



DESCRIZIONE CAPITOLATO

IMMOBILIARE RIGA S.R.L.

Capitale Sociale Euro 10.000,00 Interamente Versato
Sede Legale 20900 – MONZA – (MB) Via Carlo Alberto n. 35
Registro Imprese Monza e Brianza e Codice Fiscale 0330793 096 0
Partita IVA numero 0330793 096 0
Camera Commercio Monza e Brianza R.E.A. numero 1.857.296

Nota introduttiva

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri principali degli edifici, tenuto conto che il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potrà essere suscettibile di variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

In fase esecutiva, la Proprietà/Società Proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico delle unità immobiliari.

Il presente capitolato costituisce la descrizione delle opere da realizzarsi presso il complesso immobiliare "G21" sito in Paullo (MI) Via J. Gagarin 21, salvo errori od omissioni.

I prodotti delle aziende fornitrici, indicate nel presente capitolato, sono citate per indicare la tipologia degli elementi e le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte equivalenti durante l'esecuzione dei lavori.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committenza, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

IMMOBILIARE RIGA S.R.L.
VIA CARLO ALBERTO N. 35
20900 MONZA (MB)
C.F. / P. IVA 03307930960
R.E.A. N. 1.857.296

CAPITOLATO DELLE OPERE RELATIVE AL COMPLESSO RESIDENZIALE

UBICATO NEL COMUNE DI

PAULLO (MI) - VIA J. GAGARIN 21



Strutture portanti, murature ed isolanti

Le strutture portanti saranno realizzate in cemento armato gettato in opera, eseguite a norma di legge conformemente ai calcoli ed alle prescrizioni del tecnico calcolatore con l'impiego di materiali di ditte primarie in campo specifico. *(Rif. Progetto C.A. redatto dall'Ing. Emanuele Moroni)*

I solai dei boxes e dei locali ubicati al piano interrato, saranno di tipo a piastre (predalles).

I solai dei piani superiori fuori terra saranno in latero-cemento.

Tutte le travi portanti saranno realizzate in spessore di solaio.

La copertura sarà di tipo "tetto piano" con la presenza di un parapetto perimetrale in C.A.

I tamponamenti perimetrali saranno costituiti da muratura realizzata in "Poroton" sp. cm. 30, isolata all'esterno con rivestimento a "Cappotto termico" realizzato con pannelli in EPS spessore cm. 14/15; il tutto atto a garantire un grado di isolamento termico in conformità a quanto previsto dalle vigenti normative sul risparmio energetico.

I divisori interni saranno realizzati con mattoni forati spessore cm. 8/12 rivestiti da entrambi i lati con finitura a gesso.

I divisori tra appartamenti contigui saranno realizzati in doppia muratura in laterizio con interposto isolante termo acustico ed avranno uno spessore di cm. 43.

I solai verranno isolati termicamente con uno strato di cemento cellulare espanso fino alla copertura degli impianti ed acusticamente con materassino fonoassorbente da interporre tra il cemento cellulare espanso ed il massetto di posa dei pavimenti.

Il solaio sovrastante le autorimesse ed il solaio di copertura saranno ulteriormente isolati con pannelli in polistirene ad alta densità.

Il tutto verrà eseguito in ottemperanza alle vigenti Leggi in materia di contenimento del consumo energetico ed isolamento acustico.

Impermeabilizzazioni

La platea di fondazione ed i muri in C.A. contro terra saranno impermeabilizzati con pannelli bentonitici oppure con sistema tipo "Penetron".

I solai orizzontali e le strutture dei balconi / terrazze saranno impermeabilizzati con guaina bituminosa armata in poliestere.

Vano scala

Le scale saranno rivestite con pedate e alzate in Travertino Romano oppure lastre di Gres Porcellanato effetto Travertino, così pure gli ingressi principali e i disimpegni dei vari piani abitabili.

I contorni e le soglie dei portoncini d'ingresso saranno anch'essi in Travertino Romano.

