

Residenza “LEONARDO DA VINCI”



è una proposta

 **CONSULENZE IMMOBILIARI**
info: 02/350.15.84
Bollate - Via Roma, 22
www.consulenzeimmobiliari.biz 



INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE EDIFICIO

(Ep gl, nren)= 33,42 kWh/MQ



CAPITOLATO SPECIALE DEI LAVORI

Progettista:

FELICE BOCCIA architetto - Via A. Fleming, 13 – Bollate

- 02.38.30.61.32

- info@arkhearchitettura.com

- www.arkhearchitettura.com

Proprietà:

IMMOBILIARE PIAVE SRL Piazza Martiri della Libertà, 7 – Bollate

PREMESSA

La descrizione dei lavori e le immagini riportate nel presente capitolato si intendono semplicemente sommarie, schematiche ed indicative, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali.

Tali descrizioni s'intendono sempre comprensive di tutto ciò che, pur non essendo specificato, è necessario, secondo le buone regole d'arte, a consegnare le opere, gli impianti e le forniture finite e funzionanti.

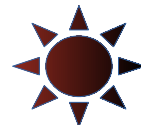
Tutte le opere e le forniture si intendono comprensive di ogni onere, materiale, mano d'opera, assistenza etc... necessari e potranno essere modificate con materiali e rifiniture di pari valore, in qualsiasi momento a discrezione della Direzione Lavori.



IL PROGETTO

Il complesso Residenza “Leonardo da Vinci”, sorge nella zona centrale della città, a pochi passi dalla stazione delle Ferrovie Nord di Milano. E' inserito all'interno di un ambito prettamente residenziale servito da servizi per la collettività ufficio postale, ospedale, farmacia, istituti per l'istruzione inferiore e superiore, impianti per attrezzature sportive, negozi, etc...

LOCALIZZAZIONE



CONSISTENZA E DESCRIZIONE

Il complesso “ Leonardo da Vinci” prevede, la realizzazione di un edificio composto da 12 appartamenti in condominio. Si sviluppa su 4 piani fuori terra (terra, 1°, 2° e sottotetto), oltre al piano interrato; quest’ultimo ospita cantine, autorimessa, aree di manovra, locali tecnici e comuni, mentre nei restanti piani sono collocate le unità abitative. Alle unità al piano terra è abbinato il giardino, alle unità del 2° piano è abbinato il sottotetto destinato a locali accessori.

SCAVI - FONDAZIONI – SOLAI

Gli scavi comprendono quelli di splateamento generale e quelli in trincea necessari per l’abbassamento di quota del terreno fino al piano richiesto dal progetto, per tutte le zone interessate dalla costruzione, da percorsi, recinzioni, aree verdi, reti impianti, entro l’area di pertinenza dell’intervento. Gli scavi saranno eseguiti con mezzi meccanici seguiti dal carico del materiale di risulta ed il trasporto alle pubbliche discariche, salvo il suo riutilizzo per i reinterri delle fondazioni e contro i muri perimetrali dell’interrato. Le fondazioni saranno a platea eseguite in cemento armato calcolate a seguito di indagini geologiche, secondo le vigenti Norme Tecniche sulle Costruzioni 2018 e considerando la struttura in zona 4 a bassa sismicità. Le strutture di elevazione saranno anch’esse eseguite in cemento armato. Il solaio di copertura del piano interrato sarà realizzato in lastre predalles mentre, gli altri solai, compreso quello di copertura, in laterocemento con travetti prefabbricati e soletta superiore in cls.

