

IMPRESA EDIL.CO
REALIZZA IN APPIANO GENTILE (CO)
VIA GIOSUE' CARDUCCI

RESIDENZA "ORCHIDEA"



CAPITOLATO TECNICO E DESCRITTIVO
DELLE OPERE

DESCRIZIONE INSEDIAMENTO

La residenza "Orchidea" trova la sua ubicazione in una zona residenziale edificabile con concessione singola, nel Comune di Appiano Gentile (Co) in Via Giosuè Carducci. Il complesso comprende quattro unità immobiliari in palazzina distribuite su due piani fuori terra ed una villa singola disposta su due piani fuori terra oltre interrato. Per quanto alle abitazioni nella palazzina, le due unità al piano terra hanno di pertinenza giardini di proprietà in uso esclusivo mentre le due unità al piano primo hanno ampi balconi e terrazzo coperto. Ogni unità abitativa ha di pertinenza nel piano interrato una autorimessa doppia.

IL lotto di terreno oggetto di intervento è sito tra le Vie Giosuè Carducci e Como, ed è identificato nel Catasto Terreni al foglio 1 mapp. 8765, e nel Catasto Fabbricati al foglio 4 - sez. APP – mappale 8761. Gli immobili saranno autorizzati anche a mezzo dell'acquisizione di ulteriori 920 mc. circa come previsto dalle Norme Tecniche di attuazione allegate al Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Appiano Gentile.

L'area su cui sorgerà la residenza, prettamente residenziale e caratterizzata da edificio mono o bifamigliari su massimo due piani fuori terra, è situata in posizione dominante verso la convalle ed ha un orientamento principale sull'asse est/ovest che garantisce un'ottima illuminazione naturale in tutte le stagioni ed a tutte le ore del giorno. Verso nord, sul lato opposto della Via Giosuè Carducci è sita un'area vincolata (non edificata) a verde. Nelle immediate vicinanze della costruenda residenza troviamo i principali servizi di trasporto pubblico su gomma verso Como ed i principali centri dove sono presenti stazioni ferroviarie per Como, Svizzera e Milano. Sempre nel Centro di Appiano Gentile sono presenti asili nido, scuole materne, primarie di primo e secondo grado mentre invece nel raggio di 10 Km. Si trovano tutti gli istituti superiori sia licei che di formazione tecnica. Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali assi viari che collegano Appiano Gentile a Como (15 Km.), Milano (35 Km.) ed a 15 Km. Il confine Svizzero.

MODALITA' COSTRUTTIVE

OSSATURA DEL FABBRICATO E STRUTTURE ORIZZONTALI

La struttura sarà di tipo intelaiato e così costituita:

- fondazioni in calcestruzzo armato;
- muratura del cantinato in cemento armato sp 25 cm;
- solaio del piano cantinato del tipo a predalles con alleggerimento in polistirolo;
- solaio del piano terra in laterocemento;

- Copertura (e solaio piano primo) in laterocemento e relativo pacchetto isolante 8+8 cm. oltre giusta impermeabilizzazione.

MURATURE TAVOLATI

Chiusure perimetrali:

di norma, salvo diversa indicazione così come riportato sui progetti architettonici, tutte le chiusure perimetrali delle parti fuori terra sono realizzate con mattone tipo Poroton cm 12x19x25, ed isolamento termico esterno di cm. 12 oltre finitura con intonaco ai silicati per cappotto così come indicato nel calcolo del contenimento dei consumi energetici (Legge 10/91). Il manufatto avrà uno spessore finito di circa 40 cm.

Divisioni interne:

Tutte le partizioni interne sono in forato UNI sp 8 e 12 cm, queste ultime dove necessitano.

Divisioni Box:

I divisori dei vani a destinazione box verranno realizzati in blocchi cavi di c.l.s. o similari.

