



Intervento di nuova costruzione

Ambito di Trasformazione n.3 – 20021 Bollate



CAPITOLATO DESCRITTIVO

delle opere edili, degli impianti e delle finiture



INDICE

INQUADRAMENTO	5
PREMESSE GENERALI	6
DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE, DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE	8
1. STRUTTURE	8
a) Fondazioni	8
b) Strutture verticali ed orizzontali	8
c) Scale interne	8
2. COPERTURE	8
a) Pacchetto di copertura	8
b) Gronde e lattonerie	8
3. OPERE EDILI	8
a) Involucro	8
b) Divisori interni – intonaci	8
c) Massetti e sottofondi	8
d) Isolanti interni termo-acustici	9
e) Opere in pietra naturale	9
f) Impermeabilizzazioni	9
4. SERRAMENTI ESTERNI	9
5. FINITURE INTERNE	10
a) Pavimenti e rivestimenti	10
b) Opere in ferro	10
c) Imbiancatura	11
6. PORTE E PORTONI	11
a) Porte interne	11
b) Portoncini di primo ingresso	12
c) Porte autorimesse – cantine – locali tecnici	12
7. IMPIANTI MECCANICI	12
a) Impianto di riscaldamento	12
b) Impianto di produzione acqua calda sanitaria	12
c) Impianto idrico-sanitario	12
d) Impianto di ricambio d'aria	15
8. IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI	15
a) Alloggi	15
b) Parti comuni	15
9. AREE ESTERNE	15
10. VARIANTI	16
11. VARIE	16
SOGGETTI E RUOLI	17
DISPOSIZIONI FINALI	18



INQUADRAMENTO

L'intervento, che si inserisce in un più ampio Ambito di Trasformazione disciplinato dal P.G.T. del Comune di Bollate, prevede la realizzazione di 1 edificio pluripiano di nuova costruzione per un totale di 57 unità abitative in linea con i più stringenti standard di efficienza energetica e comfort.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione, in più interventi separati, di una nuova strada di quartiere, parcheggi pubblici, e di un ampio (oltre 7 ettari) parco comunale dotato di percorsi ciclopedonali, prati fioriti, boschi urbani ed un parco giochi.

Questo nuovo distretto si propone come unione tra le zone residenziale (Bollate centro), agricola (Baranzate Nord) e commerciale (via Milano). Il nuovo quartiere residenziale godrà dunque della vicinanza ai servizi del centro di Bollate, dell'area commerciale e del collegamento alla città di Milano. All'interno del comune sono presenti scuole di diverso ordine e grado, farmacie, biblioteca, centri medici, servizi per la famiglia, associazioni culturali e molteplici altri servizi. Di rilevante interesse è la presenza, nel raggio di pochi chilometri, dell'area commerciale che ospita un supermercato Esselunga, un punto vendita Leroy Merlin e molteplici negozi di differente natura. Inoltre, grazie alla vicinanza con la stazione ferroviaria e alla viabilità diretta, sarà anche possibile raggiungere i principali quartieri milanesi in breve tempo. In completamento nei prossimi anni, a pochi minuti di distanza, avrà luce anche il nuovo quartiere MIND, che ospiterà tra gli altri l'ospedale IRCSS Galeazzi, il campus dell'Università degli Studi di Milano ed il centro di ricerca Human Technopole.

Ogni unità abitativa disporrà di ampi spazi all'aperto quali logge, balconi, terrazzi o giardini. Gli appartamenti al piano terra disporranno di due giardini privati (uno per affaccio). All'interno del complesso sorgerà anche un ampio parco interno con viali alberati.

Il complesso residenziale BoHome offrirà, ad uso esclusivo dei condomini, differenti comfort: portineria, zona scarico per corrieri, area parcheggio per bici e monopattini, locale polifunzionale adibito a locale fitness/sala assembleare.

Le aperture garantiranno una buona luminosità agli appartamenti che saranno rifiniti con materiali di qualità e dotati di tutti i comfort, sia dal punto di vista impiantistico che di finitura. Saranno inoltre disponibili personalizzazioni standardizzate.

Le unità immobiliari sono state progettate per raggiungere la massima classe di efficienza energetica. Ogni piano sarà servito da un vano scala ed un ascensore.



