

# CAPITOLATO DEI LAVORI

*DESCRIZIONE LAVORI PER LA COSTRUZIONE  
DI N.3 PALAZZINE DI N. 10 UNITA' CON BOX E CANTINE*

---

*BAREGGIO, VIA TRIESTE*



Il presente capitolato sarà passibile di eventuali variazioni sulla base dei prodotti disponibili sul mercato, di pari qualità tecniche previste da Legge 10 di riferimento.

## LOCALITA' E TIPOLOGIA INTERVENTO

Il nuovo complesso sorgerà nel Comune di Bareggio.

E' prevista la realizzazione di n.3 palazzine di 10 appartamenti ciascuna disposti su 4 piani, con scala e ascensore come collegamento tra i piani, mentre al piano interrato saranno collocati i box, le cantine e i locali tecnici comuni. Le palazzine saranno gestite separatamente a livello condominiale e avranno in comune la sola gestione del corsello box e dell'area esterna adibita a verde e area giochi.

Sui tre lati, via Diaz, via Trieste e via XXV Aprile sorgeranno parcheggi comunali ma che serviranno le palazzine per un totale di circa 90 posti auto.

## CARATTERISTICHE DELLA STRUTTURA, DELLE MURATURE E DELLE PARTI COMUNI.

La struttura sarà così costituita:

- **Fondazioni**, muri del PT, muri vani scala e ascensori, travi e pilastri in cemento armato gettato in opera;
- **Strutture orizzontali**: solaio in "predalles" a vista per quanto riguarda il piano box e cantine; solai in laterocemento per gli altri piani incluse le coperture piane.
- **Murature perimetrali**: blocchi in laterizio porotizzato ad alte prestazioni termoacustiche con rivestimento "a cappotto" in isolante così come definito dal progetto della L.10/89 e s.m.i., stabilito dal progettista e rivestito con intonaco;
- **Muri divisorii** tra alloggi: doppio tavolato in laterizio cm 12+8 con interposto pannello isolante termoacustico secondo le normative vigenti;
- **Tavolati interni**: laterizio cm 8/12;
- Muri divisorii tra box e cantine: blocchi prefabbricati in calcestruzzo sigillati faccia a vista, resistenza al fuoco conforme alle norme di legge in materia;
- **Copertura** piana con doppia guaina impermeabilizzante e supporti idonei per pannelli fotovoltaici;
- **Canali**, scossaline e pluviali saranno in alluminio preverniciato;
- **Zoccolatura** al piede del fabbricato con modanatura a disegno semplice;
- **Basculanti** box del tipo a contrappesi, in lamiera di acciaio zincato a caldo con fori di aerazione a norma di legge, completa di maniglia di sollevamento, serratura a cilindro e predisposizione alla motorizzazione.
- **Porte cantina** in lamiera stampata.
- **Pavimentazioni esterne** parti comuni in autobloccanti di cls.

## FINITURE INTERNE

- **Porta blindata** di ingresso Classe 3 antieffrazione, struttura in doppia lamiera, rinforzata e coibentata; con pannello di rivestimento interno a scelta 4 colori, esterno a scelta della direzione lavori; cilindro europeo con serratura di servizio; soglia para-spifferi; spioncino e limitatore di apertura; abbattimento acustico 42 dB.
- **Porte interne** a battuta in legno tamburato, cerniere anuba e telaio con guarnizione di tenuta maniglia in alluminio tipo "Bica".
- **Serramenti** in Pvc da 70mm colore bianco, con doppia guarnizione di battuta, rinforzati internamente da profili in acciaio zincato, antieffrazione classe 3. Vetri a camera sp. Mm 3+3/15gas/4 Basso Emissivo, con canalina calda
- **Tapparelle elettriche/frangisole** in Alluminio preverniciato orientabili, colore a discrezione della Direzione Lavori.
- **Zanzariere** per tutti i serramenti.
- Per gli interni l'**intonaco** sarà di una tipologia di fondo e due di finitura, ovvero: la finitura sarà al civile per bagni, cucine e cantine, mentre sarà a gesso negli altri locali. Gli spigoli saranno protetti dai "paraspigoli" in lamierino.
- **Soglie**, davanzali, pianerottoli vani scala e parapetti balconi in Granito di serizzo.

