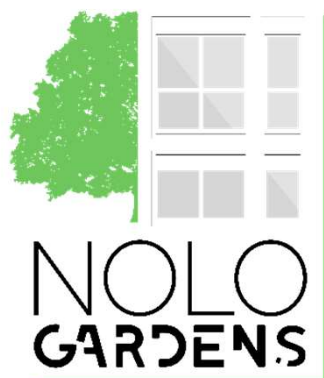


# EDIFICIO RESIDENZIALE



*Via Popoli Uniti, 11 - MILANO*



CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

[www.giardinolo.it](http://www.giardinolo.it)

# CAPITOLATO DESCRITTIVO GENERALE

## STRUTTURA

### **Fondazioni**

Sarà realizzata una platea in c.a.

### **Strutture in elevazione**

La struttura portante del fabbricato sarà eseguita con travi e pilastri in c.a. gettati in opera.

I solai di copertura del piano interrato saranno eseguiti con lastre prefabbricate in calcestruzzo alleggerito con blocchi di polistirene espanso o solette in c.a. gettate in opera, mentre per i piani ad uso abitativo i solai saranno realizzati in latero-cemento e/o in c.a. gettati in opera

Gli abbaini del quarto piano saranno realizzati con struttura e assito in legno adeguatamente isolata con finitura sottostante in lastre di gesso rivestite e preassemblate mentre la finitura esternamente sarà in lamiera preverniciata

## MURATURE E TAVOLATI

- **Tamponamenti perimetrali esterni di facciata** Saranno in muratura di laterizio, con isolamento a cappotto sul lato esterno, e struttura in lastre di gesso rivestite e preassemblate montata a secco su struttura in alluminio zincato sul lato interno.
- **Divisori tra unità abitative** Saranno realizzati con lastre di gesso rivestite e preassemblate montate a secco su struttura in alluminio zincato, con interposto isolante termo-acustico secondo le normative vigenti.
- **Divisori interni alle singole unità abitative** Saranno realizzati con lastre di gesso rivestite e preassemblate montate a secco su struttura in alluminio zincato a delimitazione dei locali e posati su striscia in materiale fono-assorbente.

## INTONACI INTERNI

### **Parti comuni**

Le scale interne saranno intonacate con intonaco tipo "pronto" rasato a gesso e successivamente tinteggiate.

### **Unità abitative**

Tutti i locali interni delle singole unità abitative saranno realizzati con finissima rasatura finale di livello Q2 stesa sui giunti della pannellatura.

I plafoni degli alloggi saranno intonacati e, ove necessario per esigenze impiantistiche/strutturali, saranno controsoffittati con lastre in gesso rivestite e preassemblate pronte per la tinteggiatura che resta esclusa.

## FACCIAE

Le facciate esterne dell'edificio, saranno rivestite con isolamento a cappotto in parte intonacato e successivamente tinteggiato colore a scelta della DL, mentre la parte della zoccolatura posta al piano terra sarà rivestita in lastre ceramiche ad effetto pietra naturale tipo ceppo.

## ISOLAMENTI TERMICI-ACUSTICI

Tutti gli isolamenti saranno conformi a quanto previsto dalla legge 10/91 e successive modifiche e/o integrazioni.

## **COPERTURA**

La copertura sarà di tipo piana, isolata ed impermeabilizzata, con finitura superiore colore bianco ad alta riflettanza.

## **PAVIMENTI, RIVESTIMENTI INTERNI E OPERE IN PIETRA NATURALE**

### **Parti comuni**

- Il pavimento, i gradini, lo zoccolino delle scale interne, le soglie appartamenti e ascensori saranno in Marmo Botticino o similare
- Il pavimento, i gradini, lo zoccolino della scala esterna di sicurezza saranno in Beola grigia o similare
- Gli sbarchi ascensore, i pianerottoli, l' atrio di ingresso e i locali comuni saranno piastrellati con piastrelle di gres porcellanato

### **Unità abitative**

#### **Rivestimenti**

- Le pareti dei bagni saranno rivestite con piastrelle in grès porcellanato tipo HERBERIA serie ETNA o GEO cm. 30x60 o similare per un'altezza di cm. 180 circa.
- Le pareti attrezzate delle cucine e degli angoli cottura, saranno tinteggiate a smalto lavabile colore chiaro.

