

CAPITOLATO RESIDENZE ALFIERI

Via Alfieri 53, Parabiago (MI)



Alfieri **5/3**
RESIDENZA

DESCRIZIONE DELLE OPERE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE

IN VIA ALFIERI 53 – PARABIAGO -

Premessa:

Il progetto prevede la realizzazione in Parabiago di un nuovo complesso residenziale denominato "RESIDENZE ALFIERI 53", complesso che sarà composto da N.4 appartamenti di pregio.

Le descrizioni che seguono comprendono tutto ciò che pur non essendo specificato è necessario secondo le buone regole dell'arte a dare opere, forniture ed impianti finite e funzionanti.

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

CARATTERISTICHE EDIFICIO:

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

- L'edificio sarà realizzato con caratteristiche tali da ottenere una certificazione energetica in classe A3

1. MURATURE

- Murature esterne realizzate in blocchi in calcestruzzo aerato Ytong clima gold da 45 cm a basso impatto ambientale con eccellente comportamento nei confronti dell'isolamento termico per via della natura cellulare dei blocchi.
- Tamponamenti interni appartamenti in blocchi calcestruzzo aerato Ytong da 10 cm e 20 cm
- Tamponamenti fra differenti unità immobiliari e spazi comuni in doppia parete acustica in blocchi maschiati Ytong Y-acu 10cm+12cm con interposizione di pannello in fibra minerale Y acuboard 5cm

2. INTONACI INTERNI

- Le pareti dei boxes e locali accessori ai piani seminterrati delimitate dalla struttura in cemento armato saranno realizzate in blocchetti in cemento con finitura a vista.
- Pareti e soffitti dei locali abitazione saranno finiti con rasatura a macchina con particolari e speciali intonaci applicabili su Ytong.
- Gli intonaci delle scale saranno realizzati con malte e rasanti alla calce idraulica naturale colorate in pasta o similari a discrezione del progettista.
- Le pareti dei bagni e cucine saranno per l'altezza del rivestimento, intonacate con semplice sottofondo di malta bastarda con formazioni di piani e rifinito per ricevere il rivestimento di ceramica a colla

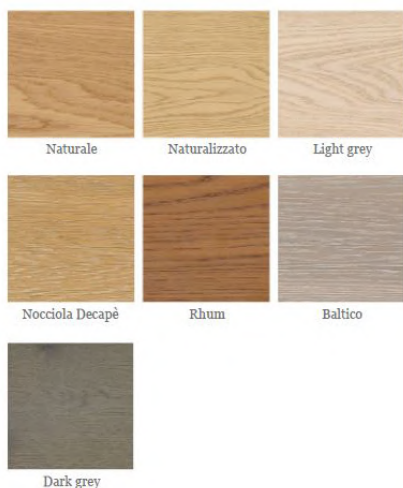
3. RIVESTIMENTI ESTERNI

- Le pareti di tutte le facciate esterne saranno intonacate a rustico fine e trattate con materiale acrilico con inerti in quarzo previa mano di fissativo oppure utilizzando materiali a base di silicati, tranne i tratti di parete di facciata dove saranno inseriti rivestimenti lapidei come da progetto.
- Davanzali e contro davanzali saranno realizzate in serizzo grigio o similare spessore 3cm completi di gocciolatoio.
- I parapetti dei balconi e terrazzi saranno avranno altezza cm 110 con ampia superficie in vetro multistrato di sicurezza.