- **Pavimenti** in piastrelle di gres posate a colla per tutti i locali, a scelta del cliente presso il nostro fornitore fra le marche dallo stesso commercializzate, in una fascia di prezzo di listino entro € 45,00/mq (inclusa iva costo del solo materiale); In alternativa solo per le camere, soggiorno e disimpegno parquet prefinito sp. 10 mm, essenza a scelta del cliente presso il nostro fornitore;

E' esclusa la posa in diagonale.

- **Rivestimento bagni (h.200cm)** e rivestimento parete zona cottura (h.180cm) in gres, a scelta del cliente presso il nostro fornitore fra le marche dallo stesso commercializzate, in una fascia di prezzo di listino entro € 45,00/mq (inclusa iva costo del solo materiale);

Sono esclusi greche, decori, posa in diagonale.

- **Zoccolini** in legno in tutto l'appartamento ove non rivestito.

- **Pavimento e zoccolino balconi** in gres antigelivo a scelta della D.L.

## IMPIANTO ELETTRICO

Progetto elaborato da tecnico abilitato in conformità alle vigenti norme e nel rispetto del Livello 1 per le dotazioni minime delle unità immobiliari. L'impianto elettrico sarà eseguito sottotraccia con tubazioni, scatole di derivazione e porta-frutto in plastica.

Tutto l'impianto sarà realizzato con frutti della serie **Bticino o Vimar** con placche in resina di colore nero.

In particolare l'impianto per ogni unità abitativa sarà dotato di:

Per ambiente		Punti prese	Punti luce	Prese radio/TV	Prese telefono e/o dati	Note
Ingresso		1	1		1	
Soggiorno	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	4	1			
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	5	1	1	1	
	20 m <sup>2</sup> < A	6	2			
Cucina/Angolo Cottura		2 da 10A (1 soprapiano) 5 da 16A (1 soprapiano, 1 forno, 1 PC, 1 lavapiatti, 1 frigo)	2 (1 interrotto a parete, 1 interrotto a parete per cappa)	1	1	
Bagno		1	2 (1 sopralavello)			1 tirante di emergenza
Camera	8 m <sup>2</sup> < A ≤ 12 m <sup>2</sup>	4	1			
	12 m <sup>2</sup> < A ≤ 20 m <sup>2</sup>	5	1	1	1	
	20 m <sup>2</sup> < A	6	2			
Lavanderia		3 (di cui 1 da 16 A per lavatrice)	2 (1 sopralavello)			
Disimpegno	≤ 5 m	1	1			
	> 5 m	2	2			
Ripostiglio	A ≥ 1 m <sup>2</sup>	-	1			
Balcone	A ≥ 10 m <sup>2</sup>	1	1			
Cantina		1	1			Tubazioni fuori traccia
Box		1	1			Tubazioni fuori traccia
Giardino	A ≥ 10 m <sup>2</sup>	1	2			
Dispositivi per l'illuminazione di sicurezza	A ≤ 100 m <sup>2</sup>	1				
	A > 100 m <sup>2</sup>	2				

Le cucine dovranno essere dotate esclusivamente di Piani Cottura ad induzione. La venditrice farà unicamente la fornitura di idonea presa elettrica (nel grafico indicata come presa PC). Il piano ad induzione è a carico dei clienti.