PREMESSE GENERALI

Gli edifici verranno realizzati comprendendo tutte le opere, le somministrazioni, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente a regola d'arte ogni singola proprietà, con esclusione di:

- tinteggiature interne delle singole proprietà
- arredi e verde privato (fatto salvo quanto previsto dal presente capitolato)

Le specifiche indicate in ordine di materiali, impianti e finiture devono essere intese come indicative di materiali, impianti e finiture equivalenti per qualità, funzionalità e tipologia di quelle specificate.

Bohome è un'iniziativa commercializzata con il metodo Homepooling promosso da Immobiliare Conti ed Impresa di Costruzioni Albini e Castelli.

Le unità verranno vendute a corpo e non a misura ed il prezzo sarà comprensivo delle spese per:

- accatastamento
- allacciamenti
- compensi notarili relativi all'atto di preliminare e rogito
- provvigioni agenzia

Al fine di garantire i più elevati standard qualitativi:

- tutti i materiali impiegati sono a norma di regolamento 305/2011 (ex direttiva europea 89/106/CEE) relativo ai prodotti da costruzione e marcatura CEE;
- tutti i processi operativi dell'impresa di costruzione sono a qualità assicurata e sono certificati secondo le norme UNIEN ISO 9001-2008;
- le unità abitative saranno dotate di certificazione energetica, secondo quanto stabilito dal D.L. 311/2006 e dal DGR 3868/17 luglio 2015, e saranno di classe minima A3/A4.



DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE, DEGLI IMPIANTI E DELLE FINITURE

1. STRUTTURE

a) Fondazioni

Le fondazioni sono previste in calcestruzzo armato (c.a.) a platea con altezze diverse secondo le specifiche del progetto strutturale.

b) Strutture verticali ed orizzontali

La maglia strutturale sarà in calcestruzzo armato realizzata con pilastri e solai a piastra gettati in opera.

2. COPERTURE

a) Pacchetto di copertura

Struttura a piastra in c.a., barriera vapore, doppio pannello coibente, impermeabilizzazione con doppiaguaina bituminosa, impermeabilizzazione in guaina ardesiata.

b) Gronde e lattonerie

Le gronde saranno realizzate in c.a., sormontate da cappellotto in alluminio o lamiera preverniciata. Canali, pluviali e scossaline saranno in alluminio o lamiera preverniciata.

I colori delle gronde e delle lattonerie verranno scelti dalla DL.

3. OPERE EDILI

a) Involucro opaco

L'involucro, progettato per garantire i più elevati standard di efficienza energetica, sarà in pareti a secco triplo strato, con interposte lastre in fibrogesso e pannelli isolanti termo/acustici in lana minerale di densità 70 kg/mc montati su strutture in acciaio zincato ed ancorate alle strutture portanti.

b) Divisori interni – intonaci

Le pareti divisorie tra appartamenti saranno realizzate con sistema a secco mediante accoppiamento alternato di doppio strato di lastre in fibrogesso rivestite e pannelli isolanti termo/acustici in lana minerale di densità 70 kg/mc montati su strutture in acciaio zincato ancorate alle strutture portanti. Il sistema costruttivo adottato è certificato antieffrazione.

Le pareti divisorie interne agli appartamenti saranno realizzate con lastre in fibrogesso (due per lato) con interposto pannello isolante termo/acustico in lana minerale montati su strutture in acciaio zincato ancorate alle strutture portanti.

Le doppie lastre in vista sono progettate per sostenere i carichi di mobili pensili standard.

c) Massetti e sottofondi

Per tutti i locali di abitazione verrà eseguito uno strato di sottofondo in cemento cellulare alleggerito allo scopo di proteggere gli impianti posati. Successivamente alla stesura dei pannelli radianti a pavimento verrà eseguito un massetto in sabbia e cemento atto a ricevere la posa dei pavimenti.

Box, cantine e locali tecnici interrati saranno dotati di pavimento industriale eseguito mediante lisciatura meccanica superficiale con finitura al quarzo delle platee di fondazione.

