

Cornaredo
Residenze al Parco

Capitolato Generale di Vendita

REV.04 / 07.06.2024



Premessa

La presente descrizione sommaria delle opere ha la finalità di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche del fabbricato, gli elementi di finitura e gli impianti previsti.

La proprietà, il progettista e il Direttore Lavori, in sede di progettazione definitiva e nel corso dell'esecuzione dell'opera, avranno facoltà di apportare modifiche ai materiali ed alle finiture indicate nella presente descrizione con intento di migliorare l'opera, adeguandola alle necessità costruttive, e senza porre pregiudizio alla qualità dell'intervento.

Le finiture e i colori di tutte le parti comuni interne ed esterne saranno a scelta della DL.

Tutte le immagini contenute nel presente documento hanno valore puramente indicativo.

Le misure riportate negli elaborati grafici hanno valore indicativo, e potranno variare in fase di esecuzione.

Indice

1.	DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO	4
2.	ELEMENTI COSTRUTTIVI	8
21	<i>Strutture</i>	8
22	<i>Coperture</i>	8
23	<i>Muri perimetrali</i>	8
24	<i>Tavolati box e locali tecnici</i>	8
25	<i>Tavolati interni</i>	8
26	<i>Coibentazioni e impermeabilizzazioni</i>	9
3.	PARTI COMUNI	10
31	<i>Portici e percorsi pedonali</i>	10
32	<i>Atrii di ingresso</i>	10
33	<i>Scale</i>	10
34	<i>Opere a verde e di sistemazione esterna</i>	10
4.	PORTE, SERRAMENTI E CANCELLI	12
41	<i>Serramenti esterni</i>	12
42	<i>Portoncini di primo ingresso</i>	12
43	<i>Porte interne</i>	12
44	<i>Porte box</i>	13
45	<i>Porte locali tecnici</i>	13
5.	FINITURE	14
51	<i>Intonaci interni</i>	14
52	<i>Pavimenti box e locali tecnici</i>	14
53	<i>Pavimenti e rivestimenti degli alloggi</i>	14
54	<i>Balconi e terrazzi</i>	14
6.	SANITARI, RUBINETTERIE E DOTAZIONI IDRICHE	16
61	<i>Sanitari e rubinetterie</i>	16
62	<i>Dotazioni idriche degli alloggi</i>	16
7.	IMPIANTI	18
71	<i>Impianto di riscaldamento, condizionamento e acqua calda sanitaria</i>	18
72	<i>impianto elettrico</i>	20
73	<i>Videocitofono</i>	20
74	<i>Impianti comuni</i>	21

1. DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

L'intervento prevede la realizzazione di tre edifici residenziali, ciascuno di quattro piani fuori terra, per un complesso di 47 unità abitative. Completa l'intervento la realizzazione di un piano interrato con 63 box e locali condominiali e tecnici a servizio degli edifici.

L'ingresso al complesso edilizio avviene tramite un cancello pedonale protetto da pensilina e da un cancello carraio, situati su via Garibaldi.

Le aree aperte, interne alla proprietà, presentano zone sistemate a verde condominiale, percorsi pedonali e porticati di accesso agli edifici. I percorsi pedonali sono realizzati con pavimentazione antiscivolo in pietra serena, o similare, con trattamento antimacchia.

Al piano terreno sono stati progettati diversi spazi ad uso condominiale a servizio tecnico dei fabbricati (locale raccolta rifiuti, depositi, locali tecnici).

Le parti comuni (percorsi, rampe, ascensori, ecc.) sono state studiate in modo da risultare completamente accessibili da parte di persone con ridotta capacità motoria. L'accessibilità all'edificio è garantita da corridoi e spazi di sbarco, in corrispondenza degli ascensori, di larghezza minima 150 cm. Gli ascensori hanno dimensioni di cabina di 95 x 130 cm e con porta a scorrimento laterale di 80 cm. Le rampe delle scale hanno larghezza 120 cm e parapetto di altezza 110 cm.

