

# SEREGNO VIA STEFANO DA SEREGNO



CAPITOLATO FINITURE

## NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla Società esecutrice delle opere.

La Direzione Lavori, *a suo insindacabile giudizio*, può comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva e/o, se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle variazioni e/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 e/o economico delle unità immobiliari.

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

Qualora la Parte Acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la Parte Venditrice avrà facoltà di concederle o meno la fattibilità.

Si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla Parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

La Classe Energetica risultante dai calcoli effettuati si attesta *indicativamente* sulla "A3" in relazione alle tipologie costruttive utilizzate e al sistema impiantistico imposto dalla vigente normativa.

*Resta inteso che tale valore risulta, ad oggi, indicativo e che il tutto dovrà poi risultare ufficialmente confermato dall'Attestato di Prestazione Energetica, da eseguire a fine lavori.*

## ▪ MURATURE – TAVOLATI – TAMPONAMENTI

### – Pareti esterne

Le pareti di tamponamento saranno realizzate in poroton spessore cm.25, isolamento a cappotto da cm.14, come da prescrizioni della verifica energetica.

Le facciate saranno rifinite con intonaco esterno rasato con prodotti ai silicati; il colore sarà a scelta della Direzione dei Lavori.

### – Pareti e plafoni interni unità abitative

Le pareti divisorie interne alle unità immobiliari, saranno realizzate in lastre di cartongesso con pannello isolante, successivamente stuccate e rasate.

I plafoni nella zona notte e nella zona giorno saranno realizzati in lastre di cartongesso, successivamente stuccate e rasate.

E' esclusa ogni opera di tinteggiatura interna dei locali.

### – Pareti e plafoni interni piano interrato

Le pareti divisorie al piano interrato saranno realizzate in blocchi prefabbricati in calcestruzzo faccia vista o in cemento armato.

I plafoni al piano interrato saranno realizzate con lastre predalles o cls armato, a vista.

E' esclusa ogni opera di tinteggiatura interna dei locali.

## ▪ MANTO DI COPERTURA

Il manto di copertura sarà realizzato con orditura in travetti in legno lamellare, interposto in assito a vista, pannello tecnico di irrigidimento e strato di isolamento.

Le pendenze saranno realizzate con un massetto in calcestruzzo, strato impermeabile e, in presenza di uno spazio abitabile sottostante, isolamento termico.

I pluviali saranno in lamiera preverniciata o acciaio inox per la raccolta delle acque piovane a scelta della Direzione dei Lavori.

## ▪ OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE

### – Muri controterra

L'impermeabilizzazione sarà realizzata mediante applicazione di guaina posata a giunti sormontati, con imbocchi dei pluviali e giunti saldati a lampada di gas propano;

protezione con uno strato bugnato in pvc prima del rinterro.

## ▪ ORIZZONTAMENTI

### – Sottofondi

Il sottofondo di pavimento del primo solaio sarà realizzato in c.l.s. cellulare

per intasamento impianti e pannelli isolanti in polistirene estruso. Il tutto in funzione del progetto ai sensi della Legge 10/91 e s.m.i. o comunque conforme alle indicazioni di cui al progetto stesso. Successivamente verrà fornito e posato un materassino fonoisolante anticalpestio.

#### – Massetti

Il massetto di sottofondo del pavimento sarà realizzato in sabbia/cemento, tirato in piano a frattazzo fine idoneo per la successiva posa in opera a colla di pavimentazione in ceramica o legno.

### ▪ PAVIMENTI – RIVESTIMENTI – BATTISCOPIA

#### – Pavimenti interni

La pavimentazione interna nella zona giorno sarà in gres porcellanato, prodotta da Ceramica Euro nel formato cm. 30x60 o 60x60 con posa dritta. La pavimentazione interna nella zona notte sarà in parquet, prodotta da Corà – collezione 150 – rovere naturale – in quattro diverse finiture

#### – Pavimenti esterni

La pavimentazione esterna di balconi e terrazzi, sarà in gres porcellanato, del tipo galleggiante, nel formato cm. 60x60.

La pavimentazione esterna degli accessi pedonali sarà realizzata mediante la posa di marmo di Botticino.

#### – Pavimenti piano interrato

Pavimentazione box in calcestruzzo armato di colore grigio con finitura superiore con spolvero di quarzo.

