

COMPLESSO “IL CONSORZIO”

IN CERNUSCO LOMBARDONE VIA SPLUGA 65

DESCRITTIVO DELLE OPERE

uffici/residenza

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Proposta residenza/uffici

SEZIONE 1 – STRUTTURE E FINITURE

1.1) Pareti opache esterne o verso ambienti non riscaldati

Le murature di confine con l'ambiente esterno o con ambienti non riscaldati saranno realizzate secondo le caratteristiche riportate nelle schede allegare alla relazione ex L. 10/91.

La correzione dei ponti termici delle strutture sarà realizzata in conformità ai particolari costruttivi contenuti nella stessa relazione o secondo le indicazioni della DL.

Le stratigrafie e i particolari costruttivi di cui alla L. 10/91 potranno subire, a discrezione della D.L., variazioni negli spessori e nella tipologia dei materiali, fermo restando che i valori della trasmittanza termica e i valori di resistenza acustica di ogni singolo elemento rientrino nei valori prescritti dalla normativa di riferimento e comunque rispettino quanto indicato nella relazione Valutazione requisiti acustici passivi.

1.2) Pareti interne verticali e orizzontali

Le pareti divisorie interne agli ambienti saranno realizzate con sistema a secco, costituito da lastre di cartongesso rivestito su montanti e guide in acciaio zincato, opportunamente ancorate alle strutture portanti.

L'orditura metallica, in lamiera zincata, è costituita da guide ad "U" e montanti a "C", posati con interasse 600 mm.

Le lastre di cartongesso dovranno essere fissate meccanicamente ai montanti metallici, i giunti tra le lastre saranno sigillati secondo le prescrizioni del produttore del cartongesso rivestito.

Ove necessario, saranno inseriti nell'intercapedine creata tra i montanti pannelli isolanti termo acustici in lana di roccia.

E' compresa la realizzazione di vani porta e la formazione di idonei voltini.

La posa in opera dovrà consentire il passaggio di cavi elettrici, canali e tubazioni ed eventuali accorgimenti di sicurezza per carichi pesanti, supporti sanitari, telai, porte, ecc.

Le opere di tinteggiatura interna degli appartamenti e delle cantine/ripostigli/box saranno a carico dell'acquirente; l'immobiliare provvederà alla tinteggiatura solo degli spazi comuni (escluso corsello).

1.4) Finiture interne – pavimenti e rivestimenti

I pavimenti saranno in grès porcellanato rettificato formato 60x60 o 20x120 o 22,5x90, colori a scelta da campionatura ns. fornitore, posate dritte a collante (marca Atlas Concorde).

Bagni:

Rivestimenti in ceramica monoporosa rettificata formato 40x80, colori a scelta da campionatura ns. fornitore, posate dritte a collante (marca Atlas Concorde); i rivestimenti saranno posati per una altezza di 2,00 ml (sono esclusi decori, fasce e pezzi speciali).

Tutti i locali saranno dotati di adeguati zoccolini fissati a muro; tali zoccolini riprenderanno la tinta della pavimentazione o delle porte interne, a scelta della DL.

1.5) Serramenti esterni

Sistema monoblocco per falso telaio e cassonetto, costituito da spalle laterali termoisolanti con funzione di falso telaio e guida avvolgibile incorporata, cassonetto copri rullo termoisolante, sottobancale coibentato o soglia termica predisposti per la posa di davanzali e soglie in pietra.

I serramenti saranno del tipo ad ante con meccanismo ad “anta e ribalta”.

Saranno realizzati con profili in PVC rigido-stabilizzato, estrusi secondo le direttive RAL e la norma UNI EN 12608; i profili saranno debitamente rinforzati con profili in acciaio zincato di adeguato spessore, al fine di garantire una maggiore stabilità del serramento, e dovranno essere assemblati negli angoli a 45° mediante termo-fusione. La maniglia sarà in alluminio con finitura silver (argento);

Il vetro dovrà essere ad alto rendimento termico-acustico – doppio o triplo secondo indicazioni L. 10/91 – con trattamento basso emissivo, vetrocamera con riempimento con gas Argon al 97%, distanziatore termico.

Le prestazioni minime di resistenza termica e acustica dovranno comunque essere conformi a quanto indicato nelle relazioni L.10/91 e Valutazione requisiti acustici passivi.

I fissaggi dovranno avvenire con l'impiego di elementi meccanici (viti, tasselli, zanche, ecc) secondo le tipologie e quantità indicate dal produttore in relazione al materiale e dimensione del supporto, dimensioni e tipologia del serramento;

La sigillatura dei giunti di raccordo dovrà essere eseguita con materiali e modalità in grado di assorbire elasticamente le dilatazioni e variazioni dimensionali sia del serramento che dell'opera muraria e dovrà garantire il mantenimento in opera delle prestazioni di tenuta aria - acqua ed isolamento acustico dei serramenti.