RECINZIONI – SISTEMAZIONI A VERDE – SOLO PIANO TERRA

Le recinzioni verso spazi pubblici saranno costituite da zoccolo in calcestruzzo a vista sp 20 cm, ed altezza variabile, con sovrastante recinzione in pannelli rigidi di rete metallica elettrosaldata e verniciata fino al raggiungimento di un'altezza totale compreso zoccolo pari a cm 140/160. La cancellata sarà composta da pannelli modulari ancorati ai piastrini in ferro, tinta a scelta della Direzione Lavori. I passi carrai saranno dotati di rinforzi per la motorizzazione a battente, questa compresa (verrà fornito 1 telecomando per ogni unità abitativa).

Le zone a verde ad uso esclusivo saranno sistemate grossolanamente mediante riporto di terra di coltivo.

ALLACCIAMENTI ENEL – TELECOM – ACQUA – FOGNA

Gli allacciamenti del fabbricato alle reti tecnologiche saranno effettuati con tubazioni, pozzetti ed accessori in genere in base alle disposizioni impartite dai rispettivi enti eroganti.

RIFINITURA DELLE PARTI COMUNI

- Ingresso pedonale e carraio dalle Vie Giosuè Carducci e Como in autobloccanti o lastre cementizie con idoneo sottofondo. Scelta a competenza della Direzione Lavori.

- Pavimentazione marciapiedi in area ad uso esclusivo in piastrelle antigelive posate su idoneo sottofondo in cls e massetto in malta cementizia. Scelta a competenza della Direzione Lavori.

FINITURA FACCIATE

I materiali sono di norma previsti sulle tavole di progetto ma potranno essere modificati per questioni estetico-funzionali ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori. In particolare sono previste le seguenti finiture:

- Davanzali e soglie in serizzo piano sega sp 3 cm o similari

FOGNATURA

La consistenza e lo schema degli impianti fognari risulta dalle tavole di progetto di fognatura. Gli impianti saranno eseguiti in base alle normative in vigore presso il Comune di Appiano Gentile (Co), ed in ottemperanza al locale regolamento d'igiene.

RETE ACQUE NERE

Le colonne verticali in pvc, con giunti a bicchiere normale, guarnizionati, complete di tutti i pezzi speciali occorrenti, complete di curve, braghe e raccorderi in genere. Fornitura e posa in opera completa e relativa assistenza alla posa di tubazioni principali (rete orizzontale e colonne), collocati esternamente o poste entro incassi già predisposti. Parte superiore delle colonne fino a oltre 1 mt sopra l'ultimo piano servito e comunque coronanti al tetto per esalazione. Rete orizzontale interrata completa di ispezioni, pozzetti attorno alle ispezioni completi di chiusini. Alla base delle colonne di scarico verrà posto idoneo sifone completo del relativo pozzetto. Linea sino al predisposto allacciamento su strada e suo collegamento, comprensivo di Sifone Firenze e relativo pozzetto a norma compresa, se prescritta, la valvola di ritegno. Impianti di rilancio per ogni unità con piano interrato (taverna) completi di pozzetto (possibilmente esterno) di raccolta a tenuta, pompa di rilancio, tubi, curve, sifoni e quant'altro necessario.

RETE PLUVIALI:

Colonne verticali a vista in alluminio pre-verniciato spessore 10/10 mm. Pozzetti ai piedi delle colonne per ispezione completi di chiusino. Canali di raccolta in gronda in alluminio pre-verniciato spessore 10/10 mm. compresi sporti pluviali e/o raccordi. Per acque di scolo su pavimentazioni e/o scivolo, fornitura e posa di apposite griglie prefabbricate o caditoie. Porzioni appese come per reti acque nere.

