Studio Immobiliare Via Bergamo 6/d
24040 Canonica d'Adda BG – Tel. 02.9096.6924
P.IVA n. 03953190166 – Ruolo Agenti Immobiliari n. 2500 BG
Web: www.abitarea.eu – Mail: info@abitareacanonica.it

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

## GENERALITA'

### UBICAZIONE E CONSISTENZA

L'edificio sarà realizzato nel Comune di Vaprio d'Adda, in via G. Galilei, snc

Sarà costituito da più corpi di fabbrica di uno piano fuori terra.

Fuori terra saranno realizzati quattro unità abitative e quattro autorimesse

L'edificio è progettato ad energia quasi zero, in Classe Energetica A2 o A3

### FONDAZIONI

Fondazioni continue o a platea in C.A. costituite da:
Getto di calcestruzzo magro di spessore adeguato interessante la proiezione delle fondazioni continue sul terreno eseguita in spessore sufficiente allo scopo, indi armatura e getto delle stesse fondazioni utilizzando cls dosato a Rck 30 con armatura metallica costituita da gabbie in ferro staffate adeguatamente o in alterativa doppia maglia incrociata di rete elettrosaldata maglia 20x20 con successiva predisposizione di spezzoni di chiamata per pilastri e/o carichi concentrati. Il tutto in osservanza dei calcoli dei C.A.

### STRUTTURE IN ELEVAZIONE ED ORIZZONTALI ED ISOLAMENTI

La costruzione avrà struttura portante di tipo tradizionale con travi e pilastri in getto di calcestruzzo armato, con impasto ed armatura metallica indicati dai calcoli strutturali

I tamponamenti esterni dei piani fuori terra saranno realizzati con muratura in laterizio alveolato spessore 30 cm., appoggiati su strisce in polietilene espanso reticolato, per l'isolamento acustico.

Isolamento a cappotto sulla facciata esterna della muratura, sp. cm. 12-14, nel rispetto della normativa in materia per il contenimento dei consumi energetici ed isolamento acustico.

### DIVISORI INTERNI

I tavolati divisori tra i locali di abitazione saranno realizzati in mattoni forati spessore 8/12 cm., mentre i tavolati divisori dei servizi igienici saranno realizzati in mattoni forati di maggior spessore.

La divisione tra appartamento e box (nelle unità dove sono contigui) sarà realizzata in muratura, in base alla L. 10.

Tutti i tavolati interni poggeranno su strisce in polietilene espanso reticolato, per l'isolamento acustico.

I muri saranno legati in senso orizzontale e senza interruzioni mediante cordolo dello spessore della muratura e di altezza pari ai solai. Tutto nel rispetto delle indicazioni di progetto e di gradimento dei Clienti.

## TETTO, COPERTURA, LATTONERIA, SISTEMA ANTICADUTA.

La copertura sarà realizzata in legno con pacchetto isolante: travi a vista sbiancate

Le gronde saranno realizzate in legno sbiancato

Il manto di copertura dei tetti sarà realizzato con pannelli sandwich coibentati con finitura in lamiera grecata preverniciata in tinta da definire oppure in tegole portoghesi grigie, ancora da definire.

Canali, pluviali, converse, scossaline, cappellotti di protezione dei comignoli saranno in lastre di lamiera preverniciata od in alluminio, in tinta da definire.

Saranno inoltre installati colmi, camini e pezzi speciali serventi canne fumarie o di esalazione, al fine di completare la copertura in ogni sua parte.

Posa sistema anti-caduta certificato

## INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI

I rivestimenti esterni saranno realizzati con rasatura cappotto (sp. 12-14 cm.) con finitura ai silicati, colore a scelta della D.L.

## INTONACI INTERNI SOFFITTI E PARETI APPARTAMENTO

Realizzati con intonaco premiscelato pronto e finiti a civile per la cucina ed i bagni.
Realizzati con intonaco premiscelato pronto di gesso per gli altri locali.

E' esclusa la tinteggiatura.