#### **Pavimenti**

- Zone ingresso, pranzo, soggiorno e camere: piastrelle in gres porcellanato effetto legno tipo HERBERIA serie MINIMAL WOOD/NATURAL WOOD, formato cm. 20X120 o similare, incollato diritto a correre su idoneo sottofondo.
- Cucine: piastrelle in grès porcellanato tipo HERBERIA serie ETNA o GEO cm. 30x60 / 60x60 o similare.
- Bagni: piastrelle in grès porcellanato tipo HERBERIA serie ETNA o GEO cm. 30x60 o similare.
- **Zoccolino battiscopa:** con la sola esclusione delle pareti piastrellate, sarà posato uno zoccolino coordinato con le porte interne.
- **Pavimenti terrazzi, balconi e logge:** saranno pavimentati con piastrelle antigelive finitura tipo pietra, con zoccolini coordinati al pavimento a scelta della DL.
- **Piani interrati:** tutti i pavimenti (box, corselli, cantine, corridoi, locali tecnici e zone filtro) del piano interrato saranno realizzati in battuto di cemento lisciato con spolvero superiore di quarzo.
- **Rampa:** La pavimentazione della rampa carraia di accesso ai box, lavorata a "spina di pesce", sarà eseguita in opera fresco su fresco con pastina di quarzo e cemento, posta su massetto in cls.

## **SERRAMENTI**

- **Serramenti esterni alloggi:** della ditta COCIF o similari, realizzati con profilati in **PVC** con rivestimento a pellicola interna ed esterna in colore bianco, a taglio termico, completi di vetri camera, cassonetti coibentati, predisposizione per alloggiamento zanzariere, tapparelle in alluminio coibentate e motorizzate.  
I vetri saranno in vetrocamera trasparente con alte prestazioni termiche acustiche e di sicurezza.

- **Porte interne alloggi:** in legno tamburato cieche finitura colore bianco, maniglia alluminio satinato, della ditta COCIF modello ZENIT collezione LARSON o similari.
- **Portoncini di ingresso alloggi :** di tipo blindato classe 3 antieffrazione, con pannello colore bianco sul lato interno e colore lato esterno a scelta della DL, telaio di colore bianco, serratura cilindro europeo, maniglia interna ed esterna in alluminio satinato, della ditta COCIF o similari.
- **I locali tecnici di servizio e locali comuni** saranno muniti di porte tipo “multiuso” in ferro.
- **I box** saranno provvisti di porta basculante in lamiera d'acciaio stampato zincato, con fessure d'aerazione o pannello alettato per ventilazione dei piani interrati (come previsto dal progetto dei VVFF), con predisposizione per la motorizzazione.

### **OPERE DA FABBRO**

I parapetti delle scale saranno realizzati con profilati normali di ferro verniciato colore a scelta della D.L.

I parapetti dei terrazzi e balconi saranno in ferro a bacchette verticali, verniciati colore a scelta della D.L.

### **OPERE ESTERNE**

I giardini privati al piano terra saranno seminati a verde e recintati con recinzione metallica fissata su cordolo in cls.

Il giardino condominiale sarà seminato a verde, piantumato e sarà dotato di impianto di irrigazione automatico.

### **IMPIANTO ASCENSORE**

L'ascensore sarà di tipo elettrodinamico a funi, di categoria A con **portata 6/8 persone**, larghezza porte e dimensioni cabina secondo la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, con pavimento a scelta della D.L., pareti in acciaio effetto silver, illuminazione a led a soffitto, della ditta OTIS o similari.

L'impianto sarà eseguito secondo le norme prescritte dall'ISPESL.

### **IMPIANTI MECCANICI**

#### ***Generalità:***

L'edificio è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato.

La centrale termo-frigorifera è ubicata in parte in locale destinato al piano interrato, ed in parte sulla copertura piana dell'edificio.

La produzione del calore è assicurata da un sistema ibrido di produzione termica costituito da pompa di calore monoblocco del tipo aria-acqua posta direttamente in esterno sulla copertura e da un generatore ad alto rendimento alimentato a gas metano.

I collettori di distribuzione sono installati in cassette da incasso ispezionabili completi di valvole di intercettazione.

I terminali di riscaldamento sono costituiti da pannelli radianti a pavimento alimentati ad acqua calda a bassa temperatura per il periodo invernale e ad acqua refrigerata per il periodo estivo, con gestione dei periodi e della temperatura in modo autonomo tramite sistema di regolazione presente nel modulo di alloggio.

Ogni alloggio è dotato di un sistema autonomo di deumidificazione dell'aria ambiente, funzionante solo durante il funzionamento estivo.

