

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO DELLE OPERE



INIZIATIVA IMMOBILIARE: CORRADI IMMOBILIARE S.R.L. – OSPITALETTO



COMPLESSO EDILIZIO SITO IN VIA RIZZI N. 66 AD OSPITALETTO

Oggetto: **Capitolato descrittivo delle opere e delle finiture**

Descrizione dell'intervento

L'intervento di progetto prevede la realizzazione di un complesso edilizio composto da N. 4 unità residenziali, di cui due a piano terra e due a piano primo.

Le due unità a piano terra saranno dotate di ingresso carraio e pedonale indipendente, mentre per le due abitazioni a piano primo l'accesso sarà comune da Via Girolamo Rizzi.

Il fabbricato verrà edificato in conformità al progetto redatto dall'Arch. Enrico Mandelli e secondo approvazione del competente ufficio tecnico del Comune di Ospitaletto.

Le abitazioni oggetto della presente descrizione rientreranno nella classificazione energetica di tipo "A".

Fondazioni

Le fondazioni saranno del tipo a trave rovescia e/o plinto isolato per l'intero ingombro dell'edificio, secondo calcoli dimensionali della pratica strutturale depositata al competente comune di Ospitaletto.

Elementi strutturali fuori terra

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura portante con pilastri e travi in cemento armato e muratura da cm 25 tipo "poroton".

Tra le diverse unità abitative vi sarà un doppio muro in laterizio con interposto isolamento termico-acustico. I solai del primo orizzontamento saranno in latero-cemento, mentre la copertura del piano superiore è prevista la posa in opera di tetto in legno con assito.

Parte delle gronde esterne, tranne l'abitazione N. 1, è prevista la posa in opera di perline poste nella parte inferiore del travetto in legno, come da progetto architettonico in allegato.

Isolamenti

E' previsto un adeguato isolamento a piano terra da cm 10, oltre al rivestimento di tutta la muratura perimetrale con rivestimento a "cappotto" nello spessore di cm 14.

Il manto di copertura verrà posato adeguato isolamento nello spessore di cm 18 e rivestito nella parte superiore con lamiera grecata.

Copertura

Gli elementi di chiusura superiore garantiranno valori di trasmittanza inferiori o uguali a 0.20 W/mqK. Il tetto sarà ad una falda con sovrastante pacchetto isolante e lamiera grecata, tranne per l'abitazione n. 1 la quale prevede la finitura con tegole di cemento. Tutte le lattronerie e scossaline saranno in lamiera preverniciata spessore 8/10, nei colori stabiliti dalla D.L.

Sistemi anticaduta

Sarà previsto su tutti i tetti idoneo sistema anticaduta nel rispetto delle normative vigenti nazionali, come da indicazioni che verranno fornite dalla DL, per garantire accesso sicuro e praticabile al fine di poter eseguire opere di manutenzione e riparazione del manto di copertura.

Sottofondi e massetti

Il massetto di sottofondo sarà confezionato con impasto di cemento Foam-cem negli spessori necessari alla ricopertura dei relativi impianti.

Caldana

Massetto costituito da caldana a base di cemento R 325 tirato a piano perfetto per sottofondi di pavimento in piastrelle di ceramica. Lo spessore sarà variabile in relazione al tipo di pavimentazione.

Massetto di pendenza

Massetto in calcestruzzo per formazione di pendenze sulle terrazze e i balconi presenti al primo piano nello spessore variabile secondo indicazioni della D.L., composto con calcestruzzo a base di cemento R 325 armato con opportuna rete elettrosaldata. Verrà posato adeguato strato di impermeabilizzazione a protezione e smaltimento delle acque meteoriche.

Divisioni interne alle unità residenziali

Tutte le tramezzature interne alle unità residenziali saranno realizzate con struttura in cartongesso su montante da mm 75, con lastra in cartongesso. Nelle pareti che delimitano la superficie perimetrale dei bagni verrà interposto un isolamento da cm 5 in lana di vetro, quale elemento fono-assorbente.

Finiture interne

Tutte le finiture interne alle unità residenziali saranno finite con rasatura a gesso.