Facciate

Davanzali, soglie per porte balconi e copertine dei muretti sui balconi saranno realizzati in Travertino Romano dello spessore di cm. 3.

Le zoccolature perimetrali degli edifici saranno rivestite in lastre di Gres Porcellanato effetto Travertino.

Dal piano terreno alla sommità i rivestimenti esterni saranno eseguiti con rasante colorato armato con rete secondo le indicazioni della D.L.

Intonaci e controsoffitti

Tutti i locali di civile abitazione saranno finiti con rasatura a gesso; gli spigoli saranno protetti con paraspigoli in lamiera zincata.

All'interno dei singoli appartamenti saranno posizionati dei controsoffitti in cartongesso con lo scopo di alloggiare l'illuminazione ed allo stesso tempo di mascherare gli impianti; è prevista l'installazione di nr. 16 faretti quadrati in gesso "raso soffitto" con luce a led per ogni unità abitativa

Pavimenti e rivestimenti

Tutti i locali degli alloggi saranno pavimentati con piastrelle in Gres Porcellanato smaltato di dimensioni pari a cm 30x60 o 60x60 o 15/20x120, posate con fuga del minimo tecnico e in modo ortogonale alle pareti, o in alternativa con plance in parquet prefinito sp. mm. 10, dimensioni mm. 12/15x80/1200 in essenza Rovere verniciato.

Nella divisione tra i locali interni ed ove previsto dalla normativa, verranno posate battute in alluminio a T rovescia a copertura dei giunti di dilatazione oppure, in alternativa, verrà eseguita la sigillatura siliconica.

Le pareti dei bagni e la sola parete attrezzata delle cucine saranno rivestite per l'altezza massima di cm. 220 con piastrelle in ceramica smaltata di dimensioni pari a cm. 20/25x50 o 25x60, escluse decorazioni e/o pezzi speciali.

Gli zoccolini per tutti i locali saranno in legno del tipo impiallacciato nel colore abbinato alle porte.

I balconi saranno pavimentati con piastrelle in Gres Porcellanato con superficie antisdrucchiolo.

I pavimenti di boxes e cantine saranno in CIs con finitura al quarzo.

Le campionature - selezionate dalla Direzione Lavori - saranno disponibili per la scelta presso lo Show-Room di Edildelta S.a.s.

Serramenti

I serramenti esterni per i piani abitativi sono previsti in Pvc, con triplo vetro e maniglie in alluminio satinato, completi di zanzariere e tapparelle motorizzate; saranno posizionati su monoblocchi isolati.

I serramenti esterni dovranno garantire ottime prestazioni acustiche e termiche previste dalle vigenti normative.

I serramenti esterni delle parti comuni sono previsti in Pvc oppure in alluminio.

Porte interne

Le porte d'ingresso saranno blindate, di produzione "Alias" e/o "Scrigno" e/o similari con lato interno "filomuro" altezza cm. 230 / 240, complete di maniglie in alluminio satinato.

Le porte interne, a battente e scorrevoli, saranno del tipo in laminato co finitura in diverse essenze complete di maniglie in alluminio satinato.

Le campionature - selezionate dalla Direzione Lavori - saranno disponibili per la scelta presso lo Show-Room di Edildelta S.a.s.

Opere da fabbro

Le serrande dei boxes saranno di tipo basculante in lamiera zincata con apertura automatizzata.

I parapetti dei balconi, le ringhiere delle scale, i cancelli carrai e pedonali saranno realizzati in ferro preverniciato.

Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata.

Nel piano interrato saranno posizionate porte tagliafuoco REI previste dalla normativa antincendio.

Impianto idrico sanitario *

L'impianto provvede alla distribuzione dell'acqua fredda a partire dal contatore a tutti gli apparecchi dei bagni e delle cucine ed alla distribuzione dell'acqua calda mediante tubazione in polietilene ad alta resistenza.

Nel locale cucina sono previsti i soli attacchi acqua fredda, calda e scarichi per lavello e lavastoviglie.