Per ogni locale è prevista l'installazione di una sonda di temperatura e umidità ambiente. Per i bagni è prevista l'installazione delle sonde per il controllo della sola temperatura.

Ove necessario in alcuni bagni si provvederà all'installazione di scaldasalviette elettrici integrativi. I bagni ciechi saranno dotati di estrattori singoli per la ventilazione comandati automaticamente con l'accensione della luce.

I consumi di energia per il raffrescamento estivo ed il riscaldamento invernale degli ambienti, e i consumi di acqua sanitaria calda e fredda di ogni utenza, saranno contabilizzati mediante un sistema centralizzato in modo diretto.

### ***Dotazione alloggi:***

- Attacchi e scarichi per lavatrice e lavastoviglie
- N° 1 rubinetto di lavaggio su ogni terrazzo e/o giardino privato (come previsto da progetto impiantistico)

### ***Sanitari e rubinetterie:***

- **VASCHE** in metacrilato colore bianco da cm.170x70 marca **IDEAL STANDARD mod. CONNECT AIR o equivalente**.
- **PIATTI DOCCIA** colore bianco da cm. 70x90 marca **IDEAL STANDARD serie ULTRAFLAT NEW o equivalente** (comunque aventi dimensioni come previsto nel progetto architettonico).
- **LAVABO** colore bianco cm. 65x46 marca **IDEAL STANDARD serie CONNECT CUBE o equivalente** con semicolonna.
- **VASO E BIDET** di tipo "SOSPESO" colore bianco marca **IDEAL STANDARD serie CONNECT o equivalente**.
- **RUBINETTERIE** di tipo miscelatore monocomando in ottone cromato, marca **IDEAL STANDARD serie CERAMIX o equivalente** (asta murale e doccetta saliscendi per le docce).

### **IMPIANTI ELETTRICI**

#### ***Generalità:***

L'edificio sarà provvisto di impianto di produzione energia elettrica tramite conversione fotovoltaica mediante pannelli installati in copertura a servizio delle parti comuni.

Gli alloggi hanno dotazione impiantistica minima pari al **Livello 1** (secondo quanto previsto dalla norma CEI 64-8/3).

Le cantine e i box avranno linee dedicate derivate direttamente dal quadretto di utente ubicato a valle del contatore di energia elettrica.

I frutti e le placche degli alloggi saranno **marca BTICINO serie LIVING LIGHT in polimero colore bianco** o equivalente.

### **ALTRE DOTAZIONI**

- Linea alimentazione con protezione dedicata per piano cottura ad induzione
- Predisposizione per ricarica elettrica nei box collegato a ogni quadro alloggio
- Impianto antintrusione alloggi (solo predisposizione scatole e canalizzazioni vuote per quadro, chiave elettronica, suoneria, rilevatori perimetrali sui serramenti esterni e volumetrici nei locali principali)
- Impianto videocitofonico condominiale
- Fornitura corpi illuminanti per balconi e parti comuni
- Irrigazione automatica nelle aree a verde comuni con irrigatori a pioggia
- Satellite e fibra ottica

Si informa che le immagini presenti nel documento hanno esclusivamente carattere illustrativo ed indicativo.

## SCHEDE TECNICHE ILLUSTRATIVE

Si informa che le immagini presenti nel documento hanno esclusivamente carattere illustrativo ed indicativo.



Serramenti esterni alloggi: in **PVC**, con finitura lato interno/esterno colore bianco, completi di vetri camera.



Monoblocco termoisolante



Tapparelle in alluminio coibentato



Porte interne: in legno  
tamburato cieche finitura  
colore bianco, maniglia  
alluminio satinato.



Portoncini blindato di classe 3  
antiefrazione, con pannello colore  
bianco sul lato interno e colore  
grigio scuro sul lato esterno,  
serratura cilindro europeo,  
maniglia interna ed esterna in  
alluminio satinato.





• **PAVIMENTO INGRESSO, SOGGIORNO E ZONA NOTTE**



Piastrelle in grès porcellanato effetto legno ditta HERBERIA serie MINIMAL WOOD/NATURAL WOOD, formato cm. 20X120 o similare.



Si informa che le immagini presenti nel documento hanno esclusivamente carattere illustrativo ed indicativo.

## • PAVIMENTO CUCINA



Grès porcellanato ditta HERBERIA serie ETNA o GEO cm. 30x60 / 60x60 o  
similare.