Pozzetti a perdere o impianto di rilancio per le caditoie e le griglie del piano interrato, compatibilmente con la permeabilità del terreno. Per le unità dotate di giardino privato sarà realizzato un impianto di raccolta delle acque meteoriche per uso irrigazione (esclusa pompa ed impianto elettrico di alimentazione/gestione). Si precisa che il pozzo di raccolta acque piovane alimenta l'impianto di irrigazione e che quindi in mancanza di piogge questo viene riempito con acqua dalla rete)

RIFINITURA DEI GODIMENTI AD USO ESCLUSIVO. LORO CARATTERISTICHE

1. Box: pareti perimetrali in cemento, divisorie in blocchi cavi di cls o similari, soffitto in cls;
2. Cantine e locali accessori: pareti e soffitti in cls, pavimenti in cls con finitura quarzata;
3. Locali di abitazione: pareti e soffitti intonacati a pronto gesso, Pavimenti in piastrelle di ceramica di prima scelta commerciale tra il campionario messo a disposizione dell'impresa;
4. Camere da letto: pareti e soffitti intonacati a pronto gesso, pavimenti in piastrelle di ceramica spessore mm. 10 di prima scelta commerciale (escluso zoccolino), posati su idoneo sottofondo con collanti;
5. Cucine: soffitti intonacati al civile dove necessario, diversamente a gesso, pareti intonacate al civile dove necessario, diversamente a gesso.
6. Bagni: soffitti e pareti non rivestiti intonacati al civile - rivestimenti in ceramica di prima scelta commerciale posata con collante su idoneo sottofondo. Rivestimenti H. mt. 2.10 e comunque in funzione del formato. Esclusi listelli o elementi decorativi;

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni unità abitativa sarà dotata di un impianto fotovoltaico per una potenza compresa tra i 3,00 ed i 3,30 Kw/h, autonomo e installato sulla copertura. Lo stesso sarà realizzato con moduli fotovoltaici certificati secondo le norme IEC61215 – IEC61730, collegati a gruppi statici di conversione, costituiti da inverter mono e multi-stadio ad alta efficienza. A corredo dello stesso vi saranno quadri di campo in corrente continua collegati alle stringhe dei pannelli. L'energia prodotta non utilizzata verrà ceduta alla rete.

SERRAMENTI ESTERNI DEGLI APPARTAMENTI

Saranno realizzati con il sistema ALPHACAN o similari a discrezione della D.L., si distinguono per l'eleganza e la morbidezza delle loro forme arrotondate, frutto di uno studio per un design più innovativo e moderno. Tutti i serramenti sono completi dei certificati rilasciati dai più prestigiosi istituti europei, i quali ne attestano le loro eccezionali caratteristiche tecniche, ad esempio: · IIP-UNI Istituto Italiano dei

Plastici – ITALIA · CSI Centro Settori Impieghi di Bollate – ITALIA · RAL Istituto Centrale di Certificazione – GERMANIA · IFT Istituto per la Tecnica della Finestra - Rosenheim (GERMANIA) I serramenti proposti nel prospetto allegato sono realizzati con il seguente sistema tecnico: SERRAMENTO: realizzato con profili in PVC stabilizzato, autoestingente, alta resistenza agli agenti atmosferici. Telaio e battente realizzati con profili pluri-camere. La configurazione dei profili e tale da permettere la raccolta di eventuale acqua d'infiltrazione nell'apposita vasca e di eliminarla attraverso appositi fori di drenaggio posti sulla camera esterna. La sezione del telaio è di 70 oppure di 80mm e per il battente è di 70/80mm. Tutti i profili sono rinforzati con un'anima in acciaio zincato appositamente sagomata e alloggiata nell'apposita camera che ne evita il contatto con gli agenti esterni. Il profilo fermavetro con aggancio a scatto ha la guarnizione co-estrusa. Sistema a due guarnizioni di tenuta, una posizionata sul lato esterno del telaio ed una interna sul battente, sono realizzate in materiale termoplastico saldato negli angoli. Trasmittanza termica del nodo profili con U.f. 1,2 W/(m²·K) e U.f. 1,3 W/(m²·K). LA FERRAMENTA: meccanismi di movimento e di chiusura realizzati in acciaio, zinco pressofuso, e materia plastica di alta qualità per alcune minuterie (tutte le parti metalliche sono zincate e passivate secondo norme DIN 50941). La distanza massima fra i punti di chiusura non supera gli 800 mm. Il dispositivo dell'anta a ribalta è dotato di sistema di sicurezza contro l'errata manovra e di meccanismo che facilita la chiusura dell'anta stessa (alza anta) , di serie, sull'anta secondaria viene inoltre montato il catenacciolo a scrocco e per l'anta principale un punto di sicurezza. Diverse sono le possibilità di personalizzazione con accessori quali diversi tipi di maniglie, diversi colori per i copri cerniere, ferramenta di sicurezza. I VETRI: vetrate isolanti o stratificate secondo norma UNI 7697: 2014 - UNI EN ISO 12543 - UNI EN ISO 717-1 Tapparelle coibentate in alluminio a comando elettrico.

