

Le Terrazze del Naviglio Piccolo Via San Pancrazio, Gessate

CAPITOLATO - DESCRIZIONE DELLE OPERE

STRUTTURE E FONDAZIONI

Struttura in cemento armato su fondazioni a platea. Conforme al D.M. 17 gennaio 2018 “Norme tecniche per le costruzioni” e successiva circolare applicativa contenente i nuovi provvedimenti relativi al rischio sismico. Tutte le opere in cemento armato saranno separate dai locali di abitazione e dall'esterno tramite interposizione di pannelli di adeguato spessore in materiale isolante, al fine di garantire l'isolamento termico e acustico.

SOLAI

Copertura piano cantinato in lastre prefabbricate. Solai fuori terra di tipo piastra a getto pieno e/o pieno con alleggerimento.

MURATURE

Tamponamenti esterni realizzati con blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato dotato di caratteristiche termiche e acustiche a norma delle vigenti leggi (sp. 24 cm.), con applicazione di isolamento termico dall'esterno di tipo a cappotto (sp. 10 cm), posato con idoneo collante.

Le pareti perimetrali del sesto piano dell'edificio A sono realizzate in calcestruzzo alleggerito con applicazione di isolamento termico dall'esterno di tipo a cappotto (sp. 14 cm).

Pareti interne e di divisione tra gli appartamenti in lastre di cartongesso.

Tutte le murature di autorimesse, locali tecnici e cantine localizzati al piano interrato saranno realizzate in c.a. faccia a vista o blocchetti prefabbricati di calcestruzzo con giunti stilati lavorati faccia a vista. I blocchetti avranno dimensioni idonee, con spessori variabili, e rispetteranno i vincoli di prevista resistenza al fuoco in caso di impiego in pareti delimitanti comparti, locali tecnici, ecc. a rischio d'incendio o comunque in tutti i casi previsti dalla vigente normativa antincendio.

Le pareti in calcestruzzo dei vani scala ed ascensori confinanti con unità abitative saranno rivestite con materiale isolante di adeguato spessore per garantire l'isolamento termo/acustico.

TETTO

Soletta di copertura piana di tipo piastra a getto pieno e/o alleggerito, idoneamente isolato con pannelli coibentati in polistirene, completa di doppio manto impermeabilizzante in guaina di PVC/membrana bituminosa. Lattoneria in lamiera di rame e/o alluminio. Sopra la soletta di copertura saranno installati i pannelli fotovoltaici e, ove necessario, linea vita anticaduta. Per i pluviali in cavedio saranno impiegati tubazioni in polietilene rigido a tre strati ad alta prestazione insonorizzante completi di accessori e raccordi. Tutti i pluviali saranno convogliati mediante rete a soffitto del piano cantinato alla fognatura comunale. Alla base di ogni pluviale sarà prevista un'ispezione. Le acque meteoriche ricadenti sulle parti di edificio sporgenti rispetto alla facciata (balconi e terrazzi) saranno convogliate in scarichi dedicati.

FACCIAE

Rivestimento con intonaco a base di prodotti silossanici nei colori indicati dalla Direzione Lavori, rifinite con zoccolatura in pietra naturale utilizzata anche per davanzali e soglie.

ATRIO DI INGRESSO

Impennate in profili di alluminio a taglio termico color marrone completi di vetratura isolanti. Pareti e plafone liscianti a gesso e/o rivestiti in cartongesso e tinteggiati con idropittura lavabile.

SCALE

Struttura in cemento armato. Rivestimento delle alzate e delle pedate in marmo. Zoccolino in marmo. Parapetto in profilati di ferro verniciati. Pareti, plafoni, sottorampe e sottoripiani finiti al civile e tinteggiati con idropittura lavabile.

ASCENSORI

Di tipo elettrico a consumo energetico contenuto, funzionamento automatico senza locale macchina, portata 8 persone.

CANTINE

Pavimento in gres antigelivo da cm. 20x20 circa (stesso pavimento anche per il corridoio cantine). Pareti in blocchetti di calcestruzzo a vista con giunti stilati su entrambi i paramenti o in calcestruzzo a vista. Corridoi cantine tinteggiati con pittura di colore bianco. Porte in lamiera di ferro con serratura. Eventuale finestra munita di serramento in ferro, apribile a ribalta, con vetro stampato.

AUTORIMESSE

Pavimento in cemento liscio. Pareti in cemento armato a vista o in blocchetti di calcestruzzo, a vista con giunti stilati su entrambi i paramenti. Chiusura con porte basculanti in acciaio preverniciato.

