

COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

CASCINA CORTE

CAPITOLATO DI VENDITA

Introduzione

Il complesso residenziale "Cascina CORTE" è situato in Comune di Cremona, località San Felice, posto in angolo tra le pubbliche vie San Felice, Torchio, Moglia e Caudana. Edificato in sostituzione di un insediamento rurale dal quale prende nome e del quale viene conservato il vecchio portone di ingresso in lato est; prevede la formazione di piazza pedonale pubblica in sostituzione della vecchia aia della cascina ed un accesso posteriore da una piccola piazza dotata di parcheggi a raso e sottostante autorimessa.

Ricostruito esattamente sui sedimi dei vecchi edifici demoliti, ricalca nei suoi tratti generali la preesistente tipologia a corte chiusa, ora aperta verso la via San Felice. L'insediamento prevede l'utilizzo condominiale delle aree private in uso pubblico dei porticati verso le piazze e dell'autorimessa interrata.

Le unità immobiliari site al piano terreno hanno e potranno avere aree cortilizie e a giardino in proprietà esclusiva.

Opere strutturali

Le fondazioni degli edifici sono realizzate con fondazioni continue eseguite in calcestruzzo armato secondo il calcolo ed il progetto realizzato nel rispetto di tutte le norme e leggi in vigore di tipo antisismico.

Le strutture in elevazione sono eseguite con travi e pilastri in cemento armato e setti in muratura portante dimensionate ed armate secondo i calcoli redatti dal progettista strutturale. La muratura armata utilizzata con elementi di laterizio semipieni del consorzio POROTON da 25 e 30 cm è stata la scelta principale per consentire una elevata prestazione termoacustica abbinata ad elevatissime prestazioni antisismiche.

I calcestruzzi dell'autorimessa interrata sono di tipo idrorepellente a perfetta tenuta contro la risalita capillare dell'umidità contenuta nel terreno; l'additivo PENETRON consente di ottenere una cristallizzazione del calcestruzzo in presenza di acqua garantendo la perfetta tenuta ed idro repellenza in caso di presenza di acqua o umidità; la ditta produttrice rilascia garanzia postuma di 10 anni a rimarcare la qualità del materiale utilizzato.

Il solaio di copertura dell'autorimessa e dei locali accessori interrati, a lastre tralicciate tipo Predalles, hanno una resistenza al fuoco pari a 120 minuti conformemente alle norme relative alla prevenzione incendi. I solai successivi sono in laterocemento con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio con sovrastante caldana collaborante in cemento armato idonei a sopportare carichi relativi alle destinazioni d'uso dei locali realizzati secondo le norme di legge.

Le solette delle scale e di balconi sono in cemento armato resistenti ad un sovraccarico totale pari a 400 Kg/mq.

Il solaio di copertura con struttura in legno lamellare collaborante con le corree in calcestruzzo armato perimetrali, ha finitura interna con assito in perline maschiate del tipo faccia a vista ed idoneamente trattate con vernici all'acqua protettive anitarlo e con tinta color miele; l'orditura primaria e secondaria è perfettamente collegata con reggiature in acciaio. Il pacchetto di coibentazione vede la posa di strato di fibra di legno a doppia densità per 14 cm totali, doppia membrana al vapore, secondo assito con ventilazione sotto coppo.

Murature

Le murature portanti così come quelle di divisione interna tra le varie unità immobiliari sono realizzate con blocchi in laterizio porizzato con interposto strato isolante in lana di vetro acustica, di diversi spessori a garanzia dell'isolamento ed abbattimento termo-acustico di legge e sono dotate di tutti i pezzi speciali necessari a garantire la continuità dello strato isolante e quindi l'eliminazione dei ponti termici e acustici. L'involucro esterno è stato protetto con cappotto in polistirene espanso estruso, miscelato con grafite, dello spessore di 10 cm a garanzia di una grande coibenza termica. Tale materiale abbinato alla muratura in laterizio semipieno porizzato

garantisce uno sfasamento pari a circa 10 ore. Il cappotto è stato risvoltato sulle spalle e sui ciellini di finestre e portefineste a completa continuità della coibentazione.