Apparecchi sanitari

Marca ESEDRA nelle serie BULL e QUADRA colore bianco lucido (bianco satinato)

Wc e bidet a terra filo muro

Lavabi ad appoggio modello FLAT o QUBE su top sospeso modello LIME di dimensioni sino a cm. 140x50

Piatti doccia di dimensioni sino a cm. 80x140

MOBILE CON ANTE E LAVELLO INTEGRATO, rivestito in Nob. Sable Canaletto di dimensioni sino a cm. 120x62,5 per la lavanderia.

Le campionature - selezionate dalla Direzione Lavori - saranno disponibili per la scelta presso lo Show-Room di Edildelta S.a.s.

Rubineria

Marca MAMOLI cromo:

serie SPARTACO – LOGOS PIÙ – ELLISSE – ACQUACHIARA

Le campionature - selezionate dalla Direzione Lavori - saranno disponibili per la scelta presso lo Show-Room di Edildelta S.a.s.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento verrà realizzato secondo i più moderni sistemi costruttivi ed in ottemperanza alla normativa vigente.

Il gruppo generatore, cui farà capo l'impianto, sarà costituito da una pompa di calore raffreddata ad aria, per la produzione di acqua calda.

Il riscaldamento sarà distribuito con sistema radiante a pavimento, idoneo al funzionamento con acqua a bassa temperatura e realizzato con circuiti senza giunzioni.

È prevista la fornitura di termo arredo elettrico colore bianco dim. cm. 50x130 H in uno dei due bagni; nel secondo bagno è prevista la sola predisposizione per il termo arredo.

Impianto di raffrescamento

L'impianto di raffrescamento verrà realizzato secondo i più moderni sistemi costruttivi ed in ottemperanza alla normativa vigente.

Il gruppo generatore, cui farà capo l'impianto, sarà costituito da una pompa di calore raffreddata ad aria, per la produzione di acqua fredda.

Il raffrescamento sarà distribuito con ventilconvettori ad incasso nel controsoffitto ed a parete, di marca Daikin o similare.

Contabilizzazione e ripartizione consumi

Gli appartamenti saranno dotati di sistema di contabilizzazione sia per l'impianto di riscaldamento e di raffrescamento che per l'impianto di acqua calda e fredda sanitaria.

Impianto di ventilazione meccanica controllata

L'impianto farà capo ad una centrale di ventilazione a doppio flusso con recupero di calore ad elevata resa, collegata agli alloggi, al fine di assicurare all'interno degli appartamenti un adeguato ricambio di aria a temperatura e grado di umidità controllati.

Impianto di sollevamento acque nel piano interrato

Sarà costituito da una stazione automatica di sollevamento acque reflue, dotata di due pompe.

Invarianza idraulica

In ottemperanza alla normativa vigente, le acque piovane raccolte nei pluviali verranno disperse mediante trincea drenante.

Impianto elettrico e fotovoltaico *

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo la vigente normativa in materia di sicurezza e le disposizioni contenute nel D M 22/01/2008 nr. 37 e regolarmente certificato da professionista iscritto all'Albo.

L'impianto sarà esclusivamente di tipo incassato ad eccezione di cantine e boxes.

Gli impianti avranno origine dai contatori Enel relativi agli appartamenti ed alle parti comuni e verranno distribuiti con appositi Quadri Sottocontatore.

Nei singoli box è prevista la predisposizione per l'alimentazione per una presa ECAR (esclusa la fornitura della stessa) derivata dal contatore dell'appartamento.

Sono previsti inoltre due impianti di PRODUZIONE di energia FOTOVOLTAICA ubicati sulla copertura delle due palazzine ed interfacciati ai rispettivi quadri generali.

Ogni appartamento sarà dotato di interruttori e prese marca Vimar serie ARKE' e placche in tecnopolimero bianco.

L'impianto di ogni appartamento sarà dotato di funzioni base di "DOMOTICA":

- Postazione videocitofono
- Gestione tapparelle

e predisposto per l'ampliamento con ulteriori funzioni.