Opere da fabbro

Per i balconi al primo piano è prevista la posa in opera di pannelli grigliati come protezione/parapetto.

La basculante dei garage, ove prevista, sarà del tipo sezionale e dotata di n. 2 telecomandi a distanza.

Opere da marmista - Soglie e banchine

Lastre botticino levigato - spessore 3 per soglie e per banchine, complete di gocciolatoio.

Scale

Lastre marmo di Botticino lucido da cm 3 per pedata e l'alzata.

Sistemazione del verde

Nella aree a verde ad uso giardino è prevista la posa di un pozzetto con attacco per acqua e un pozzetto con tubazioni e cavi elettrici. È prevista la posa di terra di coltivo per giardino, escluso semina e germinazione.

Fognature

La fognatura sarà costituita da tubazioni orizzontali in P.V.C. interrate, raccordate mediante pozzetti d'ispezione in calcestruzzo secondo indicazioni della D.L. e l'allacciamento alla fognatura comunale come prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

Tinteggiature

Idropittura traspirante per tutte le superfici interne dell'unità residenziale mediante posa di un fondo fissativo e tinta unica bianca, mentre per l'esterno la finitura sarà in pasta di colore data su rivestimento a cappotto. I colori di finitura delle pareti esterne saranno indicate esclusivamente dalla D.L.

Verniciature

La verniciatura di superfici in ferro sarà effettuata mediante una mano di fondo antiruggine e due mani di smalto sintetico.

Recinzione

La recinzione sarà costituita da un muretto in calcestruzzo con sovrastante lamiera secondo indicazioni della D.L. e progetto architettonico approvato dal Comune di Ospitaletto.

Saranno previsti cancelli pedonali con serratura elettrica e il cancello carraio dotato di apertura motorizzata.

Impianto sanitario e di riscaldamento

Impianto di riscaldamento

Tutti i locali a destinazione residenziale saranno dotati di impianto di riscaldamento termoautonomo in pompa di calore con pannelli radianti a pavimento.

L'impianto sarà del tipo "TRIO PACK" ad incasso o in armadio con pompa di calore della ditta Immergas, nel rispetto degli obblighi di risparmio energetico da fonti non rinnovabili. L'impianto consente di essere impiegato per l'impianto di riscaldamento, la possibilità del raffrescamento (di cui è prevista la sola predisposizione) e la produzione di acqua calda sanitaria.

All'impianto sarà abbinato il fotovoltaico secondo calcolo dimensionale di progetto. L'impianto sarà comandato da termostato per ambiente e/o zona.

Nei bagni saranno integrati con termo-arredi.

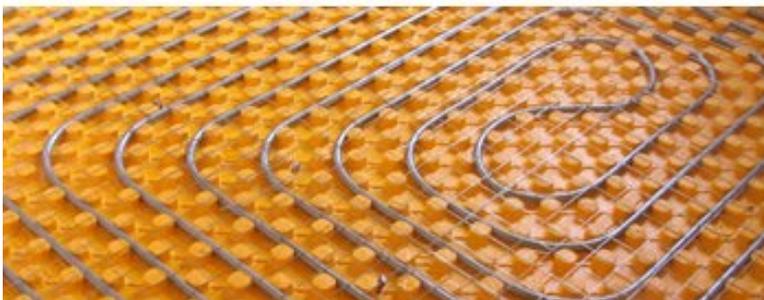
Non saranno dotati di impianto di riscaldamento i box a piano terra e i vani scala comuni.

Negli appartamenti è prevista l'installazione di recuperatori di calore puntuali tipo "kers

evo" per la ventilazione meccanica controllata secondo calcolo di progetto.
Modello della pompa per riscaldamento e impianto sanitario



Schema tipo dell'impianto di riscaldamento a pavimento



Impianto idrosanitario

La distribuzione interna per l'acqua calda sanitaria avverrà con tubazioni sottopavimento in multistrato atossico.

Tutti i servizi previsti comprenderanno la fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari in ceramica bianca ditta Ideal standard modello "TESI NEW", con rubinetteria Ceraplan della ditta Ideal Standard.