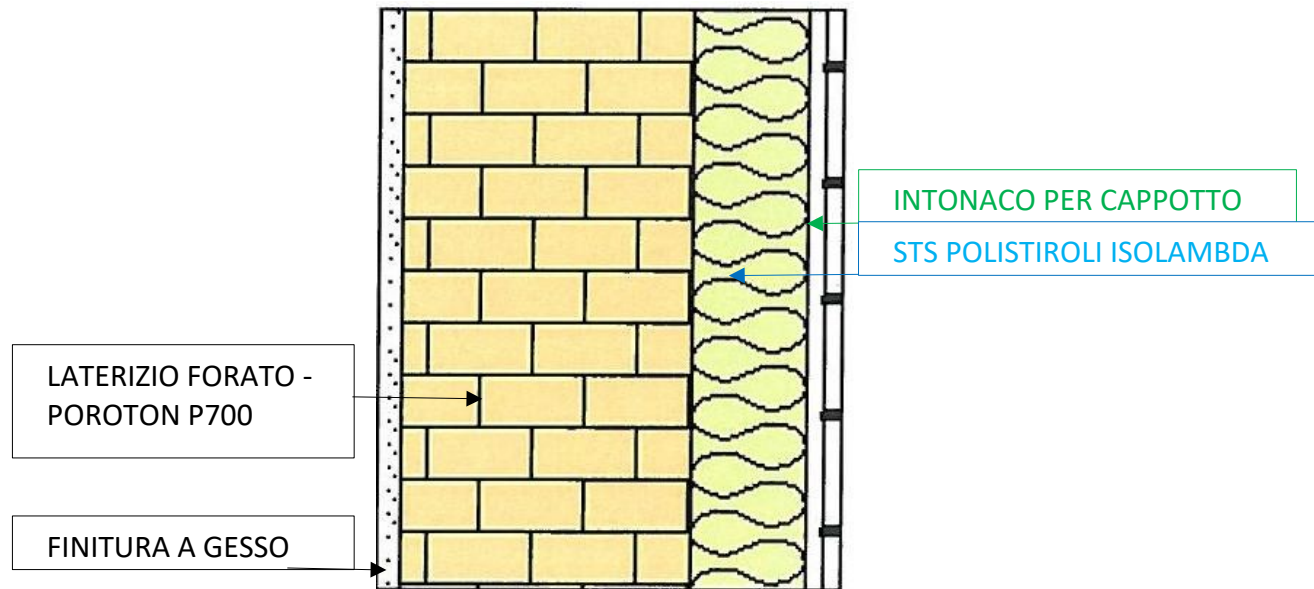
TETTO – CANALI DI GRONDA E CANNE FUMARIE

Il manto di copertura dell’edificio sarà costituito da tegoloni in cemento o pannelli metallici preverniciati e coibentati.

I canali di gronda, e i pluviali saranno eseguiti in acciaio preverniciato colore grigio chiaro con spessore 8/10.

Saranno realizzate, con uscita sul tetto, tutte le canne di esalazione per le cucine, quelle di ventilazione per i bagni e quella del filtro fumi del locale autorimessa, oltre, alla canna fumaria della caldaia centralizzata richiesta per l’impianto di riscaldamento e di produzione dell’acqua calda sanitaria.



MURATURE**INTONACI**

Le pareti orizzontali e verticali interne agli appartamenti saranno finite con intonaco premiscelato tipo pronto con rasatura a gesso ad eccezione delle pareti dei bagni e cucina che saranno rifiniti ad intonaco rustico nelle pareti destinate al rivestimento in ceramica, ed a civile (stabilitura) nelle restanti parti.

SCALE

Le scale comuni e private saranno realizzate con struttura portante in cemento armato, mentre il rivestimento dei gradini, pedate ed alzate sarà in marmo Botticino classico lucido o similare.

Lo zoccolino sarà dello stesso materiale.

I corrimano delle scale saranno in ferro verniciato colore a scelta D.L.



Esempio: Rivestimento scala Botticino classico

FOGNATURA

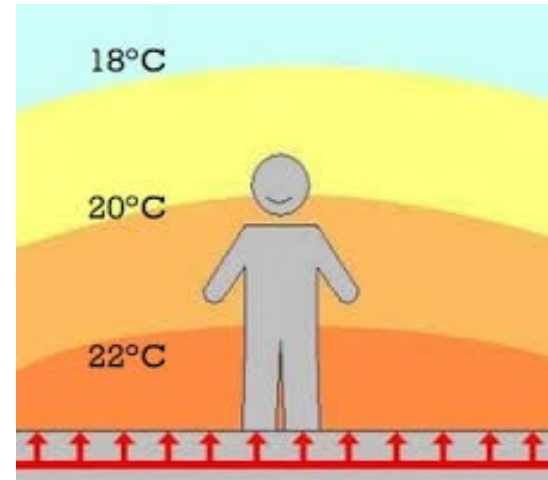
Le tubazioni saranno in PVC antiacido serie pesante con condotte di scarico orizzontali e verticali ampiamente dimensionate, mentre le esalazioni dei servizi saranno in PVC serie normale.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO ACQUA CALDA SANITARIA E RISCALDAMENTO