Per le rampe di accesso ai box il pavimento verrà realizzato in calcestruzzo con pastina di quarzo.

d) Isolanti interni termo-acustici

Per tutte le unità abitative, sui solai e oltre allo strato alleggerito a protezione degli impianti, verrà steso uno strato di isolamento acustico a pavimento in fibra di poliestere, accoppiato a membrana bituminosa, con risvolto sulle pareti.

Per quanto riguarda le pareti divisorie e di tamponamento verrà applicato sotto la struttura metallica un isolamento acustico mediante posa di nastri adeguati al sistema costruttivo in essere.

L'isolamento acustico delle colonne di scarico sarà eseguito mediante utilizzo di tubazioni tipo SILENT. L'isolamento termico del piano terreno sarà eseguito in pannelli di polistirene espanso estruso come da normativa.

e) Opere in pietra naturale

I davanzali delle finestre saranno in pietra (serizzo) con gocciolatoio. Le soglie delle porte-finestre, loggiato escluso, saranno della stessa tipologia dei davanzali. Vani scale: pedate spessore 3 cm., alzate spessore 2 cm., pavimenti ripiani intermedi spessore 1,5 cm., zoccolini altezza 8 cm. e spessore 1,5 cm.

f) Impermeabilizzazioni

Sotto la platea di fondazione e sui risvolti perimetrali verrà posato una barriera alla risalita dell'umidità e giunto bentonitico sulle riprese di getto orizzontali e verticali. Le murature del piano interrato saranno impermeabilizzate mediante il sistema "vasca bianca". Il solaio di piano terreno sarà impermeabilizzato con una doppia guaina bituminosa elastomerica armata con fibre di poliestere sp. 4+4 mm con flessibilità a freddo - 15°risvoltata sul muretto perimetrale degli edifici a contenimento del vespaio.

4. SERRAMENTI ESTERNI

Falsi-telai tipo monoblocco completi di cassonetto, spalle coibentate pronte per verniciatura e certificazione al contenimento energetico.

Serramenti in pvc a filo interno colore bianco con valore di trasmittanza medio $U_w \leq 1,3$ W/m²K.

I serramenti esterni saranno dotati di avvolgibili in alluminio colore a scelta della DL.

SOFT73-L73 A GRADINO

La serie Soft, caratterizzato dalla doppia guarnizione e dai profili ontà e telajo a 5 camere a gradino esterno e con profondità del telajo di 73 mm, offre la garanzia di sicurezza funzionale nel tempo e una valida resistenza agli agenti atmosferici. La doppia guarnizione di borluto, disposta su tutta la circonferenza e saldata negli angoli, garantisce una protezione affidabile contro il vento e la pioggia su tutte le tipologie con apertura a battente. Le linee pulite e sobrie fanno di Soft una serie sempre attuale che non subisce stili e mode. Simbolo di eleganza ed equilibrio il capace di suscitare emozioni rimanendo nella discrezione delle forme.

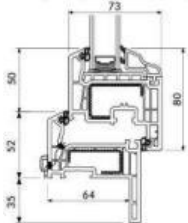
BULLNOSE

The Soft series, characterised by its double seal and 5-chamber 73 mm depth bullnose frame, assures functional efficiency over time and high level weather resistance. The double seal around the entire circumference and welded at the corners guarantees reliable protection against wind and rain for all hinge-opening types.



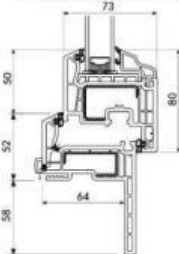
SOFT73-Z35

ha la particolarità di avere il coprillo già unito, con un'altezza di 35 mm. is distinguished by the built-in 35 mm height architrave.



SOFT73-Z58

ha la particolarità di avere il coprillo già unito, con un'altezza di 58 mm. is distinguished by the built-in 58 mm height architrave.



5. FINITURE INTERNE

a) Pavimenti e rivestimenti

Sono previsti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato 1° scelta, con posa a correre, a colla, con fuga 3mm, di riconosciute primarie marche. Per pavimenti camere bagni e soggiorno sono previste lastre di gres porcellanato formato 45x45cm o 15x90cm effetto legno posate a correre.