Portoncino d'ingresso

Portoncino blindato antisfondamento di primaria marca dotato di serratura di sicurezza con classe antieffrazione 3.

Le prestazioni di resistenza termica e acustica saranno conformi a quanto indicato nelle relazioni L.10/91 e Valutazione requisiti acustici passivi.

La porta sarà pannellata all'interno in tinta bianca uguale alle porte interne e le maniglie saranno cromo-satinate.

1.6) Porte interne

Le porte interne saranno del tipo Laminwood a unico battente chiuso, tinta bianca, complete di copribattute, serratura con chiave e maniglia.

NB il colore delle porte interne e del pannello interno della blindata potrà essere scelto dalla parte acquirente tra i colori di capitolato senza sovrapprezzo qualora l'impresa costruttrice non abbia ancora ordinato la merce.

1.7) Impianto ascensore

Installazione di impianto ascensore condominiale a norma Legge, reso in opera completo di tutte le parti, impianto elettrico, idraulico, armadio etc.

L'impianto installato sarà del tipo oleodinamico o elettrico a discrezione della DL.

SEZIONE 2 – IMPIANTI TERMO – IDRAULICI E MECCANICI

2.1) Impianto idrico sanitario

Realizzazione della rete generale di adduzione idrica realizzata in conformità alle indicazioni della D.L. e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Rete di distribuzione dell'acqua fredda e calda ai singoli apparecchi dei bagni, realizzata con tubi in polietilene e completa di collettori di distribuzione e rubinetti di intercettazione, giunti di dilatazione, collettori di scarico in PVC dei singoli apparecchi, e di ogni altro elemento al fine di rendere l'impianto a perfetta regola d'arte.

Le tubazioni di alimentazione (calda e fredda) dovranno essere opportunamente separate.

Quelle calde inoltre dovranno essere isolate con applicazione di guaine in gomma o coppelle tipo Armaflex spessore da normativa vigente.

Quelle fredde saranno isolate con guaine anticondensa.

Bagni in numero pari a quanto riportato sulle tavole di progetto.

La dotazione degli apparecchi sanitari e di punti idraulici, per ogni bagno, è così definita:

1 lavabo 65/70, 1 vaso, 1 bidet, 1 doccia 80x80 o 80x100 o 70x90 a seconda della planimetria.

Lavanderia: n.1 attacco/scarico per lavatrice.

Gli apparecchi sanitari saranno serie sospesa Starck 3 bianca della Duravit, completi di accessori di montaggio, sedili in materia plastica, cassette di scarico Geberit in polietilene del tipo da incasso a muro, rubinetterie, sifoni e pilette.

Rubinetteria cromata monocomando ditta Hansgrohe serie Focus.

Piatti doccia effetto ardesia bianco.

Il comando dello sciacquone sarà a doppio comando atto al risparmio di acqua, Geberit.

2.2) Impianto riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria

Impianto termico autonomo in pompa di calore del tipo aria-acqua elettrica.

Il sistema garantisce la produzione di ACS, riscaldamento e alimentazione eventuale climatizzazione estiva.

Il sistema è composto da una unità esterna e da un modulo idronico interno, collegato al circuito idraulico.

Il modulo interno è dotato di scambiatore di calore, circolatori elettronici ad alta efficienza, serbatoio per la preparazione e l'accumulo dell'acqua calda sanitaria isolato termicamente, pannello lcd per visualizzazione e controllo delle funzioni dell'impianto.

Il sistema è dotato di tutti gli opportuni organi di regolazione, controllo e sicurezza previsti dalle vigenti normative in materia e dal progetto esecutivo impiantistico.

Rete di distribuzione fino ai collettori posti negli appartamenti realizzate con tubazioni opportunamente isolate.

Terminali di erogazione del calore costituiti da pannelli radianti a pavimento: pannelli in eps sagomati, tubo in pex multistrato, banda perimetrale, giunti di dilatazione.

Nei bagni l'impianto sarà integrato con radiatore tipo scaldasalviette tubolare in acciaio dotato di valvola termostatica e resistenza elettrica integrativa.

Regolazione della temperatura ambiente ottenuta mediante crono-termostati programmabili che agiranno sulle valvole elettrotermiche dei relativi circuiti di competenza.