Gli impianti di riscaldamento saranno calcolati in piena osservanza delle recenti norme sul contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici residenziali. Tutte le caratteristiche dei materiali e delle apparecchiature saranno tali da rispondere dimensionalmente alle più restrittive norme attualmente in vigore. Sarà utilizzato un impianto termico ibrido centralizzato costituito da caldaia a condensazione e pompa di calore acqua/aria posto in locale tecnico condominiale, con regolazione e contabilizzazione autonoma per ogni unità abitativa.

L'impiantistica interna degli alloggi sarà del tipo a pannelli a pavimento, con tubazione scaldante messa in opera su pannello preformato isolante e collegata a collettori dotati di valvole di taratura.

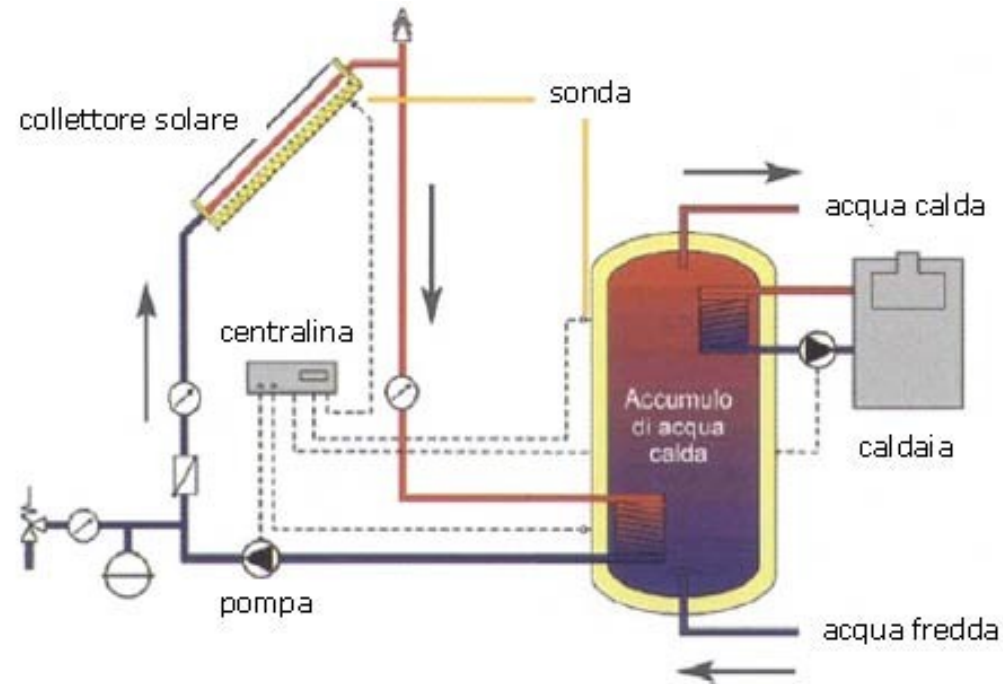




L'impianto consentirà di ottenere un elevato comfort in quanto il calore verrà irradiato nei singoli vani in modo uniforme su tutta la superficie di calpestio. La regolazione sarà divisa per ogni singolo ambiente con cronotermostato. Nei bagni sarà previsto, in aggiunta, un radiatore "termoarredo", tale tipologia di riscaldamento sarà eseguita ai piani abitabili e nei sottotetti. Tutti i contabilizzatori, inseriti nei moduli di utenza, saranno installati sui ballatoi del vano scala a ridosso dei montanti di riscaldamento ed acqua per uso sanitario e protetti da armadi con chiusura.

Il sistema di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria prevede l'utilizzo di uno scambiatore di calore con bollitore integrato abbinato ad un sistema a pannelli solari termici attraverso il quale si garantirà la copertura di una quota pari ad almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria necessaria alle dodici unità abitative.