PORTONCINI D'INGRESSO AGLI APPARTAMENTI:

Misure e quantità desumibili come da progetto. Saranno costituite da porta blindata con telaio in ferro e rivestimento facciata esterna in lamiera d'acciaio, con finitura in pannelli di PVC o similari. Gruppo di chiusura centrale con serratura di sicurezza a più punti di chiusura con rostri fissi.

PORTE INTERNE APPARTAMENTI:

Le porte interne saranno di tipo a pannello tamburato con impiallacciatura a scelta dal capitolato Complete di: cerniere anuba, telaio maestro, coprifili, serratura maniglie in colore acciaio satinato di marca primaria, battuta guarnizionata.

CHIUSURE BOX:

Serrande box del tipo basculante bilanciata completa e composta da telaio maestro in metallo, guide di scorrimento e relativi contrappesi, rivestimento in lamiera grecata e nervata con relativi correnti di battuta e di rinforzo, spiragli di ventilazione inferiori e superiori serratura a scatto con chiave, finitura verniciata.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà a pannelli radianti sottopavimento, suddiviso autonomamente tra le varie unità immobiliari del complesso. Verrà realizzato un impianto che prevede, una pompa di calore aria-acqua, per la produzione istantanea di acqua calda ad uso riscaldamento ambienti e ad uso igienico sanitario. Il controllo della temperatura sarà effettuato a mezzo di cronotermostato ambiente. Dalla pompa di calore saranno derivate le tubazioni che alimenteranno i collettori complanari, da cui si dipartiranno le tubazioni di mandata e ritorno, dei singoli settori. L'installazione e l'ubicazione di tutte le apparecchiature dell'impianto di riscaldamento dovranno rispettare le vigenti norme in materia di prevenzione e tutte le disposizioni ed indicazioni degli organi competenti.

BAGNI E CUCINA

PADRONALE vasca cm. 80x170 cm. o piatto doccia 80x100 cm., vaso igienico con scarico a parete completo di cassetta di scarico, bidet monoforo, lavabo a colonna.

SERVIZIO piatto doccia da cm. 80x100 cm. - vaso igienico con scarico a parete completo di cassetta di scarico, bidet monoforo, lavabo a colonna, attacco lavatrice.

CUCINA: Soli attacchi acqua calda e fredda per lavello e lavastoviglie, escluso lavello.

GIARDINI IN USO ESCLUSIVO:

un pozzetto con derivazione linea acqua, contenente rubinetto porta gomma, ed un pozzo di raccolta acque meteoriche oltre ad un pozzetto elettrico per i relativi servizi del giardino.