Distribuzione acqua calda sanitaria interna agli appartamenti dotata di cassette con collettore di distribuzione con tubazioni del tipo multistrato. Tutte le tubazioni, prive di giunzioni sottopavimento, saranno coibentate con materiali e spessori di isolamento conformi alle prescrizioni di progetto Legge 10/91.

E' inoltre prevista predisposizione di impianto per il raffrescamento degli ambienti tramite installazione di canalizzazioni e linee di scarico condensa collegate alla rete scarichi interna.

SEZIONE 3 – IMPIANTI CHE ADDUCONO O UTILIZZANO FLUSSI ELETTRICI

3.1) Dotazione generale

Tutte le reti di distribuzione e gli apparecchi elettrici dovranno essere conformi alle norme vigenti (in particolare CEI 64-8) e relativi aggiornamenti.

L'impianto elettrico e gli impianti speciali saranno così costituiti:

- impianto di messa a terra;
- forza motrice;
- illuminazione ordinaria
- illuminazione di emergenza completo di apparecchiature illuminanti atte a garantirne la sicura percorribilità;
- impianto telefonico;
- impianto TV satellitare e digitale terrestre;
- impianto videocitofono.

La rete sarà derivata dal contatore per il prelievo dell'energia elettrica, installato in apposito locale (secondo le prescrizioni dell'Enel).

L'impianto di messa a terra sarà collegato alla rete generale di messa a terra condominiale, con idonea dispersione regolamentare nel terreno e collegata alle armature c.a., collegata al nodo equipotenziale.

Gli impianti elettrici e speciali saranno completi di quadri, sottoquadri ed ogni altro elemento previsto dal progetto esecutivo, redatto nel rispetto della normativa vigente, e saranno certificati alla conclusione dei lavori dalla ditta esecutrice.

3.2) Impianto elettrico

La rete di distribuzione sarà incassata, salvo diversa indicazione, debitamente isolata, ed infilata in tubo di PVC.

La dotazione impiantistica e funzionale in ogni abitazione è riferita al Livello 1 – Standard, secondo la classificazione degli impianti di cui alla norma CEI 64-8.

Placche e frutti saranno marca Bticino serie Livinglight quadra colori bianco, antracite, tech a scelta della DL.

3.3) Impianto di allarme

Dovrà essere predisposta, secondo lo schema fornito dalla DL, la tubazione vuota incassata per la predisposizione di impianto di allarme perimetrale e volumetrico, recapitato a centraline interne e a sirena esterna queste escluse.

3.4) Impianto fotovoltaico

Realizzazione di impianto fotovoltaico condominiale, installato di copertura, collegato alla rete elettrica comunale, completo di pannelli, supporti, inverter, centraline e ogni elemento ed accessorio necessario alla corretta installazione e al corretto funzionamento dell'impianto sia in modalità consumo diretto, sia in modalità immissione in rete.

La ripartizione della produzione di energia elettrica da impianto fotovoltaico sarà effettuata secondo regolamento condominiale.

SEZIONE 4 – LAVORI DI VARIANTE

4.1) Varianti

Le varianti che gli acquirenti volessero apportare dovranno riguardare esclusivamente l'interno dell'unità immobiliare, NON le parti comuni e nemmeno le parti esterne di proprietà.

Le proposte di modifiche non dovranno compromettere la distribuzione generale degli impianti predisposti per l'intera palazzina e non dovranno incidere sulle altre unità immobiliari.

Risulta a esclusivo carico dell'acquirente la richiesta di lavori, modifiche, e/o accessori eventuali, che dovrà essere comunicata alla parte venditrice almeno due mesi prima dell'emissione degli esecutivi per il cantiere.

La venditrice si riserva la facoltà di approvare le modifiche stesse nel rispetto della normativa vigente e del funzionamento globale del sistema edificio.

Il valore di qualsiasi variante in riduzione del presente capitolato su richiesta del cliente non verrà né detratto dal prezzo dell'appartamento né compensato con opere extra.

Non verranno prese in considerazione modifiche non conformi alle normative vigenti e non preventivamente autorizzate dagli organi competenti.

Per ogni variante o per lavori non compresi nel presente capitolato, l'impresa esecutrice, prima di eseguire i suddetti lavori, redigerà un preventivo analitico, che dovrà essere approvato e saldato al momento dell'accettazione dello stesso e comunque prima della data del rogito notarile.

4.2) Nota conclusiva

Con questa nota si intende ribadire l'insindacabile giudizio da parte della DL di apportare qualsiasi modifica progettuale, in relazione al presente capitolato, che si dovesse rendere necessaria nel corso dell'opera per ragioni tecniche e non specificatamente tecniche per la buona esecuzione della stessa.