FINITURA DEGLI APPARTAMENTI

PER TUTTI I LOCALI:

Pavimento di primaria marca a scelta del Cliente tra: piastrelle in gres cm. 40x40 o piastrelle di gres effetto legno cm. 15x90. In alternativa parquet prefinito essenza frassino/rovere rustico, circa cm. 15x100/190.

INGRESSO, DISIMPEGNI, SOGGIORNO, CAMERE DA LETTO

Battiscopa in legno. Pareti perimetrali e soffitti rasati a gesso. Controsoffitto in cartongesso nei disimpegni (per posizionamento impianti).

CUCINA O ANGOLO COTTURA

Parete impianti rivestita con piastrelle di primaria marca in gres/pasta bianca da cm. 30x60, fino a un'altezza di cm. 180 dal pavimento, e soffitto rasato a gesso.

Apparecchi: formazione attacchi acqua calda e fredda e scarico per lavello cucina, lavastoviglie.

BAGNI PRINCIPALE E SECONDARIO

Pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltata di primaria marca o, in alternativa, piastrelle gres di primaria marca cm. 30x60, fino a un'altezza di cm. 180 dal pavimento. Soffitti rasati a gesso o controsoffitto in cartongesso.

APPARECCHI SANITARI DI PRIMARIA MARCA CON MISCELATORI DI PRIMARIA MARCA

Lavabo in porcellana bianca vetrificata, gruppo di erogazione a miscela, tappo a saltarello, sifone a bicchiere. Vaso di tipo sospeso in porcellana bianca con sedile. Bidet di tipo sospeso con tappo a saltarello. Piatto doccia in acrilico colore bianco, gruppo di erogazione a miscela o, in alternativa, vasca rettangolare in acrilico rivestita esternamente con lo stesso materiale delle pareti, dimensioni cm. 70x170 circa, gruppo di erogazione esterno a miscela per acqua calda e fredda, doccia a telefono, tappo a saltarello.

CARICO/SCARICO LAVATRICE: collocato in bagno/disimpegno/ripostiglio.

BALCONI

Pavimento in gres monocottura antigelivo. Piletta per raccolta acqua con scarico in fognatura. Punto luce. Punto adduzione acqua.

SERRAMENTI ESTERNI DI FACCIATA

Finestre e porte finestre realizzate in legno laccato bianco internamente e laccato marrone esternamente, con specchiature realizzate con doppi vetri termoisolanti di tipo a bassa emissività, avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato, completi di accessori e ferramenta. Finestre d'angolo in alluminio colore bianco interno e marrone esterno a taglio termico completi di vetratura isolanti rispondenti alle normative vigenti. Oscurante esterno avvolgibile.

SERRAMENTI INTERNI

Porta di primo ingresso di sicurezza con cilindro europeo rivestita in legno con finitura laccata color bianco (lato appartamento e lato scale), Porte interne in legno laccato bianco.

IMPIANTI

Gli impianti elettrico, telefonico, radiotelevisivo, riscaldamento e idrico sanitario saranno eseguiti in conformità al D.M. n° 37 del 22/01/2008

IMPIANTO ELETTRICO

Gruppo di misura ENEL ubicato in apposito locale al piano terra in base alle prescrizioni dell'ente erogatore del servizio.

Quadretto di protezione ubicato in apposito locale al piano terra in materiale plastico isolante completo di interruttori magnetotermici differenziali.

QUADRO ELETTRICO

Quadro elettrico unità abitativa in materiale plastico isolante a protezione di tutte le utenze, posizionato in prossimità dell'ingresso dell'alloggio, composto, come da Norma CEI 64-8 art. 37, da:

- Interruttore generale
- N° 2 differenziali magnetotermici automatici
- N° 4 magnetotermici
- Suoneria campanello d'ingresso
- Ronzatore pulsante a tirante piatto doccia e/o vasca da bagno
- Luce di emergenza
- Orologio per programmazione impianto di riscaldamento/raffrescamento

L'impianto elettrico all'interno degli alloggi sarà eseguito sottotraccia secondo le vigenti norme e con apparecchiature di primaria marca, marchiate CE.

Dotazione minima impianto elettrico come da livello 1, Tabella A della sopracitata Norma.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTIFURTO

Predisposizione impianto con fornitura in opera di tubazioni vuote e cassette in corrispondenza dei serramenti esterni e del portoncino di ingresso.

INFRASTRUTTURA PASSIVA

Ogni appartamento sarà dotato di montante in fibra ottica (4 coppie mono modale) al servizio degli impianti telefonico/rete dati, TV/satellitare, videocitofonico.