#### – Rivestimento bagno

Nei bagni sono previsti rivestimenti in ceramica, fino ad un'altezza di cm. 210 e lungo tutte le pareti, prodotti da Ceramica Euro o Marazzi nel formato cm.20x40 – 25x75 – 30x60 – 30x90.

#### – Battiscopa

Il battiscopa sarà in legno, della stessa tinta delle porte interne dell'altezza di cm.7, fornito e posato su indicazione e progettazione della D.L.

#### – Scale condominiali

La struttura per le rampe ed i ripiani delle scale condominiali sarà realizzata con solette piane e/o inclinate in calcestruzzo armato.

Le pedate ed i pavimenti di tutti i ripiani saranno in marmo di Botticino.

### ▪ SOGLIE E DAVANZALI

#### – Soglie e davanzali

Le soglie e i davanzali saranno in serizzo levigato e spazzolato.

I davanzali delle porte finestra saranno separati da un giunto in PVC in grado di interrompere il ponte termico tra interno ed esterno.

## ▪ PARAPETTI

### -Balconi

I parapetti dei balconi saranno realizzati in lastre monolitiche stratificate di vetro autoportanti, con altezza minima pari cm. 110.

### -Scale condominiali

I parapetti delle scale condominiali saranno realizzati in profilati di ferro verniciati a disegno semplice a scelta della Direzione Lavori.

## ▪ SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI AGLI ALLOGGI

### - Finestre, porte finestra e oscuramenti

I serramenti avranno un falso telaio coibentato, ancorato nella muratura. Il telaio fisso e le ante apribili saranno in PVC, spessore di riferimento mm. 76, ad alta efficienza, prodotti secondo i moderni standard tecnologici e nel rispetto delle più rigorose normative europee.

I serramenti di grandi dimensioni saranno formati da una metà fissa e l'altra scorrevole. Il triplo vetro, a trattamento basso emissivo oltre che a garantire un eccellente isolamento termo-acustico e sicurezza antinfortunistica, assicura un elevato livello di confort ambientale.

Il sistema di oscuramento è previsto con tapparelle in alluminio completo di tutti gli accessori di funzionamento.

Il cassonetto ha spessori e dimensioni adeguati e coperchio asportabile per l'ispezione.

### - Portoncino di primo ingresso

Il portoncino di primo ingresso sarà di tipo blindato montato su controtelai in ferro da premurare.

Telaio fisso in lamiera d'acciaio 20/10 zincato, anta costituita da lastra di lamiera elettrozincata spessore 10/10 irrigidita, coibentazione costituita da due pannelli di polistirene rivestimento sui due lati con pannelli impiallacciati colore bianco, maniglie cromosatiniate, cerniere in acciaio con rotazione su sfere, doppia guarnizione di battuta, serratura con chiave a più mandate, rostri antistrappo su lato cerniere, soglia mobile e spioncino.

### - Porte interne

Le porte interne saranno di colore bianco della Serie Easy e/o Glamour complete di battuta e cerniere Anuba, serratura con scrocco metallico e telaio con guarnizione di tenuta. Le stesse potranno essere a battente o scorrevoli, il tutto come da progetto presentato agli organi competenti.

## ▪ SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI CONDOMINIALI

### - Porte cantina

Le porte delle cantine saranno in lamiera.

### - Porte box

Le autorimesse saranno dotate di porte basculanti motorizzate, realizzate in lamiera zincata e verniciata, complete di contrappesi.

### ▪ OPERE IN FERRO

Tutte le opere in ferro, ad eccezione di quelle zincate a caldo, saranno tinteggiate previa idonea preparazione del fondo mediante spolveratura e sgrassatura, con due mani di antiruggine e due mani di pittura, nei colori a scelta della D.L.

### ▪ IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

#### - Tubazioni

Ogni singolo impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto Comunale a partire dal contatore assegnato, secondo le prescrizioni impartite dall'ente erogatore.

Le tubazioni saranno in polipropilene per circolazione di acqua calda e fredda, opportunamente dimensionati in base alle vigenti disposizioni e realizzato adottando tutti i possibili accorgimenti tecnici al fine di ridurre al minimo la rumorosità molesta.

#### - Bagni

I bagni saranno dotati di apparecchi igienico-sanitari con elementi in vitrochina bianchi del tipo sospeso, marca Duravit modello D-Code o Ideal Standard modello I-Life A.