4. PAVIMENTI SOGGIORNO DISIMPEGNO E CAMERE

PAVIMENTI

Parquet in legno Prefinito

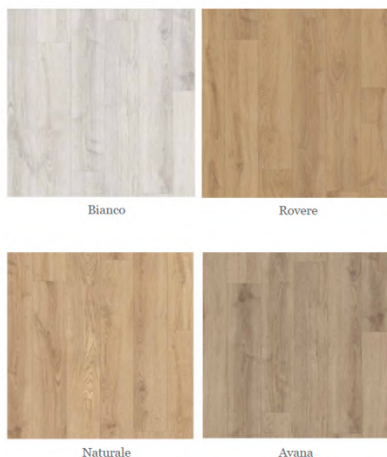


Marca: BGP - Formato: sp 10 mm - 15x160/180 cm



PAVIMENTI

Grès effetto legno



Marca: Cotto Petrus
Linea: Comfort
Formato: 20x120 cm



PAVIMENTI

Grès effetto legno



Brown



Grey



Havana



Sand



White

Marca: Arianna - Linea: Legend - Formato : 20x120 cm

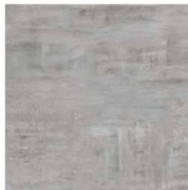


PAVIMENTI / RIVESTIMENTI

Gres effetto cemento



White



Grey



Dark grey



Anthracite

Marca: Tuscania
Linea: Level
Formato: 60x60 cm



PAVIMENTI / RIVESTIMENTI

Grès effetto marmo



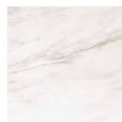
Calacatta



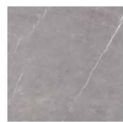
Lasa



Apuano



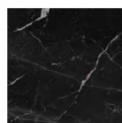
Avorio Lux



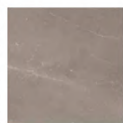
Pietra Grey



Onice

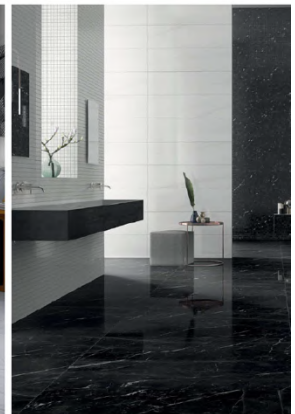


Saint Laurent

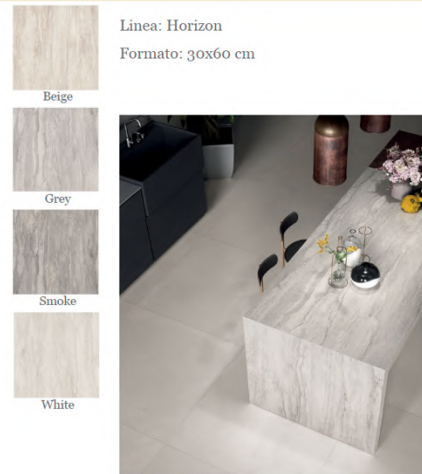


Pulpis

Marca: Armonie - Linea: Lab - Formato : 30x60 cm / 60x60 cm

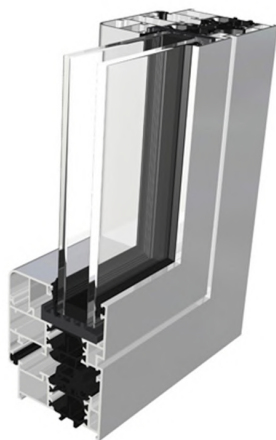


Grès effetto pietra



5. SERRAMENTI ESTERNI

- Serramenti realizzati con profilati estrusi in alluminio della serie Domal Top TB75 con riduzione del ponte termico attraverso l'interposizione di listelli separatori in poliammide rinforzato con fibra di vetro e caratterizzati da un basso valore di conduttività termica e da guarnizioni in EPDM a doppia densità e dotati di vetrocamera basso emissivo.
- Serramenti scorrevoli realizzati con profilati estrusi in alluminio della serie Domal slide TB65 profondità telaio fisso/mobile 65mm/118mm per garantire maggiore resistenza all'azione dinamica del vento.
- Monoblocchi termoisolante Block system BKS o similare con analoghe caratteristiche, cassonetto ispezionabile per infisso, tapparella e zanzariera, predisposto per la movimentazione con motoriduttore realizzato con multistrato fenolico ed EPS ad alta densità.



Domal Top TB75



Domal slide TB6

6. PORTE

- Le porte d'ingresso degli appartamenti saranno costituite da portoncini blindati 90x210 di primaria marca, classe anti-effrazione 3, con cilindro ad alta sicurezza e limitatore di apertura, in colore esterno ed interno da definire, rifinite con pannello massiccio in legno e complete di falso telaio in ferro da premurare.
- Le porte interne alle abitazioni ad 1 battente lisce in laminato, luce netta 80x210, della serie Ferrero o di altra primaria ditta, colori a scelta o nella versione laccata in extra capitolato con maniglie in acciaio satinato opaco.
- Le porte dei boxes saranno in lamiera d'acciaio stampata e profilata spessore 6/10 con movimento basculante complete di serratura centrale tipo yale con catenaccio e maniglia fissa, contrappesate e zincate della società Sandrini o similare.



7. ASCENSORI

- Il collegamento ai piani sarà garantito mediante ascensore dotato di un motore gearless con l'innovativo sistema di trazione STM che assicura massimi livelli di efficienza e affidabilità.
- Alzate e pedate del vano scala condominiale, soglie e pianerottoli sono realizzate in serizzo levigato e complete di zoccolino.
- Alzate e pedate del vano scala condominiale, soglie e pianerottoli sono realizzate in serizzo levigato e complete di zoccolino.

8. APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA

- Vaso sospeso DURAVIT Serie D-NEO Rimless 540mm a cacciata, Durafix, sciacquo a 4,5 L sedile serie D-NEO con coperchio rimovibile e chiusura rallentata.
- Bidet sospeso DURAVIT serie D-NEO 540mm monoforo, con troppopieno, Durafix
- Lavabo consolle serie D-NEO 650mm/800mm, con troppopieno.
- Piatti doccia DURAVIT serie Starck slimline 1200x800mm/1800x800mm rettangolare
- Miscelatore DURAVIT monocomando per lavabo e bidet con salterello cromo
- Miscelatore DURAVIT monocomando doccia/vasca con deviatore
Base sotto lavello è fuori capitolato

Piatto doccia Duravit Starck



Vaso sospeso Duravit Rimless



Bidet sospeso Duravit Rimless.



Lavabo



Miscelatore per lavabo



Miscelatore per bidet



Miscelatore vasca a incasso



Braccio doccia



Soffione



9. IMPIANTI TECNICI

- Le dotazioni impiantistiche del fabbricato sono state progettate nel rispetto delle normative vigenti, considerando le soluzioni atte all'ottenimento del maggior risparmio energetico e della migliore sostenibilità possibile.
- L'impianto di riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono infatti basati sulla generazione di calore mediante pompe di calore.
- Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di sistemi elettronici per la gestione dell'impianto anche a distanza al fine di ottimizzare i consumi di energia.
- Il fabbricato sarà infine equipaggiato di un impianto di produzione energia fotovoltaico in grado di ridurre efficacemente i consumi di energia elettrica delle parti comuni.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- Il fabbricato sarà dotato di un impianto centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda di consumo costituiti da pompe di calore aria-acqua di primaria marca
- Ciascuna unità immobiliare sarà corredata di un gruppo pre cablato per la gestione autonoma e la contabilizzazione. Dette apparecchiature saranno installate nei vani tecnici sui pianerottoli, in modo che la manutenzione avvenga fuori dalle aree private;
- I moduli autonomi di gestione del calore saranno di tipo a lettura diretta sul posto collegate in rete al sistema centralizzato di lettura dati
- Il riscaldamento, per tutte le unità immobiliari in oggetto, sarà assicurato da un impianto radiante a pavimento con tubi posati su pannelli isolanti sagomati mediante sistema di tipo a serpentina a doppio circuito
- Ogni circuito pannelli sarà termoregolato mediante testine elettrotermiche, dal sistema di controllo che fa capo, per questa regolazione, ai termostati ambiente dei singoli locali. Il tutto integrato nel sistema domotico.
- Per ogni unità immobiliare verrà installato uno o due collettori complanari, installati in cassette da incasso a parete complete di sportello d'ispezione in acciaio verniciato a fuoco
- La rete di collegamento tra modulo satellitare e collettore complanare posata sottotraccia a pavimento sarà realizzata con tubazioni in polietilene reticolato tipo multistrato
- Nei bagni saranno installati scaldi salviette elettrici in acciaio
- La centrale tecnica sarà collocata al piano interrato in locale dedicato e sarà dotata di un sistema di controllo e monitoraggio dei consumi energetici
- Tutte le unità immobiliari saranno predisposte per l'installazione delle unità di raffrescamento tipo split system



IMPIANTO IDRICO SANITARIO

- Il fabbricato sarà alimentato da un proprio impianto idrico che avrà origine dal relativo contatore comunale che verrà posto nell'apposito locale contatori in prossimità del confine stradale, secondo la disponibilità dell'Acquedotto Comunale
- L'impianto idrico sanitario è costituito dai seguenti circuiti di distribuzione:
- Acqua potabile fredda: La rete acqua potabile fredda sarà comune per tutte le utenze
- Acqua potabile calda: La rete acqua potabile calda sarà prodotta da un bollitore ad accumulo alimentato da pompa di calore
- Acqua potabile riempimento impianti: Dalla rete potabile partirà la rete di alimentazione degli impianti dotata di disconnettore
- Distribuzione: Le tubazioni che compongono i circuiti distributivi saranno di diversa natura in funzione del fluido trasportato
- Le reti di distribuzione acqua calda e fredda di consumo verranno corredate di contatore volumetrico/contabilizzatore a lettura diretta e remota
- E' prevista la fornitura e l'installazione di tutti gli apparecchi sanitari di tipo sospeso corredati di sistema di staffaggio e relative rubinetterie dei servizi igienici di tutte le unità immobiliari; gli utenti dovranno scegliere la tipologia degli apparecchi sanitari previsti;
- Per tutte le unità immobiliari saranno predisposti gli attacchi di carico e scarico per un lavello cucina (esclusa fornitura), per una lavastoviglie e per una lavatrice, secondo le indicazioni impartite dalla D.L.
- Per i balconi e le logge degli appartamenti, è prevista l'installazione di un idrantino a sfera con attacco portagomma