Il rivestimento dei bagni è posato su tutte le pareti per un'altezza di m 2,20 Il rivestimento delle cucine o angolo cottura è posato sulla sola parete attrezzata, e comunque per una lunghezza non superiore a ml. 4,00, e per un'altezza non superiore a m. 1,60. I formati previsti sono 25x38 o 25x76cm o 20x50cm.

Per i pavimenti esterni di logge, balconi e terrazzi sono previste lastre di gres a scelta della DL.

Il battiscopa, ove previsto, è in legno inchiodato o incollato in tinta con le porte da Capitolato.

b) Opere in ferro

I parapetti dei loggiati del piano primo così come le schermature degli ingressi sono in ferro verniciato a disegno semplice. La schermatura dei vani scala e dei balconi sarà realizzata con doghe in alluminio estruso di sezione rettangolare predisposte di sistema aggancio a scatto e rivestite in legno ricomposto, montante a "pettine" in alluminio estruso appositamente lavorato a passo variabile (61mm- 81mm-108mm) per l'inserimento delle doghe. Compresa la fornitura di tappi laterali per doga in alluminio rivestita. La schermatura sarà fissata ad una sottostruttura portante realizzata in carpenteria metallica verniciata come le doghe.

c) Imbiancatura

È prevista la sola tinteggiatura delle parti comuni (vani scale) ad esclusione di box, corselli, cantine e locali tecnici al piano interrato che saranno in calcestruzzo fondo cassero o in blocchetti di cemento faccia a vista.

6. PORTE E PORTONI

a) Porte interne

Realizzate in legno ad anta battente o scorrevoli, di misura 80X120, laccato/laminato montate su falso telaio marca Cocif con maniglie tipo Susy tonda cromo satinato.

COLLEZIONE	ESSENZA	
LARSON	LAMINATO	ACERO NORDICO
LARSON	LAMINATO	PALISSANDRO BIANCO
LARSON	LAMINATO	LARICE NATURALE
LARSON	LAMINATO	BIANCO MATRIX
LARSON	LAMINATO	CEDRO
LARSON	LAMINATO	SEQUOIA
LARSON	LAMINATO	QUERCIA CENERE
LARSON	LAMINATO	CASTAGNO
RUBICONE	LAMINATO	GALLIA BIANCO
RUBICONE	LAMINATO	GALLIA WENGE



b) Portoncini di primo ingresso

I portoncini di primo ingresso saranno blindati in classe antieffrazione 3 (env 1627-1) e finiti internamente con pannello liscio sp. 6 mm bianco. Il colore del pannello esterno sarà a scelta della DL. Ottima tenuta termica ed acustica (kit Clima Ud 1,0 W/m²k + 40 dB), maniglia interna ed esterna in alluminio argento.

c) Porte autorimesse – cantine – locali tecnici

Le porte basculanti di accesso ai box sono previste in lamiera zincata a scelta della DL e dotate dipredisposizione per la motorizzazione.

Le porte delle cantine e dei locali tecnici sono previste in lamiera zincata a scelta della DL.

7. IMPIANTI MECCANICI

a) Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento previsto è di tipo radiante a pavimento e autonomo per ogni unità immobiliare, realizzato con pompa di calore del tipo aria-espansione diretta ad alta efficienza alimentata elettricamente. I pannelli radianti a pavimento sono previsti in tutti i locali, compresi i bagni, ove è presente la predisposizione per l'aggiunta del termoarredo elettrico. L'impianto è a gestione bi-zona (zona giorno – zona notte) e la temperatura dell'acqua di mandata è compensata mediante apposito regolatore climatico.

b) Impianto di produzione acqua calda sanitaria

L'impianto di produzione dell'acqua calda sanitaria, anch'esso autonomo per ogni unità immobiliare, è composto da un bollitore per l'accumulo da 200 litri con serpentina alimentata da pompa di calore esterna aria-espansione diretta. Sono previste tubazioni di distribuzione ed alimentazione dei collettori dell'impianto in multistrato e isolamento termico. È infine previsto apposito addolcitore per ridurre il deposito di calcare.

c) Impianto idrico-sanitario

La rete di distribuzione dell'impianto idraulico comprende la tubazione dell'acqua fredda, dell'acqua calda e del ricircolo.