L'altezza netta dei locali di abitazione sarà pari a 2,70 m (soggiorni, cucine, camere da letto), mentre i locali di servizio e accessori (bagni, lavanderie,

disimpegni, ripostigli) avranno altezza variabile, compresa fra 2,40 e 2,70 m, in base alle esigenze impiantistiche di progetto. I locali tecnici e le cantine, situati al piano terra, avranno altezza interna di 2,40 m.

Tutti gli appartamenti saranno caratterizzati da ampi soggiorni, dotati di balconi o terrazze coperte.

Tutti gli edifici, l'autorimessa, gli spazi comuni e singoli alloggi, sono progettati e realizzati nel rispetto della normativa vigente e dei requisiti igienico-sanitari.



2. ELEMENTI COSTRUTTIVI

2.1 Strutture

Tutte le strutture portanti dell'edificio sono progettate, calcolate e collaudate nel rispetto delle più recenti normative nazionali antisismiche, e saranno realizzate in cemento armato.

Le fondazioni, le elevazioni (pilastri, setti e vani ascensori) saranno costituite interamente da cemento armato.

I solai saranno collegati e sostenuti da travi in cemento armato, la copertura sarà costituita da unasoletta in calcestruzzo.

2.2 Coperture

Le coperture saranno idoneamente impermeabilizzate ed isolate dal punto di vista termico e acustico.

In copertura saranno installate le macchine esterne di condizionamento, una per ciascun alloggio, e verranno posizionati i pannelli fotovoltaici per la produzione dell'energia elettrica per le parti comuni degli edifici. La parte centrale, accessibile per la manutenzione tramite i serramenti sul corpo scala, sarà costituita da una copertura piana in cemento armato, isolata tramite pannelli isolanti. Le falde laterali, su cui verranno installati i pannelli fotovoltaici, saranno inclinate, con struttura in acciaio, e isolate tramite pannelli sandwich in poliuretano con rivestimento in alluminio preverniciato.

Sarà inoltre installata una Linea vita che permetterà l'accesso al tetto in condizioni di sicurezza per le future opere di manutenzione.

2.3 Muri perimetrali

Le murature perimetrali saranno realizzate in blocchi di laterizio semipieno ad alte prestazioni termiche, meccaniche, acustiche e di resistenza al fuoco (tipo Ecopor sp. 38 cm o similare). Queste avranno isolamento termico/acustico a cappotto, rifinito all'esterno con intonaco plastico specifico per l'applicazione, e all'interno con intonaco di gesso e sabbia.

2.4 Tavolati box e locali tecnici

Tutte le murature di boxes e locali tecnici, se non previste strutturalmente in cemento armato, saranno eseguite in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo con giunti stilati a vista lavorati faccia a vista. Tutte le murature ed il soffitto delle parti comuni dell'autorimessa saranno tinteggiati con prodotti traspiranti.

2.5 Tavolati interni

I tavolati interni saranno realizzati con sistema a secco in cartongesso, opportunamente isolate, tali da garantire maggiori prestazioni rispetto ai sistemi tradizionali.

I divisori tra gli alloggi saranno realizzati con dop-pia parete, dotate di isolante interno.

Le partizioni interne agli alloggi saranno realizzate con pareti in cartongesso, rivestite con idrolastra in caso di ambienti umidi.





2.6 Coibentazioni e impermeabilizzazioni

Tutte le superfici a contatto con l'esterno dell'edificio saranno coibentate, nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici. Oltre a quanto previsto per le pareti perimetrali, è prevista la posa di pannelli isolanti all'interno delle pareti di separazione fra appartamenti e vano scale, e all'interno dei solai soprastanti l'ambiente esterno o non riscaldato (esterno, cantine).

Gli edifici, a basso consumo energetico, coniugano comfort abitativo a risparmio energetico, collocando-si all'interno della classe energetica A.

È previsto l'isolamento acustico fra gli appartamenti contigui tramite opportuno isolante, posto all'interno delle pareti realizzate a secco.

Tali isolamenti garantiscono il rispetto dei limiti imposti dalla normativa in materia di requisiti acustici degli edifici.

Le murature interrate, la copertura del piano interrato, i balconi e i terrazzi saranno adeguatamente impermeabilizzati con speciali guaine stese a caldo.