Nel quadro elettrico sarà installata la STOA (ripartitore) con quattro uscite ottiche per il collegamento ai tre impianti di cui sopra.

IMPIANTO TELEFONICO/DATI

Ogni appartamento verrà dotato di una bussola ottica (presa in fibra ottica collegata alla STOA) per il collegamento del router. Le prese dati (RJ45 CAT.6) saranno come da livello 1 della Norma CEI 64-8, collocate nei locali previsti dalla Norma. Sono esclusi tutti gli apparati attivi (router, switch).

IMPIANTO TELEVISIVO TERRESTRE E SATELLITARE

L'impianto ha origine dal gruppo antenne ubicato sulla copertura del fabbricato e collegato al centro stella, tramite il quale verrà collegato all'infrastruttura passiva dell'appartamenti. Ogni appartamento verrà dotato di convertitore fibra ottica - segnale coassiale collocato a valle della STOA. Il segnale all'interno dell'appartamento verrà con distribuito con cavo coassiale. La dotazione delle prese TV/SAT sarà come da livello 1 della Norma CEI 64-8 e collocate nei locali previsti dalla Norma.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

A servizio del fabbricato sarà installato un impianto videocitofonico. La postazione esterna videocitofonica sarà ubicata nei pressi dell'accesso alla pubblica via. Il videocitofono esterno sarà dotato di telecamera, gruppo fonico e tastiera per le chiamate. All'interno di ogni unità abitativa verrà installato un apparecchio video in prossimità dell'ingresso dell'alloggio. La distribuzione principale sarà veicolata sull'infrastruttura passiva.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Realizzazione dell'impianto con tubazioni in multistrato pre-isolato in conformità con quanto previsto dalla legge n°10/91, aggiornata secondo DLGS 192/05 e DLGS 311/06

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

Impianto centralizzato di riscaldamento e raffrescamento con gestione autonoma per ogni singolo utente.

La generazione dei fluidi primari di riscaldamento/raffrescamento e produzione di ACS sarà affidata a sistema in cascata composto da n°2 pompe di calore elettriche di tipo aria/acqua splittate. L'installazione delle unità esterne delle pompe di calore (ventilatori) è prevista in apposita area del giardino condominiale opportunamente schermata (1 gruppo per ogni edificio indipendente). Nel locale tecnico al piano interrato è prevista, l'installazione delle unità interne delle pompe di calore, dei serbatoi di accumulo, dei collettori di distribuzione, delle pompe di circolazione e del concentratore delle letture dei consumi. Caldaie ad integrazione del suddetto impianto verranno installate in apposito locale interrato esterno al fabbricato.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento e per il raffrescamento estivo.

Il raffrescamento estivo sarà abbinato a un impianto di controllo dell'umidità ambiente ubicato all'interno di appositi ribassamenti/controsoffittature.

I moduli di regolazione e contabilizzazione dei consumi (satelliti d'utenza) saranno posizionati in appositi cavedi tecnici in prossimità degli sbarchi ascensori.

VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Impianto ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore autonomo. Gli scambiatori di calore saranno ubicati in corrispondenza dei serramenti esterni.

IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

La produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzata mediante circuito collegato ad adeguati serbatoi di accumulo, alimentati dalla pompa di calore.

IMPIANTI PARTI COMUNI

IMPIANTI ELETTRICI DI ILLUMINAZIONE E FORZA MOTRICE

Tutti gli ambienti saranno illuminati con luce artificiale nel pieno rispetto degli illuminamenti minimi richiesti.

In linea generale:

- I locali al piano interrato adibiti a via di fuga (disimpegni, sbarchi ascensori, rampa scale) saranno illuminati con circuito permanente;
- I corridoi cantine saranno illuminati con circuito temporizzato;
- Gli sbarchi ascensore e i pianerottoli saranno illuminati con circuito permanente/con radar temporizzato;
- Gli atri di ingresso al piano terra, i giardini condominiali e i portici saranno illuminati con circuito crepuscolare/temporizzato.

A servizio dei locali tecnici e almeno una ogni piano, sarà posizionata una presa di corrente ad uso generale.

Tutti gli impianti saranno realizzati sottotraccia, salvo impedimenti strutturali dove le tubazioni saranno del tipo a vista in materiale plastico isolante.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni palazzina sarà dotata di impianto fotovoltaico, pronto per l'attivazione condominiale, a servizio della centrale tecnologica. I pannelli saranno posizionati sulla copertura.

La "Promittente Venditrice" si riserva, comunque, a suo insindacabile giudizio di modificare il presente capitolato, garantendo la qualità e le caratteristiche generali di quanto indicato.