I bagni saranno dotati di lavabo, W.C., bidet e piatti doccia - box escluso. Per un maggior dettaglio dei sanitari previsti, si allegano alcune fotografie di riferimento.



Prova la nuova leva di Ceraplan, più sottile e armoniosa.

Linee più morbide all'esterno, solida tecnologia tedesca all'interno: la collezione Ceraplan è al centro del tuo bagno da 20 anni. La nuova impugnature di Ceraplan è stata studiata per migliorarne la facilità d'uso.

CERAPLAN II 2000 - 2014 CERAPLAN NEW 2002 - 2016 CERAPLAN III 2014

Bello dentro e fuori.

Grazie ai consumi ridotti ed al nuovo design della leva di comando e della bocca di erogazione, il nuovo Ceraplan è più funzionale ed elegante. Più facile da pulire grazie alla sua superficie che non lascia depositare l'acqua.

4

"ABBIAMO RIDISEGNATO E MIGLIORATO IL NOSTRO STORICO PRODOTTO, OTTENENDO UN PERFETTO EQUILIBRIO TRA TECNOLOGIA E STILE."

PRESA PIÙ ERGONOMICA CON UN'ALTEZZA DI +15 MM

PIÙ FACILE DA PULIRE GRAZIE AL MAGGIORE SPAZIO E ALL'INCLINAZIONE DELLE SUPERFICI

PIÙ SOSTENIBILE GRAZIE AL CONSUMO BASSO RIDOTTO (5 L/MINUTO)

AREA DI UTILIZZO PIÙ AMPIA GRAZIE ALLA BOCCA PIÙ ALTA

PROPORZIONE EQUILIBRATA ED ELEGANTE GRAZIE AD UN CORPO PIÙ SOTTILE

5

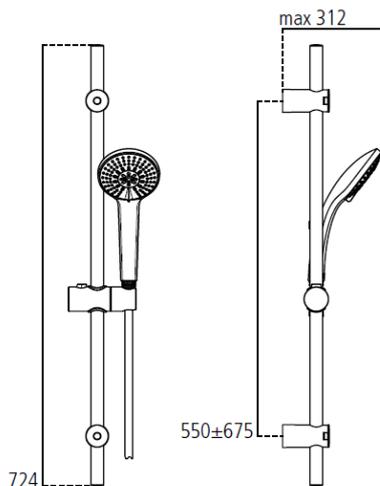


CODICE: B9508AA

Asta doccia M3 Smart

Asta doccia M3 SMART, doccetta diametro 100 mm con sistema anticalcare. Riduttore di portata a 8 l/min. Asta murale da 720 mm con diametro 21 mm. Supporti a muro con interasse variabile da 675 mm a 550 mm. Supporto doccetta con scorrimento a pressione. Tubo flessibile Ultraflex, in acciaio inox con copertura esterna in plastica, da 1750 mm.

Colore: AA - Cromato

Dotazioni bagni - secondo disegni di progetto

- Lavandino sospeso
- Bidet sospeso
- Vaso sospeso con coperchio plastificato e cassetta di scarico da incasso
- Piatto doccia
- Attacco lavatrice in uno dei due bagni
- Temo-arredo

Per la cucina è prevista la realizzazione di attacchi acqua calda e fredda, attacco acqua fredda per lavapiatti, scarico a parete per lavello e lavapiatti.

Nei box a piano terra è previsto la posa di uno scarico e tubazioni per acqua fredda.

L'approvvigionamento idrico del complesso è costituito dalla rete idrica comunale. A partire dall'allacciamento dall'acquedotto la distribuzione negli appartamenti sarà eseguita con tubi in plastica, come pure la rete degli scarichi.

I singoli impianti saranno asserviti a contatori da collocare in posizione da concordare con l'Azienda Erogatrice del servizio nei punti previsti dalla concessione.

Sarà previsto un attacco per l'acqua del giardino per le abitazioni a piano terra.

Nell'abitazione non è prevista la realizzazione di attacchi gas.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è stato studiato per soddisfare le esigenze del cliente finale predisponendo un sistema di nuova generazione tipo "SMART – Living Now" che consente di utilizzare il sistema da remoto con apposita applicazione sia per IOS che per ANDROID (questa applicazione esclusa).