3. PARTI COMUNI

3.1 Portici e percorsi pedonali

I portici coperti al piano pilotis dei tre fabbricati saranno pavimentati con lastre di gres porcellanato ad impasto colorato, di finitura e colore a scelta della DL.

I percorsi pedonali esterni scoperti avranno pavimentazione in pietra o similpietra e/o graniglia stabilizzata, in materiale antisdrucciolevole e con trattamento antimacchia.

3.2 Atrii di ingresso

Il pavimento sarà eseguito in lastre di gres porcellanato ad impasto colorato, di finitura e colore a scelta della DL.

Le pareti interne degli ingressi e delle scale saranno rasate a gesso e successivamente tinteggiate.

I serramenti degli ingressi delle scale saranno in pvc, verniciato a scelta DL, a sezione maggiorata. Le ante apribili delle impennate di ingresso saranno dotate di movimento servoassistito mediante gruppo motorizzato oleodinamico, costa e fotocellule nel rispetto della normativa vigente.

3.3 Scale

Le scale saranno realizzate con struttura in cemento armato.

I pavimenti dei pianerottoli, le pedate, le alzate e gli zoccolini saranno rivestiti con lastre di serizzo, botticino o similare, con trattamento antiscivolo ed antimacchia, di finitura e colore a scelta della DL.

Le pareti dei pianerottoli, delle scale e i sottorampa saranno rasati a gesso e successivamente tinteggiati.

I parapetti saranno in acciaio preverniciato e ancorati al solaio strutturale, con resistenza alla spinta orizzontale rispondente ai dettami della Norma vigente in materia di costruzioni.

3.4 Opere a verde e di sistemazione esterna

Nelle aree verdi sarà stesa terra di coltura, con trattamento a semina e messa a dimora di arbusti e piante.

Sarà realizzato un cancello in acciaio, verniciato a scelta della DL, per l'accesso pedonale al complesso residenziale, opportunamente protetto da adeguata pensilina, con chiamata per videocitofono e installazione cassette della posta.

Sarà altresì realizzato un cancello carrabile in acciaio verniciato in corrispondenza dell'ingresso



Residenze al Parco

Capitolato generale di vendita

REV.04 / 07.06.2024

all'autorimessa interrata, completo di meccanismo automatico di apertura e chiusura.

Tutta l'area esterna sarà dotata di adeguato impianto di illuminazione.



4. PORTE, SERRAMENTI E CANCELLI

4.1 Serramenti esterni

I serramenti esterni saranno in PVC colore bianco con apertura a battente, con doppia guarnizione e doppio vetro.

Tutti i serramenti saranno dotati di sistema di oscuramento avvolgibile motorizzato con profilo in alluminio coibentato ad alta densità. Questi saranno altresì dotati di zanzariera.

I serramenti dei bagni e delle cucine (se in locale dedicato) saranno a doppia apertura con anta a battente e a vasistas (anta a ribalta).

4.2 Portoncini di primo ingresso

I portoncini blindati di primo ingresso saranno di classe antieffrazione 3, dotate di serratura con chiavistelli comandati da chiave a doppia mappa ricicrabile.

Questi avranno guarnizioni di battuta sui tre lati, e saranno opportunamente coibentati ed isolati acusticamente.

Tutti i portoncini saranno dotati di spioncini e maniglia in alluminio anodizzato, con pannello di rivestimento interno in tinta con le restanti finiture.

4.3 Porte interne

Le porte interne agli appartamenti saranno con apertura a battente, con anta cieca colore bianco opaco (misure standard 80x210 cm).

Queste saranno costituite da ante in legno tamburato, con struttura in legno e pannello di rivestimento, con coprifili piani e cerniere a scomparsa.

Tutte le porte saranno dotate di guarnizione di battuta, e serratura magnetica cromata con maniglia con finitura cromo satinato.

In base a quanto previsto nel progetto architettonico, compatibilmente con la struttura dell'edificio, le porte interne potranno essere ad anta scorrevole a scomparsa.



4.4 Porte box

Le porte basculanti dei box saranno in lamiera zincata, dotate di elettrificazione e apertura motorizzata.

Queste saranno dotate di cilindro sblocco di sicurezza e fessure di aerazione secondo normativa vigente.

4.5 Porte locali tecnici

I locali tecnici saranno muniti di porte multiuso tipo Ballan modello Unirev o similare, ad un'anta in lamiera zincata e verniciate con polveri epossipoliestere termindurite in forno.



5. FINITURE

5.1 Intonaci interni

Tutti i locali di abitazione, esclusi bagni e cucine, saranno finiti mediante intonacatura e rasatura a gesso.

Nelle cucine e nei bagni le pareti saranno finite con malta finemente frattazzata. I soffitti e le pareti dei medesimi, non interessati da rivestimenti, saranno rifiniti con stabilitura di calce idraulica e intonacatura.

5.2 Pavimenti box e locali tecnici

La pavimentazione dell'autorimessa sarà realizzata in calcestruzzo e finitura superiore con spolvero al quarzo miscelato con cemento. I locali di servizio al piano interrato, e relativi spazi di distribuzione (inclusi i filtri di separazione con l'autorimessa) saranno pavimentati in piastrelle di gres porcellanato ad impasto formato cm 30x30, o pavimentazione similare a scelta DL.

5.3 Pavimenti e rivestimenti degli alloggi

I pavimenti di tutti i locali di abitazione saranno in piastrelle di gres porcellanato o smaltato, nei colori e formati previsti dal catalogo di dettaglio, posati su idoneo sottofondo.

In corrispondenza dei cambi di pavimento saranno poste in opera battute in ottone lucidato o alluminio satinato.

Tutti i locali, con la sola eccezione dei bagni, saranno muniti al perimetro di zoccolini battiscopa nei colori e finiture in relazione alla pavimentazione scelta.

Nei bagni saranno posate piastrelle di ceramica monocottura, nei formati previsti dal catalogo di dettaglio, con posa ortogonale alle pareti, a giunto ravvicinato.

I rivestimenti dei bagni saranno costituiti da piastrelle di ceramica monocottura, nei colori e formati previsti nel catalogo di dettaglio.

5.4 Balconi e terrazzi

I balconi degli alloggi saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato antigelive ad impasto colorato, di finiture e colore uniforme, a scelta della DL.

I balconi e i terrazzi avranno parapetti frontali in

pannelli di cemento colorato in pasta e parapetti laterali in vetro trasparente extrachiaro, con struttura di supporto in acciaio dimensionata ai sensi della Norma vigente.



Residenze al Parco
Capitolato generale di vendita

REV.04 / 07.06.2024



6. SANITARI, RUBINETTERIE E DOTAZIONI IDRICHE

6.1 Sanitari e rubinetterie

I sanitari saranno della ditta Ideal Standard serie "i.Life A", o similare, dotati di rubinetteria marca Strom serie "Zero", o similare, con vaso e bidet sospesi filomuro.

I bagni principali, in base alla dimensione e al progetto architettonico, potranno essere dotati di vasca da bagno.

Dotazioni dei bagni:

- Lavabo con semicolonna colore bianco lucido. Dimensioni standard 60x53 cm;
- Bidet e vaso sospesi filomuro colore bianco lucido, completi di miscelatore, pilette, sifoni, sedile e cassetta incassata a parete;
- Termoarredo elettrico (scaldasalviette) di colore bianco;
- Piatto doccia in vetroresina, del tipo Globo Docciaviva o similare, colore bianco lucido, completo di gruppo miscelatore e asta saliscendi. Dimensioni standard 70x70 cm (minimo);
in alternativa, dove previsto:
 - Vasca da bagno in acrilico, colore bianco lucido, completa di gruppo miscelatore. Dimensioni standard 170x70 cm.

6.2 Dotazioni idriche degli alloggi

Tutti gli alloggi saranno dotati di attacco per la lavatrice, completo di scarico a parete sifonato. Questo sarà collocato prioritariamente nel bagno di servizio o nel ripostiglio, ove presente.

Gli alloggi saranno altresì dotati di un punto acqua sul terrazzo in corrispondenza del soggiorno.



Residenze al Parco
Capitolato generale di vendita

REV.04 / 07.06.2024



7. IMPIANTI

7.1 Impianto di riscaldamento, condizionamento e acqua calda sanitaria

Ogni appartamento sarà termoautonomo, del tipo in pompa di calore e dotato di avanzate tecnologie ad elevato risparmio energetico.

Ciascun appartamento avrà la propria gestione autonoma controllata da remoto tramite APP permettendo le seguenti principali funzionalità:

- Programmazione settimanale
- Controllo dell'impianto
- Monitoraggio dei consumi
- Comandi vocali

L'impianto sarà costituito da:

- Pompa di calore autonoma
- Impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento
- Impianto di climatizzazione con unità interne a parete
- Impianto di produzione acqua calda sanitaria con accumulo

Impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'acqua calda e refrigerata sarà prodotta dall'impianto autonomo dedicato per ogni unità immobiliare

che alimenterà l'unità interna per la gestione autonoma del relativo impianto di climatizzazione e dell'acqua calda di consumo.

Il sistema sarà costituito da un'unità esterna autonoma (pompa di calore) e un'unità interna in

grado di svolgere tutte le funzioni richieste per la climatizzazione invernale, la climatizzazione estiva e la produzione di acqua calda sanitaria. La pompa di calore sarà del tipo aria/acqua con un'elevata prestazione energetica.

L'impianto è studiato per soddisfare le esigenze climatiche delle unità abitative limitando al minimo l'energia consumata e la potenza impiegata. La regolazione digitale e l'impiego di dispositivi quali inverter e testine elettrotermiche, aumenta la mo-

dulazione di potenza e i rendimenti di regolazione.

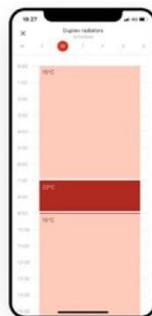
La regolazione della temperatura ambiente sarà gestita in inverno tramite termostati che agiranno sulle testine elettrotermiche e, in estate, sulle unità

a split. La regolazione della temperatura del fluido vettore sarà gestita dalla centralina della pompa di calore e dalla sonda climatica.

Il sistema funzionerà secondo gli orari desiderati e liberamente impostabili.

Le singole unità abitative saranno dotate di un impianto di riscaldamento invernale a pannelli radianti a pavimento e un impianto di raffrescamento estivo a ventilconvettori a soffitto/parete.

Per garantire una ottimale regolazione della temperatura ambiente, l'impianto a pavimento sarà suddiviso in varie zone regolate tramite termostati ambiente specifici per ciascun locale.



Programmazione

Imposta un programma per definire gli orari di funzionamento del sistema, e crea fino a sei azioni diverse al giorno.

- ✓ Programma la temperatura ambiente e la modalità di funzionamento
- ✓ Abilita la modalità vacanza per risparmiare sui costi energetici



Controllo

Personalizza il sistema in base al tuo stile di vita e alle tue esigenze di comfort per tutto l'anno.

- ✓ Cambia la temperatura dell'ambiente
- ✓ Attiva la modalità Powerful per potenziare il funzionamento



Monitoraggio

Otteni una panoramica completa delle performance del sistema e dei consumi energetici.

- ✓ Verifica lo stato del sistema
- ✓ Accedi ai grafici dei consumi energetici (giornalieri, settimanali, mensili)

La disponibilità delle funzioni dipende dal tipo di sistema, dalla configurazione e dalla modalità di funzionamento. Le funzionalità dell'app sono disponibili solo se sia il sistema Daikin che l'app utilizzano una connessione Internet affidabile.



Gli appartamenti saranno gas-free, ovvero senza l'impegno diretto di combustibili fossili.



Impianto fotovoltaico

Sarà realizzato un impianto fotovoltaico con relativi pannelli installati e integrati nelle falde delle rispettive coperture degli edifici, secondo il progetto redatto. L'impianto di riscaldamento e condizionamento degli appartamenti sarà alimentato dalle parti comuni del condominio, contabilizzato separatamente, permettendo così il massimo sfruttamento dell'impianto fotovoltaico condominiale.

Ciò consentirà all'utente di poter sfruttare i 4,5 kW interamente per i consumi interni dell'appartamento (lavatrice, piano induzione, luci, prese, etc).