Tramezzature divisionali interne

Le tramezze interne alle singole unità abitative avranno uno spessore variabile da 8/12 cm e saranno realizzate in blocchi di laterizio forato legati con malta cementizia posate su bandelle anti vibrazione sulla soletta collaborante a rustico del solaio.

Impermeabilizzazioni

L'impermeabilizzazione del solaio sovrastante l'autorimessa, è realizzata con doppio strato di tenuta all'acqua costituito, il primo, da doppia membrana bituminosa elastoplastomerica incrociata e saldata a caldo armata con velo vetro, da 4 mm ciascuna, sovrapposta sulle giunzioni di 10 cm e risvoltata sui corpi verticali di 30 cm, quindi, il secondo strato, un massetto in cls impermeabilizzato con resine cementizie idrorepellenti date in due mani incrociate. I manti impermeabili di copertura sono realizzati con lastre ondulate in fibrocemento colorato e sovrastante manto semplice in coppi.

Lattonerie

Tutti gli elementi in lamiera quali canali di gronda, tubi pluviali, scossaline, converse e copertine sono realizzati in lamiera preverniciata a polvere da 8/10 mm.

Opere in ferro

I cancelli carrai e pedonali così come le recinzioni ed i parapetti, le inferiate delle finestre di piano terreno, a disegno semplice, sono in ferro zincato di opportune dimensioni come da calcolo strutturale, verniciati in ferro micaceo. I terminali dei pilastri del portico sud, in tubolare tondo strutturale da 8 mm e diametro da 25 cm sono trattati con ciclo di verniciatura a tre mani in ferro micaceo.

Finiture

Opere in pietra

Tutte le soglie esterne per porte e portefinestre, i davanzali dotati di fresatura rompi goccia, le pedate, le alzate e le zoccolature delle scale comuni e delle scale interne alle villette saranno realizzate in serizzo o granito, lucidato per interni e a levigatura fine, antisdrucciolo, per esterni, di diversi spessori conformemente all'uso previsto; per dare continuità allo strato di coibentazione, le lastre sono state poggiate su apposito strato di polistirene ad alta densità.

Intonaci

Tutte le facciate delle abitazioni saranno intonacate con apposito prodotto per rasatura di cappotto termico colorato in pasta secondo il ciclo previsto dal produttore. Gli intonaci interni di tipo normale con finitura al civile avranno tutti gli spigoli protetti da appositi angolari metallici a scomparsa.

Tinteggiature

Tutte le tinteggiature saranno eseguite tinteggiature idrolavabili ad alta traspirabilità di colore bianco per gli interni ed esternamente secondo le colorazioni presentate nel progetto architettonico.

Pavimentazioni

Tutte le pavimentazioni per gli interni ed esterni delle abitazioni saranno in gres fine porcellanato a colorazione in spessore; le zoccolature saranno eseguite con medesimo prodotto di altezza pari ad almeno 6 cm. I bagni ed i rivestimenti delle cucine, come i locali accessori al piano interrato, saranno invece in monocottura di diversi formati. Le pavimentazioni per esterno saranno di tipo ingelivo anti sdrucciolo a norma di legge. La posa è prevista diritta con fughe da 4 mm opportunamente stuccate con idoneo prodotto a seconda delle applicazioni. Le colorazioni a tinte tenui e le dimensioni, saranno a disposizione dell'acquirente secondo le campionature predisposte dalla ditta costruttrice.

I mattoni paramano esterni hanno formato UNI 5,5x12x25 e presentano la classica colorazione rossa tipica degli insediamenti rurali padani.

Infissi interni ed esterni

Porte d'ingresso

Le porte di ingresso alle unità abitative saranno di tipo blindato in classe di effrazione 3, con anima interna in acciaio plastificato e rivestimento in legno; dotati di serratura a tre punti di chiusura con chiave a doppia mappa; saranno equipaggiati di soglia mobile automatica (paraspiffero), spioncino grandangolare, limitatore di apertura, ferramenta di portata in acciaio antitrapano ed anti sfilamento. I portoncini, come tutti gli altri serramenti saranno opportunamente coibentati per porli in opera conformemente alle normative e leggi in vigore sul contenimento dei consumi energetici e sull'abbattimento acustico.