Il materiale utilizzato sarà della ditta B-Ticino sia per ciò che riguarda i frutti, quali interruttori e placche di colore bianco, come da immagini di riferimento in allegato.

Elenco punti luce o presa previsti nella costruzione:

SOGGIORNO/CUCINA

- 3 Punti luce
- 3 Punto invertito connesso
- 3 Punto bi-presa 10-16 A
- 3 Punto presa universale con int. Bipolare
- 1 Punto presa RJ11
- 1 Punto presa RJ45
- 1 Punto presa TV
- 1 Punto suoneria
- 1 Punto termostato
- 1 Punto luce di sicurezza
- 1 Punto predisposizione fan-coil
- 2 Comando tapparella connesso
- 1 Linea dedicata per piastra induzione

RIPOSTIGLIO – ove previsto

- 1 Punto luce
- 1 Punto interrotto connesso
- 1 Punto bi-presa 10-16 A
- 1 Comando per tapparella
- 2 punto presa universale con int-bipolare

SCALA – ove presente

- 2 Punti luce
- 1 Punto deviato connesso

DISIMPEGNO

- 2 Punti luce
- 4 Punto pulsante
- 1 Punto relè connesso
- 1 Punto bi-presa 10-16 A

CAMERA 1 – 2

- 1 Punto luce
- 1 Punto deviato connesso
- 3 Punto bi-presa 10-16 A
- 1 Punto presa TV
- 1 Punto presa RJ45
- 1 Punto termostato
- 1 Comando tapparella connesso
- 1 Predisposizione fan-coil

BAGNO

- 2 Punti luce

- 2 Punto interrotto connesso
- 1 Punto bi-presa 10-16 A
- 1 Posa di termostato
- 1 Pulsante a tirante
- 1 Comando connesso tapparella

CAMERA MATRIMONIALE

- 2 Punto luce
- 1 Punto deviato connesso
- 4 Punto bi-presa 10-16 A
- 1 Punto presa TV
- 1 Punto presa RJ45
- 1 Punto termostato
- 1 Comando tapparella connesso
- 1 Predisposizione fan-coil

ESTERNO

- 4 Punti luce
- 3 Punto interrotto connesso
- 2 Punto bi-presa 10-16 A

AUTORIMESSA – ove presente

- 2 Punto luce
- 1 Punto interrotto connesso
- 1 Punto bi-presa 10-16 A
- 1 Comando per tapparella
- 2 punto presa universale con int-bipolare

IMPIANTO GENERALE ABITAZIONE

- 1 Centralino di quadro elettrico e sotto-contatore
- 1 Centralino per appartamento
- 1 Allacciamento pompa di calore
- 1 Predisposizione impianto antifurto
- 2 Allacciamento collettori riscaldamento
- 1 Impianto video-citofono
- 1 Impianto antenna TV
- 1 Impianto di terra
- 1 Posa di gateway e comando scenari per domotica smart
- 1 Impianto fotovoltaico secondo norma di riferimento
- abitazione n. 1 7,55 kw
- abitazione n. 2 6,35 kw
- abitazione n. 3 5,55 kw
- abitazione n. 4 5,90 kw
- 1 elettrificazione cancello scorrevole

Modello delle placche del modello SMART – colore nella tonalità del bianco



PAVIMENTI

Pavimentazioni interne

La società metterà a disposizione degli acquirenti una gamma di pavimenti di Gres porcellanato di primaria ditta italiana in linea con lo stile delle abitazioni. Il materiale sarà di prima scelta, in opera diritto fugato compreso collante ad alta deformabilità con dimensioni del formato 30x60 in vari colori e modelli secondo immagini in allegato.

Bagni

Fornitura di gres porcellanato di prima scelta 30x60 per un'altezza di cm 120, tranne la zona doccia per altezza di cm 200. Prima della posa del rivestimento della zona doccia sarà posato uno strato impermeabilizzante sulla muratura di supporto.

Pavimenti esterni

Posa di gres porcellanato indicativamente 20x40 antisdrucciolo R11 posato a colla a scelta della D.L..