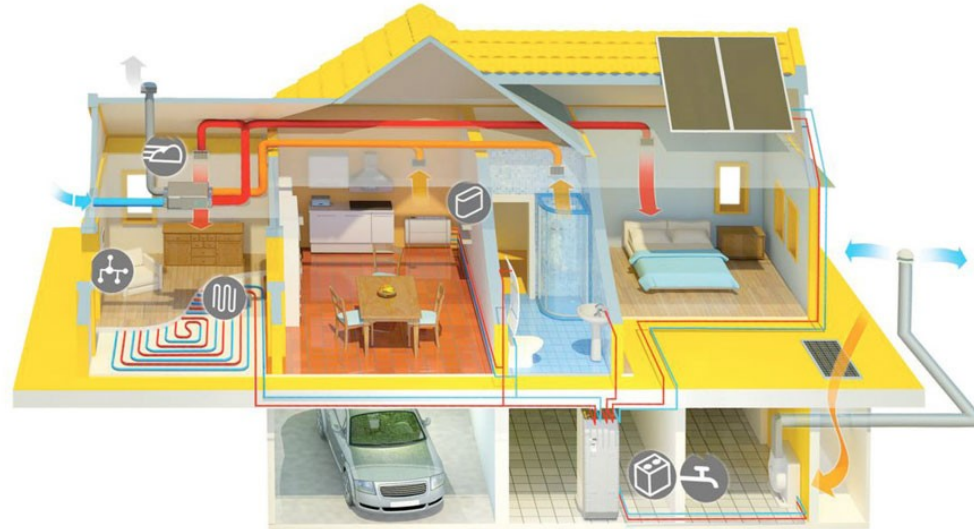
IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Ogni singola unità sarà dotata di impianto autonomo a ventilazione meccanica controllata. Ogni unità sarà fornita di recuperatore di calore posizionato a soffitto nel locale disimpegno o diversamente, per raggiungere ogni ambiente. La regolazione di ricambio d'aria in ogni singolo alloggio avverrà tramite apposito regolatore.

L'impianto sarà dotato di bocchette di immissione e bocchette di estrazione e canali passanti nelle strutture.

Il sistema di ventilazione meccanica è costante nell'unità immobiliare anche senza la presenza di persone all'interno.

Il tutto comporta un rinnovo continuo di aria e, quindi, un costante apporto di ossigeno necessario per il benessere ambientale, un maggior controllo del livello di CO2 contenendo i valori sotto un livello minimo a beneficio della qualità della vita delle persone all'interno di locali chiusi ed al fine, ostacola la formazione di condense e muffe sulle murature e sugli intonaci.



IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Le singole unità saranno dotate di predisposizione per l'impianto di aria condizionata canalizzata con arrivo delle tubazioni dalla macchina (motore in ribassamento zona disimpegno e/o wc) con presa aria esterna e fino alle postazioni interne (bocchette) nei locali soggiorno, camere e numero 2 per ogni sottotetto. Sono esclusi macchine e componenti elettroniche necessarie.



IMPIANTO IDRICO SANITARIO

La rete idrica avrà partenza dal contatore condominiale e giungerà a ciascun alloggio con contaltri separato. Gli impianti saranno alloggiati in appositi vani ispezionabili. Le reti idriche di distribuzione dell'acqua fredda e calda saranno realizzate con tubazioni in polipropilene.

Apparecchiature in dotazione ai singoli servizi come da disegni allegati:

SANITARI - Ideal Standard serie Tesi o simili

MISCELATORI - Ideal Standard serie Ceramix 2000 o simili

BALCONI - n. 1 punto acqua completo di rubinetto

Cucine

Le cucine saranno dotate di un impianto di scarico per il lavello e di alimentazione acqua calda e fredda, da realizzarsi nella posizione indicata nelle planimetrie.

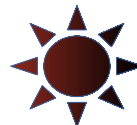
Verrà predisposto un attacco lavastoviglie con impianto di scarico e rubinetto di alimentazione sull'attacco dell'acqua fredda.

I locali cucina sono predisposti per piani cottura ad induzione.