IMPIANTO PRODUZIONE ACQUA CALDA

L'impianto idrico sanitario con alimentazione di acqua calda e fredda alle varie utenze mediante tubazioni in tubazioni SS e con lo scarico delle acque di rifiuto in polietilene ad alta densità. L'acqua fredda verrà derivata dall'acquedotto comunale a partire dal contatore posto sulla recinzione del fabbricato, indipendentemente per le unità immobiliari. L'acqua calda ad uso sanitario sarà prodotta

dalla pompa di calore. L'acqua verrà convogliata ad ogni utenza con tubazioni isolate esternamente. Ad ogni gruppo di bagno saranno previsti dei rubinetti a cappuccio di intercettazione sulle linee di acqua calda e fredda in modo da consentire la manutenzione del singolo bagno indipendentemente dal resto dell'appartamento. Per i lavelli delle cucine saranno previsti singoli rubinetti sotto lavello. I sanitari del bagno saranno di marca Globo o similari con rubinetteria miscelatori Paffoni o similari. Il numero degli apparecchi sanitari da installare e la loro ubicazione verranno dedotti dagli elaborati grafici che verranno redatti in fase esecutiva.

IMPIANTO ELETTRICO E TV

I Comandi e prese di tipo ad incasso comprese scatolette, frutti e supporti della ditta BITICINO, serie LIGTH o GEWISS serie PLAYBUS o similare. L'impianto elettrico comprende l'eventuale pompa di sollevamento, i cancelli elettrici, cancello carraio automatizzato con fioritura di n. 1 telecomando ogni unità abitativa, i portieri elettrici. Le bottoniere avranno tanto su strada quanto all'ingresso dell'atrio condominiale distinto pannello di chiamata con video-citofono a colori in appartamento a doppio contatto per apertura distinta del cancelletto. L'impianto TV sarà concepito secondo la migliore tecnica. Predisposizione antenna televisiva (solo tubazione vuota). Verrà predisposto l'impianto per la ricezione dei canali satellitari (solo tubazione vuota). Inoltre verrà predisposto l'impianto d'allarme in tutti i locali e impianto di climatizzazione nel locale soggiorno (solo tubazione vuota). Sono da ritenersi esclusi: corpi illuminanti ai godimenti esclusivi (ad eccezione di una piantana con relativo lampioncino dello stesso modello corpi illuminanti area verde condominiale), impianto stereofonico o di filodiffusione e quanto altro non espressamente indicato. L'impianto elettrico comprende l'impianto di terra con corda di rame prevedendo un primo innesto alla gabbia di fondazione, comprensivo di dispersori e conduttori di protezione secondo esigenze. La parte relativa ai godimenti esclusivi, sarà del tipo ad incasso in PVC flessibile, i cavi infilati nelle tubazioni saranno del tipo unipolare con tensione nominale di 450/750V, oppure con altre caratteristiche prestazionali secondo gli ambiti di utilizzo. Comandi e prese di tipo ad incasso comprese scatolette, frutti e supporti della ditta BITICINO, serie LIGTH o GEWISS serie PLAYBUS o similare. L'impianto sarà a norme CEI-IMQ ed in base alle prescrizioni contenute nel progetto redatto ai sensi della legge 46/90 per le parti comuni. Le utenze avranno partenza dai contatori ubicati entro apposito locale secondo le indicazioni ENEL, le linee passeranno sotto apposito interruttore magnetotermico. E' esclusa la posa dei contatori che sarà a cura e spese del cliente al momento della sottoscrizione di un contratto con Ente fornitore.

GARANZIE

Si garantisce il rispetto delle vigenti leggi e normative in materia urbanistica, nonché la qualità dei materiali da costruzione impiegati, il rispetto della Legge n.10/91 per il contenimento dei consumi energetici, della L. 46/90 per quanto riguarda le reti impiantistiche, della L. 1086/71 per le opere in conglomerato cementizio, della 13/89 per il superamento delle barrire architettoniche. Si garantisce altresì la rispondenza ai requisiti igienico-sanitari e di salubrità. In questa sede si precisa che scelte commerciali diverse dalle previste per le sole parti comuni non incideranno sul costo dei singoli appartamenti e relative pertinenze. Queste potranno variare in corso d'opera per espressa richiesta da parte degli organi competenti in materia.

15/02/2024