## • PAVIMENTO E RIVESTIMENTO BAGNI



Grès  
porcellanato  
ditta  
HERBERIA  
serie ETNA o  
GEO cm.  
30x60 o  
similare.  
Rivestimento  
posato per  
un'altezza di  
cm. 180 circa.





Ideal Standard



Vaso e bidet - SERIE CONNECT  
"SOSPESA" o similare



Piatto doccia cm. 70x90  
(o aventi dimensioni come previsto  
dal progetto architettonico)  
SERIE ULTRAFLAT NEW o similare



Lavabo con semicolonna  
SERIE CONNECT CUBE o similare



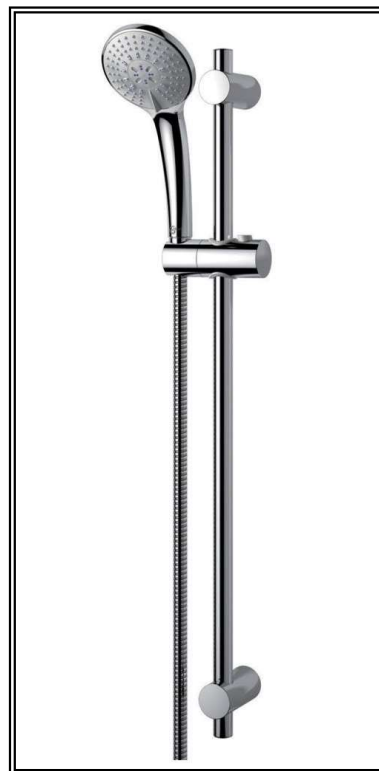
Vasca da incasso cm. 170x70  
(o aventi dimensioni come previsto  
dal progetto architettonico)  
CONNECT AIR o similare

Si informa che le immagini presenti nel documento hanno esclusivamente carattere illustrativo ed indicativo.



Ideal Standard

SERIE CERAMIX o similare



Si informa che le immagini presenti nel documento hanno esclusivamente carattere illustrativo ed indicativo.

# **b**ticino

## LIVING-LIGHT

- SERIE QUADRA -



Si informa che le immagini presenti nel documento hanno esclusivamente carattere illustrativo ed indicativo.

## CLASSE ENERGETICA

Particolare attenzione è stata posta agli aspetti energetici che consentono a questa residenza di avere consumi gestionali contenuti, con un comfort ambiente elevato.

La scelta dei migliori materiali termoacustici e l'adozione delle più avanzate tecnologie impiantistiche potranno permettere all'edificio l'inquadramento nella **classe energetica A**.



## IMPIANTISTICA - PRINCIPALI DOTAZIONI E PREDISPOSIZIONI

- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO CENTRALIZZATO**

Contabilizzazione consumi



- **IMPIANTO AUTONOMO DI DEUMIDIFICAZIONE**

Funzionamento nei mesi estivi

- **RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO CON PANNELLI RADIANTI A PAVIMENTO**



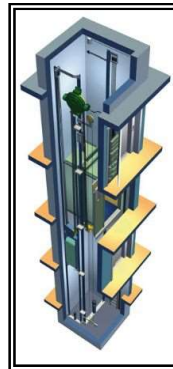
- **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Pannelli installati in copertura a servizio delle parti comuni



- **IMPIANTO ASCENSORE 6/8 PERSONE**

Di tipo elettrodinamico a funi



- **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

- **IMPIANTO TV SATELLITARE**

- **IMPIANTO CENTRALIZZATO FIBRA OTTICA**

- **PREDISPOSIZIONE PER RICARICA ELETTRICA NEI BOX COLLEGATA A OGNI QUADRO ALLOGGIO**

- **PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTINTRUSIONE**

- **PREDISPOSIZIONE MOTORIZZAZIONE BASCULANTI**

- **GIARDINO PRIVATO CONDOMINIALE**

- **IMPIANTO DI IRRIGAZIONE AUTOMATICA GIARDINO CONDOMINIALE**



Vista da cortile interno



Vista da cortile interno



Atrio d'ingresso

Si informa che le immagini presenti nel documento hanno esclusivamente carattere illustrativo ed indicativo.

La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni.

Si precisa che durante il corso delle opere potrebbero avvenire variazioni nelle tipologie, marche o materiali qui descritti, sia per scelte progettuali che per cessate produzioni delle Ditte; pertanto si applicherà il concetto che i materiali non più disponibili o scelti in alternativa avranno valore commerciale identico o simile a quello sostituito. Questo documento non ha valenza contrattuale e non è vincolante per la società venditrice che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini.