parte dai collettori solari marca BERETTA a circolazione forzata, il tutto collegato ad un bollitore ad accumulo a doppia serpentina da litri 1.500. Centralina solare di regolazione differenziale tipo COSMET o simile;

GARANZIA

Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale soggetto, quindi a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nei limiti delle abituali tolleranze vanno accettate e, pertanto, si dichiara di accettarle. La Direzione dei Lavori si riserva ogni modifica alle parti comuni necessarie all'ottenimento di un edificio omogeneo e armonico senza bisogno di dare alcuna comunicazione.