## INTONACI INTERNI SOFFITTI E PARETI BOX

Pareti ad intonaco premiscelato pronto e finiti a civile
Soffitti a vista od intonacati.
E' esclusa la tinteggiatura.

## OPERE IN PIETRA

I davanzali (spess.cm. 3) e contro davanzali (spess. cm. 3) saranno realizzati in granito o marmo o pietra, completi di gocciolatoi, smussi e lavorazioni ove occorrente.

Le soglie saranno realizzate in granito o marmo o pietra, spess.cm. 3.

PAVIMENTI

La pavimentazione esterna:

- Portico e marciapiede intorno all' U.I. saranno realizzati in porfido opus-incertum a spacco
- Ingresso pedonale, ingresso carrale/cortile saranno realizzati in autobloccanti

La pavimentazione delle autorimesse sarà realizzata con pavimento in piastrelle di ceramica.

PAVIMENTI E ZOCCOLINI

In piastrelle di ceramica grés porcellanato dim. cm. 30x30, 33x33, 30x60, 15x60, 22,5x90, effetto legno, scelte da campionario c/o nostro fornitore, posate a correre.

Zoccolini in legno tinto abbinati alle porte, h. cm. 7.

RIVESTIMENTI BAGNI E ZONA COTTURA

Bagni in piastrelle di ceramica dim. cm. 20x20, 20x40, 25x60, 22,5x90, posate per un'altezza massima di mt. 2,00 scelte da campionario c/o nostro fornitore.

N.B.: sono esclusi decori, cornici, ecc.

OPERE DA FABBRO

Le porte dei box saranno sezionali motorizzate, complete di serratura e maniglia fissa.

Le recinzioni perimetrali esterne saranno realizzate con cancellata in ferro a disegno semplice, formati da profili verticali tubolari zincati e/o verniciati con piantane a cementare in muretto di cemento armato.

RECINZIONE DI SUDDIVISIONE INTERNA

Recinzione serie Giardino in rete elettrosaldata maglia cm, 5x20, zincata e/o verniciata.

Recinzione su strada pubblica: in ferro verniciato o zincato, a disegno semplice.

Ingresso pedonale: cancello in ferro verniciato o zincato, a disegno semplice, con apertura elettrica.

Ingresso carrale: Cancello in ferro verniciato o zincato, a disegno semplice, motorizzato.

,

## PORTONCINO ESTERNO, PORTE INTERNE E SERRAMENTI

I portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno di tipo blindato, dimensioni standard 90x210 cm.,con finitura interna con pannello di rivestimento cieco, liscio e di colore coordinato con le porte interne e con finitura esterna con pannello di rivestimento cieco pantografato in tinta scelta dal Direttore Lavori, maniglia esterna ed interna a pomolo in alluminio cromo-satinato, con grado di protezione antieffrazione Classe 3.

## PORTE INTERNE

Le porte interne saranno ad anta cieca a battente oppure scorrevoli, in melaminico, scelte tra n. 4 colori.
Cerniere, serratura e maniglia con finitura cromo-satinata.
Gli stipiti in melaminico, modello squadrato, scelti tra n. 4 colori.

Il tutto scelto presso nostro Fornitore

## SERRAMENTI E PERSIANE OD ANTONI

Serramenti esterni per finestre e porte finestre in p.v.c., certificati, ad ante oppure scorrevoli ove previsti da disegno, bianchi.
Maniglie e ferramenta finitura cromo-satinata.
Lastra in vetro 33.1/16 argon/33.1, be
Previste aperture vasistas alle finestre

Persiane a stecche od Antoni bisellati, in alluminio

## PANNELLI FOTOVOLTAICI

E' prevista l'installazione di singoli impianti per ogni unità immobiliare, con potenza nominale di KW (calcolati sull'area della villetta), per la produzione e scambio sul posto di energia elettrica.