La tubazione dell'acqua fredda è del tipo multistrato e coibentata in funzione anticondensa. La tubazione dell'acqua calda sempre multistrato è termicamente isolata. In corrispondenza di ciascun bagno è presente un collettore con le valvole di chiusura e di apertura di ogni sanitario.

Le colonne di ventilazione e scarico delle acque nere sono in polietilene duro e con ventilazione primaria in copertura.

In prossimità delle aree a verde per ogni giardino privato sono collocati dei punti di presa acqua esterna con portagomma alloggiato in apposito pozzetto in PVC o a muro, per terrazze, loggiati e balconi il punto di presa acqua esterna sarà a muro.

Gli apparecchi sanitari sono di tipo sospeso e sono previste due soluzioni:

- Soluzione A
- Vaso sospeso Geberit Selnova art. 500.260.01.7
- Bidet sospeso Geberit Selnova art. 500.264.01.7
- Lavabo Geberit Selnova art. 500.305.01.7
- Piatto doccia Ideal Standard Ultraflat dim.80x80



Soluzione B

- Vaso sospeso Art CeramSmarty 2.0 art. SMV001
- Bidet sospeso Art Ceram Smarty 2.0 art. SMB001
- Piatto doccia Ideal Standard UltraFlat art. T446801 dim.80x100
- Piatto doccia Ideal Standard Ultraflat dim.80x100
- Lavabo Art Ceram art. TEL001 + TEC003



Sono infine previste due soluzioni di rubinetterie:

SOLUZIONE A

- Miscelatore per bidet Nobili Blues;
- Miscelatore per lavabo Nobili Blues;
- Miscelatore per doccia Nobili Blues;
- Asta Sali e Scendi per doccia Nobili Blues;



SOLUZIONE B

- Miscelatore per bidet Mamoli Logos;
- Miscelatore per lavabo Mamoli Logos;
- Miscelatore per doccia Mamoli Logos;
- Asta Sali e Scendi per doccia Mamoli Shower Program;



d) Impianto di ricambio d'aria

Al fine di garantire elevati standard di IAQ (Indoor Air Quality), le unità immobiliari saranno dotate, nei soggiorni e nelle camere da letto, di impianto di ricambio d'aria del tipo "Alpac" integrato nei telai dei serramenti e munito di recuperatore di calore ad alta efficienza.

e) Climatizzazione estiva

È prevista la predisposizione dell'impianto canalizzato idronico di raffrescamento, alimentato da acqua refrigerata dalla pompa di calore esterna aria-espansione diretta.

8. IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI

a) Alloggi

Per ogni alloggio è previsto: impianto di forza motrice, impianto di illuminazione, impianto TV SAT e telefonico, impianto citofonico. Il numero dei punti luce, delle prese di forza motrice, delle prese telefoniche e/o dati, e delle prese audio sono quelli stabiliti **dal livello 1 della normativa CEI 64-8 V3**. Ogni unità immobiliare sarà allacciata ad un contatore da 4,5 kW.

Per ogni ambiente sono previste prese di forza motrice. Nell'angolo cottura le prese non accessibili e i punti di alimentazione diretta sono controllati da un interruttore di comando bipolare.

L'impianto TV è centralizzato con antenne riceventi per ogni palazzina e tutte le linee interne all'alloggio, così come per l'impianto telefonico, sono cablate e inserite in tubazioni in PVC sottotraccia.

Per ogni alloggio è previsto un impianto videocitofonico completo di pulsante apriporta.

Frutti e placche sono della marca Bticino serie Living Light colore bianco.

È previsto che ogni alloggio sia dotato di pannelli fotovoltaici necessari a coprire la potenza richiesta da normativa (indicativamente 1,1 KWP) posti in copertura e collegati al relativo inverter installato nell'armadio tecnico presente sul loggiato (se presente).

b) Parti comuni

Le parti comuni, i locali interrati e le aree a verde saranno dotati di corpi illuminanti con sorgenti a LED e, ove previsto, attivati mediante interruttore crepuscolare.

Verranno forniti i corpi illuminanti a LED condominiali di facciata, posti su loggiati, terrazze e balconi.