Bagni

saranno completi di:

- Vasca in ghisa porcellanata bianca nelle varie misure previste in progetto gruppo miscelatore monocomando da incasso con doccia a parete;
- Piatto doccia in Fire Clay completo di piletta a sifone, gruppo erogazione miscelatore monocomando e asta saliscendi con doccetta e tubo da 120 cm;
- Lavabo in vitreus - china bianca completo di: colonna, gruppo erogazione miscelatore monocomando, troppo pieno e scarico a saltarello;
- Bidet sospeso in vitreus – china bianca completo di gruppo di erogazione monocomando, scarico a saltarello, staffe di sostegno;
- Vaso a sedere sospeso con cassetta ad incasso a doppio flusso;



- Miscelatori monocomando (vasca o doccia, lavabo, bidet);
- Rubinetti di arresto.

Gli apparecchi saranno forniti nella quantità indicata dai disegni.

In uno dei due bagni sarà eseguito n. 1 attacco acqua per lavatrice con scarico;



IMPIANTO ASCENSORE

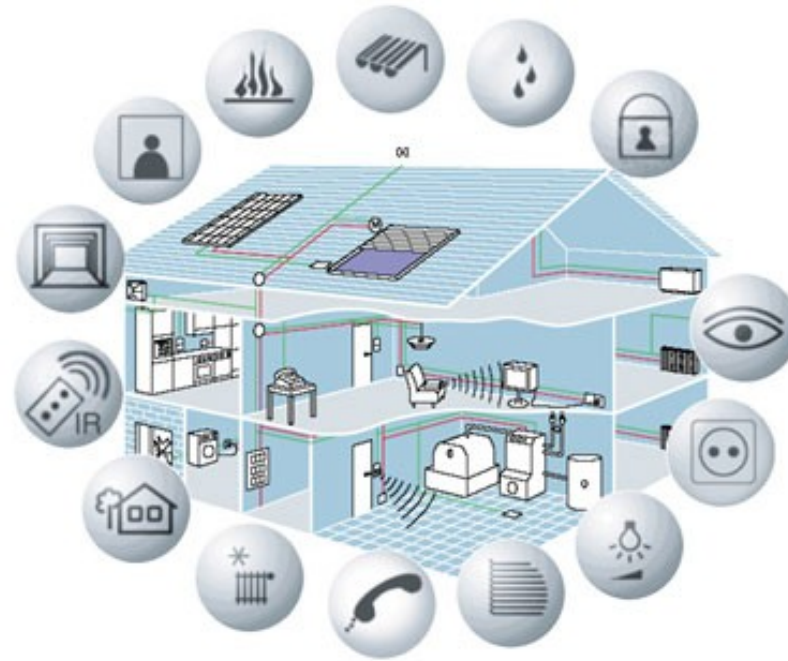
Sarà montato impianto di sollevamento elettrico, tipo ascensore, con fermata al piano interrato, terra, primo e secondo.

IMPIANTO DOMOTICA

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto domotica che si avvarrà di sistemi tecnologici di primaria marca.

La dotazione standard comprende: gestione carichi energia e avvolgibili.

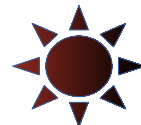




IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici nelle PARTI COMUNI consisteranno in:

- impianto di illuminazione esterna con accensione automatica di interruttore
- impianto di illuminazione luci
- automazione del cancello carraio dotato di telecomando e comando a chiave
- il cancello di accesso pedonale sarà dotato di campanello con tastiera esterna illuminata e impianto video – citofono
- antenna satellitare



Gli impianti elettrici negli APPARTAMENTI consisteranno in:

- impianto elettrico completo di punti luce e punti prese come specificato di seguito
- Impianto domotico per la gestione dei carichi e avvolgibili
- video – citofono
- predisposizione impianto antifurto con canalizzazione per il successivo montaggio, a cura e spesa dell'acquirente, l'impianto d'allarme sarà di tipo perimetrale e volumetrico in tutti gli appartamenti compreso punto sirena e punto chiave/tastiera anche per i sottotetti ed i box.