Il bagno principale sarà dotato dei seguenti apparecchi:

n.1 w.c.

n. 1 bidet

n.1 vasca in vetroresina (cm. 70x160 o cm. 70x170)

n.1 predisposizione per lavabo

La rubinetteria avrà miscelatori della Serie Nobili e/o Remer modello Energy o similari.

Il bagno secondario sarà dotato dei seguenti apparecchi:

n.1 w.c.

n.1bidet

n.1 piatto doccia in acrilico di colore bianco (cm. 80x80 o cm. 100x80)

n.1 predisposizione per lavabo

n.1 attacco per lavatrice

La rubinetteria avrà miscelatori della Serie Nobili e/o Remer modello Energy o similari.

#### -Cucina

Il locale cucina sarà predisposto con attacchi bassi per l'acqua calda e

fredda a servizio del lavello e di attacchi per la lavastoviglie.

## ▪ IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

### – Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento, costituito da pannelli termoradianti e funzionante con acqua calda.

L'impianto verrà alimentato da una pompa di calore aria/acqua e produzione acqua calda sanitaria.

Compreso anche il sistema di accumulo acqua tecnica e sanitaria condominiale.

### – Impianto di condizionamento

L'impianto di condizionamento sarà realizzato mediante la sola predisposizione per la possibile futura posa di condizionamento autonomo a split.

## ▪ IMPIANTO ELETTRICO

### – Tipologia dell'impianto elettrico

L'alimentazione del complesso, prevista in bassa tensione da parte dell'Ente di Distribuzione, avrà origine dai contatori, ubicati sulla base delle richieste dell'Ente Erogatore dell'energia elettrica.

L'impianto sarà di tipo "Smart Home". La Smart Home identifica la casa intelligente o casa connessa.

Il termine si riferisce alla possibilità di gestire in maniera automatica e/o da remoto, impianti e dispositivi all'interno di un'abitazione.

Si può gestire la casa connessa ai dispositivi IoT (Internet of Things): oggetti che si connettono ad internet tramite Wi-Fi di casa e che sono quindi in grado di comunicare con l'utente tramite il proprio smartphone, sul quale è installata l'App per la gestione delle funzioni svolte.

L'impianto Smart fornito a capitolato prevede la gestione dell'impianto di illuminazione e automazione tapparelle tramite gli accessori connessi, l'impianto di termoregolazione (solo caldo) zona notte e zona giorno, il videocitofono che sarà di tipo connesso (un posto interno) e il tutto sarà gestito dall' App (gestione subordinata all'installazione di router Wi fi a carico del cliente).

Il capitolato prevede frutti e placche marca Bticino serie Living Light, di colore bianco neutro con placca in tecnopolimero bianca.

L'illuminazione sui terrazzi e sui balconi sarà composta da lampade/applique a scelta della Direzione Lavori.

Gli impianti saranno realizzati conformemente alle vigenti norme di sicurezza L.46/90.

- Dotazione

L'impianto elettrico sarà di tipo incassato sottotraccia costituito da tubazioni in PVC adatte per la posa da incasso, scatole di derivazione con coperchio bianco, collegamento a montante abitazione compreso, apparecchiature BTICINO serie Living light con placca in tecnopolimero colore bianco composto dai seguenti punti:

Soggiorno:

- 2 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 4 Punto presa 2x10/16A+T
- 1 Punto videocitofono
- 1 Punto pulsante con targa portanome
- 1 Punto suoneria
- 1 Punto ronzatore
- 1 Punto alimentazione tapparella
- 4 Punto comando accensione luce deviatore
- 1 Punto cronotermostato
- 1 Punto TV

Cucina:

- 2 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 3 Punto presa 2x10/16A+T
- 3 Punto presa Unel 2x10/16A+T
- 1 Punto alimentazione tapparella o tenda motorizzata
- 2 Punto comando accensione luce interruttore

Corridoio:

- 2 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 1 Punto presa 2x10/16A+T
- 7 Punto comando accensione luce a pulsante
- 1 Punto cronotermostato

Camera matrimoniale:

- 2 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 4 Punto presa 2x10/16A+T
- 1 Punto comando accensione luce invertitore
- 1 Punto alimentazione e comando tapparella con doppio pulsante interbloccato
- 1 Punto TV

Camera singola 1:

- 1 Punto luce semplice a soffitto o parete
- 4 Punto presa 2x10/16A+T
- 1 Punto comando accensione luce deviatore