Nel caso l'acquirente decida di acquistare materiali, formati o pose diversi dal capitolato verserà la differenza tra i pavimenti scelti e quelli da capitolato direttamente al fornitore. Negli alloggi verrà posto in opera battiscopa in legno laccato bianco 1x7 cm

DURANGO



LA LECCESE



GREY SOUL



COLOSSEO



LIMESTONE



METROPOLITAN



CAEMENTUM



SERRAMENTI

Serramenti esterni

Serramenti in Pino lamellare FJ +alluminio modello 5000 s di spessore 68 x 85 circa per anta apribile e mm 68x80 telaio fisso, con alluminio esterno: totale spessore serramento 68x85 mm. Completa il serramento n. 4 guarnizioni incluso quella sul vetro, oltre a ferramenta di chiusura GU interasse 13 nottolini in aria 12 e cerniera drai-kit a sostegno per anta.

Composizione vetro 3+3.1 / 15 b.c. gas / 3+3.1 Be Ug 1.0.

Serramento con doppia guarnizione di tenuta sui battenti apribili, profilo in alluminio per la tenuta dell'acqua a taglio termico – per portafinestra - finestre un gocciolatoio in legno laccato RAL secondo indicazioni della D.L..

Coprifili interni da 6 cm. esterni da 4 cm. Maniglia in cromo tipo dk.

Avvolgibili

Tapparelle in alluminio coibentato alta densità mod. GA 65 con stecche 13x55 mm assemblata con tappi laterali colore Ral tinta unita secondo indicazioni della D.L.

Monoblocco coibentato per tapparelle motorizzate, sportello d'ispezione a scomparsa esterno con guide in alluminio con spazzoline antirumore per scorrimento tapparelle inserite nella muratura.

Portoncino blindato

Portoncino blindato 80/90 x 2,10 a 1 batt. Torterolo & Re Serie Crome mod. TR651 Classe 3 Db 38/40 con serratura di chiusura defender con cilindro profilo europeo e serratura di servizio sicurblok, rivestimento esterno pantografato laccato Ral a scelta della D.L., mentre l'interno liscio colore come le porte interne, kit maniglia in cromo satinato.

Porte interne

Porte interne modello cieche lisce spessore 44 mm con finitura laminatino serie Tech colori a disposizione della ditta selezionata dalla società Corradi Immobiliare Srl, cerniere tipo anuba, complete di telaio e cornici quadre con maniglia di serie cromo satinata.

Misure di serie 60/70/80 x 210 x 11 a battente, battiscopa in laminatino da 7x1 colore come le porte.

Basculanti:

Ove previste – abitazioni n. 3 e n. 4 – si prevede la posa di basculanti d'accesso ai garage del tipo sezionale, dotate di telecomando per apertura a distanza. Per l'abitazione n. 1 è prevista la posa in opera di un pergolato in legno o ferro, come da progetto.

ALLACCIAMENTI

Le abitazioni saranno dotate di tutte le predisposizioni per l'allaccio di acqua ed energia elettrica per potenza d'impiego secondo legge 10/91 e succ., a cui faranno capo le singole reti di distribuzione. I contatori saranno collocati in apposite nicchie predisposte secondo le attuali normative. La richiesta dei contatori sarà a carico dell'acquirente. Le abitazioni saranno dotate di acqua, luce, linea telefonica, ma non del gas.

NOTA FINALE

Le immagini inserite nel presente capitolato sono puramente indicative al solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati.

Tutte le varianti che l'acquirente intende apportare alla distribuzione interna dell'unità residenziale dovranno essere preventivamente concordate con la società Corradi immobiliare S.r.l. che ne vaglierà la fattibilità dell'intervento e ne sottoporrà il preventivo da controfirmare per accettazione.

Non è consentito che altre ditte forniscano materiali o prestazioni d'opera se non quelle selezionate dalla società Corradi immobiliare S.r.l.

Le varianti rispetto a quanto indicato nel presente capitolato riguardanti materiali o elementi di finitura interna all'unità residenziale potranno essere concordate direttamente con la ditta selezionata dalla società Corradi immobiliare S.r.l., previo accordo con la D.L.

Promissario acquirente

Corradi immobiliare S.r.l.