Dal contatore dell'Energia elettrica, posizionato secondo le indicazioni dell'azienda erogatrice, verrà alimentato l'alloggio con interposte centraline di protezione magnetotermica e di protezione differenziale. Gli impianti saranno realizzati utilizzando materiali e apparecchiature di prima qualità, e saranno realizzati a perfetta regola d'arte ed in ottemperanza alle Leggi vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori. Le linee elettriche correranno sotto traccia, in tubi flessibili in PVC. Frutti e placche saranno del tipo Bticino serie Living International, o Vimar da campionare prima del tracciamento impianti.



ELENCO DEGLI UTILIZZI PER OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIAREINGRESSO/SOGGIORNO:

- n. 1 centralino da incasso comprendente:
 - un interruttore differenziale bipolare ad alta sensibilità ian-0,03A, portata nominale le 25A.
 - due interruttori bipolari magnetotermici per protezione circuiti illuminazione portata nominale 16A.
 - un complesso ronzatore + suoneria + trasformatore
- n. 2 punti luce devianti
- n. 1 videocitofono
- n. 1 prese 2 x 16A + T
- n. 3 prese 2 x 10A + T
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa TF

CUCINA:

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 punto luce interrotto a parete
- n. 3 prese 2 x 10A + T
- n. 2 prese 2 x 16A + T, comandate e valvolate per lavastoviglie e forno tipo Unel
- n. 1 presa TV

BAGNI:

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 punto luce interrotto a parete
- n. 1 presa 2 x 16A + T bipasso
- n. 1 pulsante a tirante per azionamento ronzatore di allarme per vasca e doccia
- n. 1 presa Lavatrice
- n. 1 presa Asciugatrice



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE/LOCALE SOTTOTETTO GRANDE:

- n. 1 punto luce invertito
- n. 2 prese con interruttore per alimentazione abatjour
- n. 1 presa 2 x 16A + T bipasso
- n. 1 presa TV

CAMERE DA LETTO SINGOLE/LOCALE SOTTOTETTO PICCOLO:

- n. 1 punto luce deviato
- n. 1 presa con interruttore per alimentazione abatjour
- n. 1 presa 2 x 16A + T bipasso
- n. 1 presa TV

DISIMPEGNI:

- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 presa 2 x 16A + T tipo Unel

RIPOSTIGLIO:

- n. 1 punto interrotto - n. 1 presa 2 x 10A + T bipasso

BOX:

- n. 1 presa 2 x 16A + T stagna - n. 2 punti luce interrotti

CANTINOLE:

- n. 1 punto luce interrotto
- n.1 presa 2 x 16° + T stagna

BALCONI/TERRAZZI:

- n. 1 punto luce completo di corpo illuminante

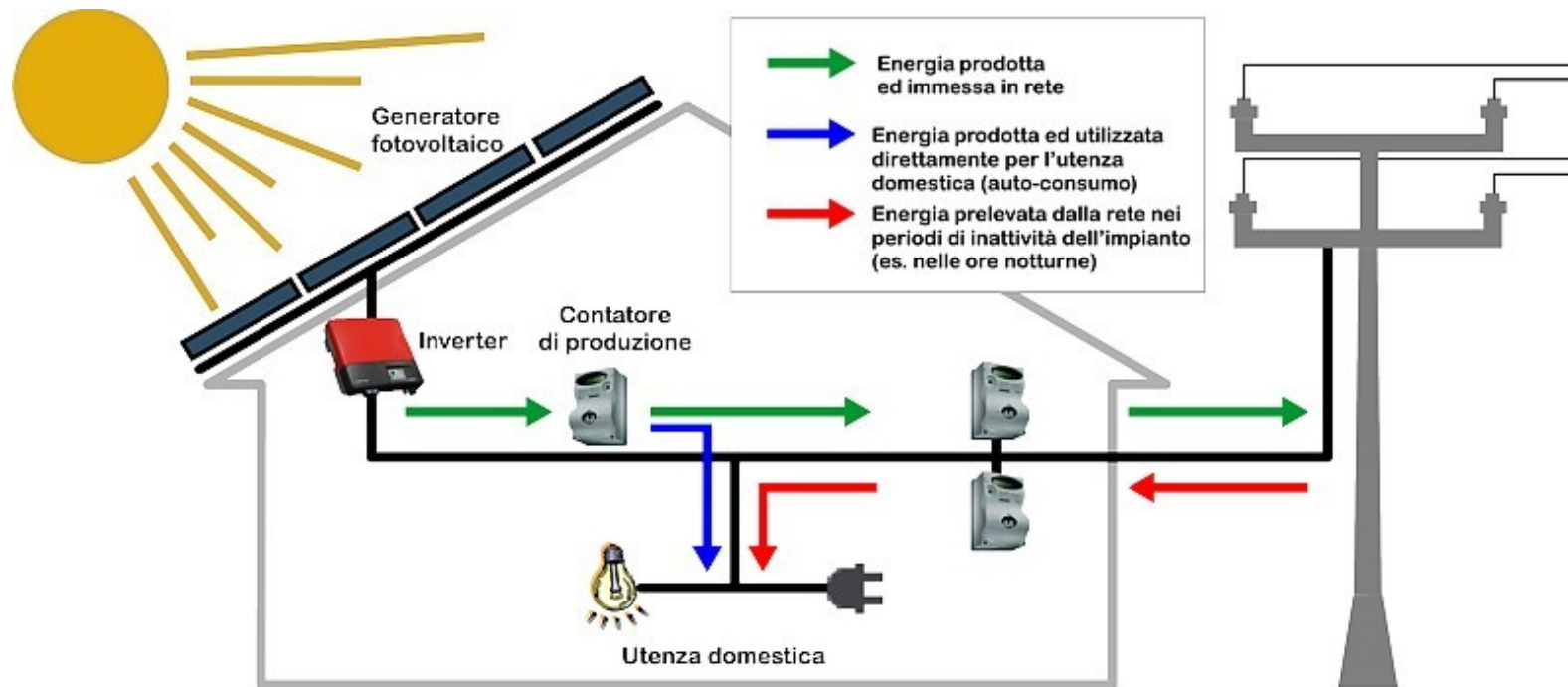


IMPIANTO FOTOVOLTAICO

I pannelli verranno installati sulla copertura dell'edificio e concorreranno in parte alla produzione di energia elettrica del fabbisogno condominiale.

Alcuni componenti dell'impianto potranno essere posizionati all'interno di spazi comuni.

L'impianto fotovoltaico trasforma direttamente l'energia solare in energia elettrica senza l'utilizzo dei combustibili.

**IMPIANTO TV**

L'impianto di ricezione televisiva verrà dotato di antenna con impianto centralizzato a filtri elettronici ad ampiezza variabile per la ricezione dei canali digitali terrestri. Sarà installata antenna satellitare per la ricezione dei segnali satellitari. La presa satellitare sarà posizionata in soggiorno e nel sottotetto.



IMPIANTO TELEFONICO

Sarà prevista l'alimentazione della rete pubblica tramite, un pozzetto esterno e raccordo, compresa la distribuzione verticale, da eseguirsi secondo le prescrizioni del gestore della linea.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Il cancello carraio sarà in ferro verniciato completo di apertura automatica.

Il cancello pedonale sarà in ferro verniciato completo di serratura elettrica.

I camminamenti pedonali saranno eseguiti in piastrelle da esterno con grip adeguato a scelta delle D.L..

Il terreno, per i giardini privati, sarà ultimato con irrigazione e prato in zolle pronto effetto.

Per le parti condominiali è prevista la messa a dimora all'interno delle fioriere, poste lungo il camminamento di ingresso pedonale ed a lato dell'accesso al vano scala, di arbusti in varie essenze.

La rampa e il corsello saranno in durocret a lisca di pesce.

RIVESTIMENTI

Nella cucina le pareti saranno rivestite con piastrelle di 1° qualità in gres di varie dimensioni a scelta da campionario, per altezza (h) di mt. 2,00 lungo la parete attrezzata.

I rivestimenti dei bagni anch'essi con piastrelle di 1° qualità in gres di varie dimensioni a scelta da campionario l'altezza (h) sarà di mt. 2,10 / 2,20, a seconda del formato scelto.





Esempi di rivestimento

PAVIMENTI

I pavimenti dovranno essere posati nel modo migliore e saranno consegnati ben stuccati, puliti e senza macchie.