## V.M.C.

Sistema di ventilazione meccanica controllata igroregolabile autonomo

## PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTIFURTO

Predisposizione delle sole tubazioni vuote, sottotraccia, dal punto di installazione della centralina sino alle finestre/porte finestre/portoncino d'entrata/ porta sezionale; punto per la sirena esterna e punto per la sirena interna.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO CONDIZIONAMENTO

E' prevista la sola predisposizione nelle camere da letto e nel soggiorno, per split ad acqua.

FOGNATURE

Le tubazioni di scarico orizzontale saranno in pvc (tipo Valsir o similare); le colonne di scarico ed i tubi di ventilazione primaria, insonorizzate, saranno incassate nelle pareti e saranno allacciati alla fognatura orizzontale interrata.

Tutte le tubazioni saranno complete di pezzi speciali ed accessori montati a regola d'arte.

Le colonne montanti proseguiranno sino oltre la copertura dell'edificio a realizzazione dello sfiato di esalazione.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli appartamenti saranno dotati di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, di tipo autonomo ed indipendente per ogni unità immobiliare.

Nel bagno e lavanderia il riscaldamento sarà integrato con la posa di scaldasalviette elettrico dim. 42x138 colore bianco

Installazione, in locale tecnico o a parete, incassata, di pompa di calore alimentata ad energia elettrica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

La temperatura dell'alloggio sarà comandata da n. 1 termostato ambiente.
Predisposizione per termostati (questo esclusi) nelle altre camere

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto di alimentazione e distribuzione dell'acqua sanitaria calda e fredda comprende:
Tubazioni in materiale plastico specifico con caratteristiche di resistenza alle alte temperature, di prima qualità, nei diametri previsti dalle normative e secondo le disposizioni impartite dalla D.L.

La distribuzione dell'acqua partirà dal contatore singolo, posto in un pozzetto comune al piano terra o dove predisposto dall'ente erogante, collegato alla rete idrica comunale mediante tubazione interrata, per l'alimentazione della cucina e del bagni/lavanderia di ogni singolo appartamento.

SANITARI

Bagno 1:

N. 1 Piatto doccia cm. 120x80/80x80/ da installare a pavimento (cm 3), colore bianco, completo di miscelatore monocomando, soffione fisso e doccetta.
Escluso box doccia.

N. 1 Bidet in ceramica, colore bianco, sospeso, completo di miscelatore monocomando cromato, dotato di bocca d'erogazione fissa.

N. 1 Vaso in ceramica, colore bianco, sospeso, completo di cassetta ad incasso tipo PVC 2 comandi, placca di copertura di colore bianco con comandi a pulsanti, sedile colore bianco tipo pesante.

N. 1 Attacchi per lavabo, con fornitura di miscelatore monocomando cromato, dotato di bocca d'erogazione fissa.

Bagno 2:

N. 1 Piatto doccia cm. 120x80 da installare a pavimento (cm 3), colore bianco, completo di miscelatore monocomando, soffione fisso e doccetta.
Escluso box doccia.

N. 1 Bidet in ceramica, colore bianco, sospeso, completo di miscelatore monocomando cromato, dotato di bocca d'erogazione fissa.

N. 1 Vaso in ceramica, colore bianco, sospeso, completo di cassetta ad incasso tipo PVC 2 comandi, placca di copertura di colore bianco con comandi a pulsanti, sedile colore bianco tipo pesante.

N. 1 Attacchi per lavabo, con fornitura di miscelatore monocomando cromato, dotato di bocca d'erogazione fissa.

N. 1 Attacco e scarico per lavatrice

Sanitari: Marca Globo serie Grace o similare
Rubinetterie: Marca Nobili serie ABC o similare

CUCINA

Attacchi separati per lavello e lavastoviglie.

Allacciamento idraulico cucina (lavello e/o lavastoviglie) escluso.

## IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO, TV, TELEFONICO

L'impianto elettrico di ogni unità immobiliare, suo box e suo locale tecnico partirà dal contatore ENEL singolo, posto nell'apposito vano, realizzato sulla recinzione o nelle immediate vicinanze, e sarà realizzato a norme CEI.