Impianto idrico sanitario

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polietilene ad alta densità a norma di legge. La distribuzione alle singole unità abitative avverrà mediante appositi stacchi dai montanti primari, su ciascuno dei quali verrà installato un contaltri con lanciaimpulsi per la contabilizzazione dei consumi.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta sempre dalla pompa di calore che alimenterà un accumulo pari a 230 l.

L'impianto di scarico delle acque reflue sarà interno

Residenze al Parco Capitolato generale di vendita

REV.04 / 07.06.2024

alle singole unità abitative e sarà realizzato mediante tubazioni in PVC fonoisolanti.

L'impianto sarà realizzato con apparecchi sanitari di tipo sospeso, le cassette di risciacquo dei wc saranno di tipo ad incasso e dotate di doppio pulsante di erogazione a portata differenziata.

72 Impianto elettrico

Ogni unità immobiliare avrà il proprio contatore elettrico che alimenterà tutto l'appartamento. Sarà predisposto un allaccio per 4,5 kW per tutte le utenze interne d'appartamento.

L'impianto elettrico sarà realizzato conformemente alla normativa vigente, con comando centralizzato generale delle luci e delle tapparelle.

Sarà possibile accendere o spegnere tutte le luci dell'appartamento, alzare o abbassare tutte le tapparelle, tramite un unico comando, posto all'ingresso.

Gli impianti saranno realizzati con materiali marca Bticino serie NOW o similari, con frutti e placche colore bianco.

L'impianto elettrico è progettato per supportare l'utilizzo di cucine di nuova generazione con piastre elettriche a induzione.

Ogni locale sarà dotato di un numero di prese e punti luce adeguato alla tipologia ed alla dimensione dell'ambiente, nel pieno rispetto della norma CEI 64/8 V3 (impianti Livello 1).

Impianto domotico

L'impianto domotico sarà del tipo user-friendly e consentirà la gestione delle seguenti apparecchiature:

- Accensione e spegnimento delle luci interne
- Chiusura centralizzata di tutte le tapparelle

Il sistema potrà essere interfacciato con i principali sistemi di supervisione a comando vocale

(Amazon Echo, Google Home, Apple Homepod).

Ulteriori funzionalità potranno essere implementate ove richiesto.

Impianto elettrico autorimesse

I box saranno dotati di punto luce centrale con plafoniera a led, presa di corrente, e dotati di alimentazione per apertura motorizzata della porta basculante.

I box saranno altresì dotati di predisposizione per l'alimentazione dell'auto elettrica.

73 Videocitofono

Nell'alloggio sarà installato un apparecchio videocitofonico, con display a colori, per la comunica-

zione con il quadro videocitofonico posto all'ingresso generale del complesso e all'esterno dell'atrio di ingresso di ciascuna palazzina, e con la possibilità di apertura separata degli ingressi.





74 Impianti comuni

Ascensori

Gli edifici saranno muniti di impianto ascensore conforme alle normative vigenti. Le porte delle cabine e quelle ai piani saranno automatiche con scorrimento laterale. Gli impianti avranno il ritorno automatico al piano in caso di mancanza di energia elettrica.

Gli ascensori saranno tipo Kone modello MonoSpace 300 DX, o similare.

La cabina, dotata di specchio e corrimano, e le porte ai vari piani saranno finite con lamiera verniciata colore grigio.

Le dimensioni interne della cabina saranno conformi alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Impianto antintrusione

In ogni alloggio sarà realizzata la predisposizione dell'impianto anti-intrusione.

Sarà posata una rete vuota di tubazioni flessibili ad anello per impianto antifurto volumetrico in tutti i locali abitabili.

Antenna tv centralizzata

Verrà eseguito un impianto centralizzato comprensivo di antenna TV per la ricezione del digitale terrestre e del digitale satellitare. Ogni alloggio sarà munito di n. 1 presa digitale satellitare (posizionata in soggiorno) e di una presa digitale terrestre in ogni locale abitabile con esclusione dei bagni.

Impianto messa a terra

Tutte le parti dell'edificio che lo necessitano saranno messe a terra con impianto specifico munito di dispersori nel terreno e a norma delle vigenti disposizioni in materia.

Impianto antincendio

Gli edifici e l'autorimessa con i box saranno muniti di impianto antincendio secondo la normativa vigente.