Finestre e portefinestre

Le vetrine dei negozi, le finestre e portefinestre saranno in alluminio o in PVC a taglio termico, da 70 mm. Le aperture ad anta ad uno o più battenti saranno dotate di sistema dry kit per l'apertura a ribalta dell'anta principale.

I vetri delle finestre saranno del tipo a risparmio energetico 4.16.3+3 per le finestre e 3+3.16.3+3 a risparmio energetico e di sicurezza per le porte finestre.

Tutti i serramenti saranno dotati di zanzariera avvolgibile con guide di scorrimento a scomparsa inserite all'interno del telaio.

Antoni esterni

Gli antoni oscuranti saranno in alluminio a doghe orizzontali di spessore pari a 44 mm, fissate al telaio di portata da 70 mm mediante barra di metallo a scomparsa tipo MISHLER con apertura in battuta alle spalle del vano finestra o a persiane classiche a stecca aperta. In alternativa tende retrattili esterne in poliestere chiuso garantiranno il totale oscuramento.

Tutti i serramenti saranno color noce con venatura a rilievo.

Porte interne

Le porte interne saranno costruite con telaio in legno lamellare e rivestite con multistrato smaltato. Saranno tutte dotate di robusta ferramenta di portata e chiusura.

Basculanti per box auto e porte tagliafuoco

Le porte dei garage saranno in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata a polvere, in doghe da 6/10 mm equipaggiate di elementi forati necessari alla ventilazione

dell'ambiente; saranno dotate di tutti i sistemi e meccanismi necessari per una agevole e corretta apertura, serratura e contrappesi.

Le porte taglia fuoco ove previste, accessi alle scale comuni, accessi ai locali accessori, saranno a resistenza di 120 minuti, autochiudenti in linea con leggi e normative di prevenzione incendi.

Aree esterne condominiali

I vialetti di accesso e le zona di sosta per auto sono previsti in masselli in cls autobloccanti di tipo antichizzato e colorati simil porfido; anche i vialetti pedonali prevedono l'uso di masselli autobloccanti carrabili.

Le zone a prato saranno preparate con terreno da coltivo.

IMPIANTISTICA

Premessa

Le soluzioni tecniche adottate sono tali da garantire la classe energetica A alle U.I. Le unità ventilanti in pompa di calore, le caldaie a condensazione ed i serbatoi di accumulo dell'acqua per i circuiti di riscaldamento a pavimento saranno della ditta Immergas o prodotto simile a discrezione della Direzione dei Lavori.

Vasca recupero acque

A servizio dell'autorimessa interrata è realizzata una vasca interrata per il recupero e rilancio in fognatura delle acque piovane, completa di gruppo pompe e quadro elettrico dedicato. Il giardino pubblico è dotato di impianto di irrigazione automatizzato gestito a tutta cure e spese dell'Amministrazione comunale.

Impianti singoli appartamenti e negozi

Ogni unità immobiliare sarà dotata di pompa di calore autonoma posizionata in appositi vani nei giardini di ingresso o sui balconi ove previsti collegata a sistema con la caldaia a condensazione posta all'interno degli appartamenti o in appositi vani esterni. Le unità modulanti per i negozi saranno poste in apposito vano tecnico o in controsoffitto nella zona adiacente alle vetrine. Il circuito radiante a pavimento sarà implementato da anemostati interni per il condizionamento in regime estivo.

Impianti delle villette

Le villette saranno fornite di pompa di calore in abbinamento a caldaia a condensazione a supporto per gli inverni più rigidi con accumulo di acqua per il circuito di riscaldamento a pavimento. Unità interne tipo split garantiranno la diffusione di aria condizionata per il regime estivo (sola predisposizione).

Impianti igienici e sanitari

La rete principale e secondaria degli impianti igienico-sanitari verrà eseguita con tubazioni in PEXAL dotate dei relativi giunti, guarnizioni e pezzi speciali.