Realizzato con conduttori isolati in PVC o in gomma per esterno, posti entro tubazioni in materiale isolante; suddivisione dei circuiti interni per: luce, prese 10 A, prese 16 A.
Protezione effettuata mediante centralino d'appartamento posizionato a scelta della D.L.

Frutti GEWISS, modello CHORUS, con placca in tecnopolimero (a scelta tra 3 colori).

### APPARTAMENTO

1 quadro elettrico sottocontatore
1 centralino d'appartamento 36 moduli 6 KW, con portello
1 interruttore magnetotermico per linea pompa di calore
1 interruttore magnetotermico 16 A (linea prese)
1 interruttore magnetotermico 10 A (linea luce)

TARGHETTA:
n. 1 punto pulsante targhetta ingresso appartamento

SOGGIORNO-PRANZO
1 punto videocitofonico
2 punto luce semplice
2 punto luce comando invertito
4 punto bi-presa 10/16 A
1 punto presa telefono
2 punto presa TV
1 punto termostato da incasso

ZONA COTTURA
1 punto luce semplice
2 punto bi-presa 10/16 A
2 punto presa Shuko 16 A
1 punto presa TV

CAMERE
1 punto luce semplice
1 punto luce comando invertito
2 punto bi-presa 10/16 A
2 punto presa 10 A
1 punto presa telefono
1 punto presa TV
1 punto presa telefono

BAGNO/LAVANDERIA
2 punto luce semplice
2 punto luce comando interrotto
1 punto bi-presa 10/16 A
1 punto pulsante a tiro
1 punto presa universale per lavatrice con interruttore bipolare

CORRIDOIO/DISIMPEGNO
1 punto luce comando invertito
1 punto bi-presa 10/16 A

PORTICO
1 punto luce comando interrotto
4 punto luce comando deviato
1 punto bi-presa 10/16 A
1 punto per allaccio pompa di calore
Punti luce a parete, comprese lampade, numero e disposizione a scelta D.L.

BOX
1 punto luce a parete
1 punto bi-presa 10/16 A

LOCALE SGOMBERO
1 punto luce a parete
1 punto bi-presa 10/16 A

IMPIANTO ANTENNA TV
Antenna TV completa di linee montanti.
Realizzato in modo da consentire la ricezione dei canali in UHF canali nazionali e VHF reti private

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO
1 pulsantiera esterna all'ingresso con telecamera ed audio
n. 1 monitor interno b/n, posto in prossimità dell'ingresso, con pulsante di apertura.

IMPIANTO TELEFONICO
posa di tubazioni vuote e scatola, incassate

Impianto massa a terra completo di conduttori e dispersori.

## GIARDINO DI PROPRIETA'

Sarà finito con terra di coltura spianata
1 punto acqua
1 punto predisposizione energia elettrica.

ESCLUSO
Impianto di irrigazione
Semina prato
Messa a dimora siepi e/o alberi

ALLACCIAMENTI ALLE UTENZE

Le pratiche per allacciare le singole unità ai pubblici servizi (fognatura, energia elettrica, acqua) e del fotovoltaico saranno espletate dalla Parte Venditrice.
A carico degli Acquirenti il costo, a forfait, delle stesse.

N.B.: L'allaccio di Energia Elettrico da parte della Parte Venditrice viene richiesto per KW 3 (pari a 3,3) per ogni U.I..

L'aumento di potenza (a 6 KW) è a richiesta ed a totale carico dell'acquirente, così come gli allacci finali alle singole utenze.

N.B.:

La presente Descrizione delle Opere potrà subire modifiche e/o variazioni; il D.L. e/o la Parte Venditrice si riservano la facoltà di apportare modifiche e/o sostituzioni che riterranno opportune per la buona riuscita dell'opera.
I materiali indicati potranno essere sostituiti con materiali di valore non inferiore.

N.N.B.:

A carico Acquirente il costo, a forfait, degli allacci utenze, nonché il costo delle Schede Catastali.