L'impianto delle cucine sarà predisposto per l'utilizzo di Piano Cottura ad Induzione

L'impianto di ogni appartamento sarà dotato di un secondo quadro elettrico predisposto per la distribuzione della "fibra ottica".

La quantità di punti luce, frutti, interruttori e prese e la loro disposizione è meglio definita nelle tavole di Progetto Esecutivo

L'impianto elettrico condominiale esterno sarà dotato di punti luce temporizzati a tenuta stagna per l'illuminazione dell'area esterna e area boxes con lampioncini e lampade murali.

Il cancello carraio sarà motorizzato ed apribile tramite telecomando.

Impianto video citofonico

Sarà del tipo a parete con comando per l'apertura della serratura d'ingresso condominiale e dell'ingresso alla palazzina.

Impianto antenna TV

E' prevista sia un'antenna per la TV terrestre che per la TV satellitare, entrambi condominiali.

Sicurezza

Impianto allarme

Gli appartamenti al piano terra saranno dotati di impianto di allarme volumetrico con sensori all'interno, oltre alla predisposizione per l'impianto di allarme esterno perimetrale e di 1 telecamera per l'esterno.

Gli appartamenti situati agli altri piani degli edifici saranno dotati della predisposizione per l'impianto di allarme.

Cassaforte

E' prevista l'installazione di una cassaforte a incasso nella muratura, di dimensioni cm. 42x30x20 prof. o similari, serratura con chiave a doppia mappa.

Impianto antincendio

Tutto il piano interrato, destinato ad autorimesse, cantine e locali tecnici sarà soggetto al controllo dei Vigili del Fuoco (ATTIVITA' 75.2.B).

Tutte le caratteristiche costruttive dovranno possedere tale attività e dovranno essere approvate dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Ascensori

Ogni palazzina sarà dotata di un impianto di ascensore per il collegamento di sei piani fuori terra oltre al piano interrato, ad alta efficienza energetica; le porte di cabina, di piano e le pareti saranno in acciaio inox satinato.

Sistemazioni esterne

- Piazzali, passaggi pedonali e carrabili e marciapiedi pavimentati con Gres Porcellanato non gelivo classe R10/11.
- Sistemazione delle zone a verde con stesura di terra di coltivo, esclusa piantumazione.
- A separazione dei giardini di proprietà privata sarà realizzata una recinzione in pannelli di ferro preverniciato o in alternativa in doghe in pvc modello "WPC Bamboo".
- I giardini privati saranno dotati di predisposizione per l'impianto di irrigazione automatico.

Varianti al capitolato

Il costo delle eventuali varianti verrà determinato portando in diminuzione, rispetto al prezzo delle varianti richieste (comprensivo di materiali e mano d'opera), il costo di acquisto di Immobiliare Riga S.r.l. di quanto previsto dal capitolato e contrattualizzato con i propri fornitori.

Qualora Promittente Acquirente decidesse di non far eseguire od installare finiture e/o materiali previsti dal capitolato, Promittente Venditrice non sarà tenuta a riconoscerle alcun ristoro economico.

Immobiliare Riga S.r.l. si riserva la facoltà di apportare al progetto le modifiche che riterrà utili ai fini della migliore realizzazione del complesso e di eseguire eventuali aggiornamenti, sostituzione di finiture e/o elementi di capitolato a condizione che le stesse non siano peggiorative da un punto di vista tecnico.

Tutti gli elementi e/o le finiture presenti nell'appartamento pilota / campione, così come le immagini e le descrizioni riportate nella brochure pubblicitaria, rivestono carattere puramente indicativo e non sono ricompresi nella presente "DESCRIZIONE CAPITOLATO"

Qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'interpretazione della descrizione e dei contenuti del presente CAPITOLATO, sarà demandata al giudizio insindacabile della Direzione Lavori.

Per presa visione ed integrale accettazione

Promittente Acquirente

.....

Promittente Venditrice

Immobiliare Riga S.r.l.

Monza,