Ogni corpo scala sarà dotato di un impianto ascensore dal piano interrato al piano 4° di primaria marca, indicativamente Schindler o Kone, con finitura della cabina a discrezione della DL.

È previsto un impianto di videosorveglianza centralizzato per l'intero lotto LB1 collegato alla guardiania.

9. AREE ESTERNE

Gli alloggi al piano terreno saranno dotati di giardino su entrambi gli affacci. È prevista la stesura di un manto erboso e di una siepe interposta alla recinzione perimetrale.

Le recinzioni dei confini del comparto e dei giardini privati saranno realizzate in rete metallica a maglia sciolta colore verde. L'altezza delle prime è di 1,7 mt circa e delle seconde di 1 mt

circa.

Sono previsti percorsi carrabili e pedonali in masselli autobloccanti, ad esclusione dell'ingresso previsto in asfalto, su idoneo sottofondo e contenuti da cordoli in cemento vibrocompresso. Su tali percorsi sono previsti arredi esterni nel numero previsto da progetto.

Per gli accessi carrai e pedonali sono previsti cancelli in acciaio verniciati a disegno semplice.

Per le aree a verde condominiale è prevista la stesura di manto erboso e la piantumazione di essenze arboree come da indicazioni progettuali. È prevista la realizzazione di idoneo impianto di irrigazione.

10. VARIANTI

I clienti potranno richiedere eventuali varianti in tema di distribuzione degli spazi interni e dell'impianto elettrico e in tema di rifinitura interna quali scelte dei sanitari, dei materiali di pavimentazione, dei materiali di rivestimento e la scelta delle porte interne purché consentite dalla direzione tecnica e non in contrasto con la normale programmazione dei lavori. Le eventuali varianti dovranno essere concordate per iscritto con un incaricato dell'impresa appaltatrice "Albini e Castelli s.r.l.", definendo l'eventuale maggior costo rispetto a quanto previsto e concordando direttamente con l'impresa le modalità di pagamento da saldare alla stessa.

11. VARIE

È prevista la predisposizione all'allacciamento delle colonnine di ricarica per le auto elettriche nei box.

SOGGETTI E RUOLI

Promotore

Bohome è un'iniziativa promossa da Quintia SpA, storica società di sviluppo immobiliare attiva principalmente sul mercato milanese dal 1970.



Metodo di vendita

Homepooling permette di avere il meglio della tecnologia abitativa sostenibile con un rapporto qualità prezzo senza uguali sul mercato.

Un marchio condiviso tra Immobiliare Conti e Albini e Castelli.



Appaltatore

General contractor presente sul mercato da più di 100 anni. È oggi tra le più importanti imprese di costruzioni attive nell'edilizia privata.



Intermediazione e gestione clientela

Dal 1976 Immobiliare Conti accompagna i propri clienti nella scelta dell'immobile più adatto alle loro esigenze, assistendoli con professionalità e precisione nel corso dell'intero processo d'acquisto.



Esposizione Showroom e proposta arredo ***

ArredoPiù è uno showroom di arredamento attivo a Varese dal 1987 con una proposta trasversale a tutto il mondo casa (living, cucine, notte e home decor) con servizi che coniugano il mondo dell'interior design a quello delle costruzioni.



ArredoPiù Viale Belforte 250 Varese
www.arredopiuvarese.com

*Lo showroom è aperto su appuntamento preso con un referente di Immobiliare Conti Srl

**I render realizzati per l'operazione contengono arredi disponibili presso Arredopiù

DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni nei limiti di legge. Sono da ritenersi esclusi arredi, finiture, verde privato e quant'altro rappresentato nelle immagini che non sia espressamente incluso nella descrizione delle opere, degli impianti e delle finiture. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini.

BoHome S.r.l. e la Direzione Lavori di riservano la facoltà di apportare modifiche e/o integrazioni al presente capitolato, anche al fine di garantire la consegna delle unità nei tempi e modi previsti, senza ridurre il contenuto qualitativo e di livello dell'intervento.

BoHome S.r.l. e la Direzione Lavori di riservano l'insindacabile giudizio sulla fattibilità tecnica delle varianti richieste dall'acquirente.