1 Punto alimentazione e comando tapparella con doppio pulsante interbloccato

1 Punto TV

#### Camera singola 2:

1 Punto luce semplice a soffitto o parete

4 Punto presa 2x10/16A+T

1 Punto comando accensione luce deviatore

1 Punto alimentazione e comando tapparella con doppio pulsante interbloccato

1 Punto TV

#### Bagno 1:

2 Punto luce semplice a soffitto o parete

1 Punto presa 2x10/16A+T

2 Punto comando accensione luce interruttore

1 Punto pulsante a tirante

#### Bagno 2:

2 Punto luce semplice a soffitto o parete

1 Punto presa 2x10/16A+T

2 Punto comando accensione luce interruttore

1 Punto pulsante a tirante

#### Facciata esterna:

4 Punto luce semplice a soffitto o parete

2 Punto presa 2x10/16A+T con custodia IP55

2 Punto comando accensione luce interrotti

#### Box auto:

1 Punto luce semplice a soffitto o parete

1 Punto presa 2x10/16A+T

1 Punto comando accensione luce interruttore

1 Punto alimentazione basculante elettrica con protezione

### ▪ CORPI LUCE

Tutti gli impianti privati si intendono privi degli apparecchi illuminanti, mentre questi saranno compresi nelle parti esterne (balconi, portici, terrazzi).

Le luci esterne condominiali, ove presenti, saranno regolate per l'accensione e lo spegnimento mediante interruttore crepuscolare.

### ▪ CRONOTERMOSTATI

Sono previsti n.ro 2 (due) termostati all'interno di ogni singola unità immobiliare, uno a servizio della zona giorno ed uno a servizio della zona

notte.

▪ **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

In tutte le unità immobiliari è previsto un impianto videocitofonico, della marca BTicino.

▪ **IMPIANTO ANTINTRUSIONE**

E' prevista nelle singole unità abitative la predisposizione di un impianto d'allarme perimetrale costituito da tubazioni vuote per finestre, portefinestre e portoncino d'ingresso.

▪ **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

E' previsto l'impianto a pannelli fotovoltaici come da Legge 10/91, installati per integrazione produzione energia elettrica come previsto dal DLGS 28/2011 a servizio dell'intero complesso.

Nei sottotetti di proprietà di MGHM INVESTMENT Srl e STUDIO CANTU' DUE Srl verrà realizzato un impianto fotovoltaico autonomo della potenza pari a 3 Kw per ogni sottotetto.

▪ **FOGNATURA**

La rete interna prevede la separazione delle reti con canalizzazioni indipendenti per le acque inquinate e non inquinate, l'utilizzo di materiali idonei per le condotte;

in particolare, per le canalizzazioni relative alle acque inquinate, è garantita la tenuta idraulica.

- Acque chiare

La rete per le acque chiare sarà realizzata con tubazioni interrate in pvc, serie normale, con massetto e rinfiacco in cls, pozzetti d'ispezione al piede di ogni colonna pluviale e verranno convogliate in adeguati pozzi disperdenti.

- Acque nere

La rete per le acque nere sarà realizzata con tubazioni interrate in pvc, serie pesante, con massetto e rinfiacco in cls, pozzetti di raccordo e d'ispezione in cemento prefabbricati, provvisti di chiusino e verranno convogliate nei condotti di fognatura comunale con presenza, prima dell'immissione, di una cameretta d'ispezione prefabbricata in cemento con sifone tipo "Firenze" e ispezione a tappo.

Qualora fosse necessario, dovrà essere realizzato un pozzo dotato di pompa di sollevamento delle acque (questa esclusa) per lo smaltimento in fognatura.

Il tutto, in ogni caso, sarà eseguito su apposite indicazioni della Direzione

Lavori in conformità alle locali disposizioni in materia, a cui ci si dovrà comunque attenere.

▪ **RECINZIONI E SISTEMAZIONE AREE ESTERNE**

– Recinzioni condominiali

Le recinzioni condominiali saranno realizzare in ferro zincato e verniciato con disegno semplice a scelta della Direzione dei Lavori.

– Recinzioni tra proprietà

Le proprietà saranno delimitate tramite la posa di una recinzione in filo elettrosaldato, zincato dopo la saldatura, completo di paletto in profilo di alluminio estruso e base pressofusa.

– Giardini privati

Sono comprese le opere relative al livellamento del terreno di coltura proveniente dallo scavo o fornito ex-novo sino alla quota indicata dalla Direzione Lavori, la semina e la realizzazione di un impianto di irrigazione.