### **IMPIANTO PARTI COMUNI**

Alimentazione da quadro generale collegato al contatore condominiale con interruttori di protezione e sottoquadri di distribuzione. Dal quadro generale alimentazione delle utenze per illuminazione e forza motrice delle parti comuni, consistenti in: alimentazione caldaia e pompe di distribuzione impianto di riscaldamento; illuminazione atrio, scale, pianerottoli, corridoi cantine, corsello box, locale centrale termica, locale contatori, impianto ascensore, prese comuni condominiali, aree esterne; alimentazione impianto video-citofonico; alimentazione automatizzazione cancello carrabile e apertura cancello pedonale; alimentazione antenne televisive condominiali.

Luci scale regolate con meccanismo a tempo. Luci esterne con accensione-spegnimento tramite interruttore crepuscolare.

La palazzina sarà dotata di Impianto di messa a terra.

### **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

Tutte le tubazioni saranno in tubo multistrato in polietilene alta densità, coibentato.

La dotazione per ogni appartamento è costituita da:

Cucina - è previsto l'attacco acqua calda e fredda per la rubinetteria del lavello e l'attacco per scarico lavello e lavapiatti.

Bagno:

**Piatto doccia** in acrilico, 80x80 o 75x90 spessore 3 cm; là dove prevista **vasca** da bagno 70x170 in acrilico pannellata, completa di gruppo miscelatore monocomando con bocca di erogazione, deviatore, doccia, flessibile e appendi doccia con forcella;

**Lavabo** in ceramica **marca HATRIA con semi colonna serie NIDO 60 cm;**

**Vaso igienico** in ceramica **marca HATRIA serie NIDO filo parete** con scarico incassato a parete;

**Bidet** in ceramica **marca HATRIA serie NIDO filo parete**, completo di gruppo miscelatore monocomando; Attacco e scarico per lavatrice.

Tutta la porcellana dei sanitari dei bagni è della **marca HATRIA**, inclusi i miscelatori e rubinetteria, **marca FRA.MO.**

Nei bagni e in cucina sarà installata una saracinesca di intercettazione.





### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

La caldaia sarà centralizzata e sarà costituita da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione. La distribuzione del calore avverrà mediante pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura con un termostato ambiente per unità (per appartamenti >90 mq n.2 termostati a zona).

Si prevede contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità.

Sul tetto verranno posti i pannelli fotovoltaici per l'integrazione alla produzione di energia elettrica utile al funzionamento delle pompe di calore e fabbisogno per le parti comuni.

### **IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO**

E' prevista la sola predisposizione dei sistemi di raffrescamento nelle camere e sale principali ad esclusione di cucina e bagni. La collocazione della predisposizione per l'allacciamento motori è a discrezione del cliente salvo impedimenti tecnici a cura della D.L.

### **IMPIANTO DI ANTENNA TV E SATELLITARE**

L'impianto d'antenna tv sarà predisposto per la ricezione delle reti nazionali e principali private e satellitari; ogni appartamento sarà dotato prese nel numero indicato al capitolo impianto elettrico. 5

### **IMPIANTO TELEFONICO**

Ogni unità sarà dotata di canalizzazione vuota con punti prese nel numero indicato al capitolo impianto elettrico.

### **IMPIANTO FIBRA OTTICA**

Predisposizione di tubazione per passaggio cavi fibra ottica.

### **IMPIANTO CITOFONICO**

Ogni unità sarà dotata di videocitofono a conversazione segreta e il videocitofono sarà collocato nei pressi dell'ingresso delle unità.

### **IMPIANTO ALLARME**

Verrà predisposto, con delle tubazioni vuote, predisposizione per un impianto d'allarme volumetrico (2 punti) e perimetrale ai serramenti.

### **IMPIANTO ASCENSORE**

Impianto elevatore senza locale macchina, elettroidraulico, numero fermate: 4

Cabina realizzata con struttura metallica autoportante.

Porta automatica a due ante ad apertura telescopica laterale, con accesso singolo; campanello di allarme attivabile premendo il pulsante all'interno della cabina. Dispositivo interfono per comunicare direttamente con i passeggeri in cabina in caso di emergenza. Doppia fotocellula sulle spallette di cabina

per invertire il movimento delle porte in presenza di ostacoli. Indicazione luminosa ai piani di ascensore occupato.