I sanitari saranno IDEAL STANDARD mod. WASHPOINT, con rubinetterie GROHE EUROSMART:

lavabo a colonna in porcellana bianca vetrificata con monocomando

bidet sospeso

vaso a sedere in esecuzione sospesa con cassetta incassata, con relativo sedile in dotazione

piatto doccia IDEAL STANDARD con miscelatore monocomando GROHE EUROSMART e braccio doccia GROHE RELEXA TEMPESTA

In ogni appartamento il bagno secondario avrà predisposizione per attacco lavatrice.

Ogni cucina avrà predisposizione per attacco lavapiatti e lavello.

Le tubazioni degli impianti idrotermosanitari verranno isolate con materiale isolante a celle chiuse resistente alla muffa ed all'azione degli insetti.

Gli scarichi saranno realizzati con tubazioni in PEHT, posate con particolare riguardo ad ottenere un sistema che non propaghi il rumore.

L'impianto esterno del gas sarà totalmente esterno, verrà eseguito come da istruzioni dell'AEM e verrà collegato a partire dal blocco contatori fino alle singole prese di utilizzo dei piani cucina.

IMPIANTI ELETTRICI

L'impianto elettrico condominiale comprenderà la predisposizione per un campo fotovoltaico da 3 kWp alloggiato sulla falda sud per ogni unità immobiliare, oltre ad appositi altro campo solare per 1,5 kWp per l'alimentazione dei servizi comuni che verrà direttamente realizzato; sono stati previsti appositi vani posizionati nell'ingresso degli androni comuni per posizionare gli eventuali inverter di ciascuna U.I.

Sono previste illuminazioni delle parti comuni mediante plafoniere a parete lungo i percorsi perimetrali degli edifici e su palo per il giardino. La piazza ed i porticati saranno illuminati a cura e spese dell'ente gestore delle reti di illuminazione pubblica.

L' impianto elettrico di ciascuna unità immobiliare sarà derivato dal centralino dell'appartamento. L'impianto risulterà incassato con tubazioni in PVC flessibile del

tipo nero pesante posto in tratti rettilinei completo di scatole per le zone con impianto sotto traccia, adatti a mantenere il grado di protezione richiesto.

Tutti gli ambienti saranno provvisti di 1 o 2 punti luce a soffitto, in funzione della loro estensione, con interruttori o deviatori in numero necessario ad assicurare il necessario livello di comfort visivo.

Saranno altresì dotati di prese in numero sufficiente e razionalmente disposte all'interno dei singoli ambienti.

Saranno installate prese TV/SAT, TEL, TD in cucina, soggiorno, camere da letto.

Interruttori, deviatori, prese saranno Vimar serie Eikon, Bticino serie Axolute o Light Tech a scelta dell'acquirente.

Sono escluse dal presente capitolato le placche, che verranno esposte alla attenzione dell'acquirente, nonché i corpi illuminanti all'interno delle singole unità immobiliari.

Impianto elettrico Tipo

Punti luce semplici/deviatori\invertiti	20
Punti luce emergenza	2
Prese bipasso	34
Prese bipasso IP55	1
Prese UNEL	1
Presa frigo	1
Lampade emergenza	2
Prese telefoniche	4
Prese TV	3
Prese SAT	3
Predisposizione prese dati	1
Termostati ambiente	1
Campanello a tirante con suoneria	2
Pulsante campanello esterno con suoneria	1
Impianto videocitofonico	1
Alim. Aspiratore cucina	1
Predisposizione impianto antiintrusione	1

Le plafoniere e le aplic delle parti comuni saranno direttamente installate a cura e spese del costruttore

I locali cantina e garage pertinenziali saranno dotati di impianto elettrico completo ciascuno di un punto luce con relativa plafoniera e di una presa di corrente con contabilizzatore per ciascuna unità.

TUTTE LE SCELTE E DESCRIZIONI SOPRA RIPORTATE POTRANNO SUBIRE DELLE VARIAZIONI RISPETTO ALLE MARCHE E DITTE SEGNALATE AD INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA PROPRIETA' E DELLA DIREZIONE DEI LAVORI SENZA INCIDERE SULLA QUALITA' E TIPOLOGIA DEI MATERIALI E DEGLI APPARATI IN ELENCO