Nei soggiorni, cucine, camere, sottotetti e disimpegni si potranno scegliere ceramiche in gres porcellanato o parquet prefinito nelle essenze “Iroko o Rovere” dimensioni a scelta campionario.



Rovere

Iroko

Le cantine saranno pavimentate in gres. Per i balconi e i terrazzi saranno in gres antigelivo 10 x 10 o 20 x 20 con zoccolino perimetrale.

I locali delle abitazioni avranno zoccolino in legno tinta noce/ bianco di altezza 8 cm, lucidati e posati con colla e chiodi.

SERRAMENTI ESTERNI ed INTERNI

Tutti i serramenti saranno in PVC bianco. Le finestre e le porte finestre avranno uno spessore di 68 mm ca. con doppio vetro a basso emissivo ed abbattimento acustico. Saranno previste finestre e porte finestre per cucine e bagni con meccanismo ad anta a ribalta. L'apertura dei serramenti sarà ad anta ad eccezione dei quello del soggiorno che sarà scorrevole. Gli avvolgibili saranno in alluminio. Dove non sarà fattibile tecnicamente posizionare gli avvolgibili verrà installata all'interno della vetro camera oscurante tipo veneziana con comando elettronico.

Le porte interne dell'immobile ad anta battente o scorrevole in base al progetto nei colori bianco o noce, con piano tamburato, fornite di maniglie ed accessori.

Il portoncino d'ingresso dell'immobile sarà completo di blindatura e serratura di sicurezza.

Le porte dei box saranno in lamiera zincata con movimento basculante, completa di serratura centrale.



POSSIBILITA' VARIANTI

All'inizio dei lavori di finitura, si provvederà a convocare i clienti per la definizione dell'assetto impiantistico e distributivo definitivo dell'alloggio. Prima che ciò avvenga, il cliente potrà richiedere, se lo riterrà opportuno, le varianti distributive interne degli alloggi e per le quali bisognerà verificarne la compatibilità con le norme locali vigenti nel Comune di Bollate.

Si potrà procedere alle modifiche richieste solo dopo la sottoscrizione e l'accettazione, entro i termini dettati dalla Committente.

I clienti potranno scegliere i materiali indicati nel capitolato, anche in questo caso le modifiche richieste dovranno essere sottoscritte e accettate, sempre entro i termini dettati dalla Committente.

Tutte le quote dimensionali rappresentate nei disegni sono da intendersi teoriche ed indicative. In corso di esecuzione potranno subire leggere variazioni per motivi tecnici o di tolleranze nella esecuzione degli intonaci o delle piastrellature. Dette leggere variazioni, rientrano nello standard dei lavori edili, non potranno rappresentare motivo di contestazioni da parte degli acquirenti.

ESCLUSIONI

Si intendono esclusi dal presente capitolato e saranno oggetto di valutazione separata che dovrà eventualmente essere concordata per iscritto tra cliente e la società Immobiliare Piave srl i lavori e le opere sotto indicate :

- controsoffitti, ribassamenti o soppalchi
- muri interni diversi da quelli indicati nei disegni, nel caso vengano effettuate modifiche prima della loro realizzazione non comportano extra costo se rientranti nella quantità prevista da progetto.
- la posa dei pavimenti e rivestimenti con piastrelle di dimensioni diverse da quelle indicate nel capitolato e posa in diagonale con e senza fuga
- opere da idraulico oltre a quelle indicate nel capitolato (come diversa rubinetteria, sanitari etc...)
- opere da elettricista oltre ai punti luce/prese indicate nel capitolato
- Qualunque altra opere extra capitolato.



LOCALI PIANO SOTTOTETTO

I locali posti al piano sottotetto saranno accessibili dagli appartamenti sottostanti tramite scala in c.a. Essi avranno le medesime finiture e dotazioni impiantistiche degli alloggi sottostanti. Per gli impianti di ventilazione meccanica controllata si prevede il trattamento dell'aria nel locale open space e nel locale wc.

VISITE IN CANTIERE

Per motivi di sicurezza sono ammesse visite in cantiere solo se accompagnati da nostro incaricato previo appuntamento.

Bollate, 20 Febbraio 2022

CONSULENZE IMMOBILIARI