## **PARTI ESTERNE**

Cancello carrabile automatico a battente, cancelletto con serratura elettrica, realizzati in acciaio con disegno lineare (a scelta del D.L.)

Formazione ai piedi dei pluviali di pozzetti in plastica grigia collegati alla rete delle acque chiare.

Rete di raccolta acqua piovana dai pozzetti dei pluviali al pozzo perdente realizzata in tubi di pvc bianca diam.100-125 e pozzi diam. 100cm.

Rete di raccolta acque nere dal piede delle colonne verticali di scarico fino al pozzetto di sifone/ispezione vicino alla recinzione con tubazioni in pvc serie pesante di diametro adeguato

Marcia piede esterno su tutto il perimetro della palazzina, percorso carrabile e pedonale con materiale e colore a scelta della DL e pozzetti per la raccolta dell'acqua piovana.

Camino per esalazione caldaia, esalatori per cucine realizzati in rame eseguiti su disegno della D.L.

Zoccolatura esterna su tutto il perimetro delle palazzine per un'altezza di 40cm. Rivestimento scala esterna in granito finitura antisdrucchiolo, con spessore pedate da 3cm e alzate da 2cm posati con sabbia e cemento.

Impianto di illuminazione esterna a scelta del D.L. 6

## **AVVERTENZE**

Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti ecc., sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti.

La Direzione Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto, in sede esecutiva e a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

Le tubazioni di acqua potabile, fognatura, energia elettrica condominiale, gas ecc., potranno essere collocate in vista nelle cantine, nei box, nei corridoi della zona cantine e ove altro opportuno; nelle stesse zone potranno trovarsi pilastri non indicati sulle tavole di progetto che si rendano necessari a garantire l'equilibrio statico dell'immobile.

I pavimenti ed i rivestimenti potranno essere personalizzati solo previo consenso dell'impresa che potrà autorizzare accordi autonomi e diretti tra gli acquirenti ed il fornitore scelto e selezionato dall'impresa stessa. In tal caso nessuna responsabilità potrà essere richiamata o rinviata all'impresa nel caso di controversie tra l'acquirente ed il fornitore per la qualità della lavorazione.

Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dall'acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli indicati dall'impresa.

Ai fini della accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli alla accettazione del bene o al suo deprezzamento:

- imperfezioni superficiali e piccoli graffi dei serramenti;
- stuccature di piccola entità delle pareti verticali;
- lievi tolleranze o ondulazioni delle piastrelle.

Nel caso di varianti e personalizzazioni che includono particolari cure nel mantenimento del bene, i maggiori oneri per la protezione contro i danneggiamenti saranno a carico dell'acquirente.

### **NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti (elettrico, televisione, riscaldamento, idrosanitario, sollevamento) saranno realizzati in conformità alla Legge 46/90.

Gli impianti saranno realizzati su progetto di tecnico abilitato e da ditte professionalmente qualificate. Per gli impianti l'installatore per le parti di sua competenza rilascerà dichiarazione di conformità (Legge 46/90 art. 9) per ogni unità immobiliare.

La dichiarazione sarà redatta sul modello riportato dal D.M. 20 febbraio 1992 e s.m.i. e ad essa saranno allegati i documenti previsti dalla Legge.

Alla consegna dell'alloggio saranno fornite tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti e verrà trasmessa la documentazione necessaria.

### **ESCLUSIONI**

Non sono comprese nel prezzo base dell'unità immobiliare, così come indicato nel preliminare di cessione, le seguenti opere, forniture e prestazioni:

- la preparazione del fondo delle pareti per la verniciatura o tinteggiatura;
- la verniciatura o tinteggiatura degli alloggi;
- tutto quanto non esplicitamente e dettagliatamente riportato nella presente descrizione.