VENTILAZIONE, ESTRAZIONE E AERAZIONE

- Nei locali di soggiorno e nelle camere da letto verrà installato un sistema di ventilazione integrato nei serramenti al fine di assicurare il ricambio d'aria necessario a scongiurare eventuali formazioni di condense o muffe e garantire un corretto ricambio d'aria. I bagni ciechi saranno equipaggiati con un sistema di estrazione dedicato per ciascun bagno.

10. IMPIANTO ELETTRICO

- Capitolato appartamenti secondo Norma CEI 64.8 Livello 1 con integrazione domotica.
- Ogni unità immobiliare sarà completa di apparecchi di comando, prese, tubazioni, colonne montanti, dispositivi di protezione contro sovraccarichi e corto circuito, impianto di messa a terra, impianto d'antenna digitale terrestre e satellitare collettivo, impianto telefonico e quanto altro necessario alle normali condizioni di buon funzionamento dell'immobile sotto il punto di vista abitativo.

L'impianto comprende:

- **impianto elettrico parti comuni:** Tutti gli impianti relativi alle parti comuni, saranno posti in opera secondo i disposti del progetto, così come previsto dalle leggi in materia.
- I vani scala, corridoi e locali di servizio saranno completi di apparecchi d'illuminazione nel numero adeguato per la buona illuminazione. In corrispondenza di ogni piano saranno previste prese di energia per l'eventuale utilizzo da parte degli addetti alle pulizie delle parti comuni.
- **Impianto illuminazione esterno:** L'area esterna sarà illuminata tramite lampioncini esterni o apparecchi d'illuminazione a parete da sottoporre alla D.L.. Gli apparecchi d'illuminazione saranno comandati da interruttore crepuscolare ed orologio.
- **Impianto illuminazione corsello box:** L'area sarà illuminata tramite apparecchi d'illuminazione a parete da sottoporre alla D.L. comandati da interruttore crepuscolare per accenderli e spegnerli a seconda dell'illuminazione naturale.
- **Impianto videocitofonico:** Sarà costituito da postazioni audio/video in corrispondenza degli accessi pedonali esterni (accesso all'area condominiale ed accesso all'edificio) ed una all'interno di ciascun appartamento in prossimità della porta di accesso di marca Elvox o similare.
- **Impianto di motorizzazione** automatica del cancello d'ingresso carrabile, completo di telecomando (uno per appartamento). Saranno compresi componenti e quadri di automazione, componenti di sicurezza, tubazioni, cavi di collegamento e accessori annessi.
- **Impianto di comunicazione in fibra ottica:** l'edificio sarà dotato di un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete
- **Impianto telefonico** composto da tubazione vuota per cavetti telefonici dall'allacciamento esterno al vano scala con montanti ai piani e anello di distribuzione in ogni alloggio, con presa in ogni vano, cucina, soggiorno, camere.
- **Impianto di antenna** digitale terrestre e parabola satellitare collettiva per la distribuzione delle prese per ciascuna unità abitativa, predisposta per la ricezione dei canali nazionali e locali, compreso impianto di distribuzione con cavo coassiale in ogni appartamento, con una presa in cucina, soggiorno e camere.

- **Impianto elettrico unità abitative:** L'impianto avrà origine subito a valle del punto di consegna, situato al piano terra o primo interrato, negli appositi locali contatori e alimenterà in modo indipendente ciascun appartamento e le rispettive cantine e box.
- L'impianto elettrico all'interno dell'appartamento sarà del tipo incassato (sotto muratura e sotto pavimento), con una dotazione minima di livello 1 secondo Norma CEI 64-8 e sarà realizzato con dispositivi di comando e prese di marca VIMAR modello Arké con placca in tecnopolimero bianca



- **Impianto antintrusione:** saranno predisposte delle tubazioni vuote, per un eventuale futuro impianto antintrusione.
- **Impianto telefonia-dati:** L'impianto sarà realizzato con topologia a stella, con prese telefonia/dati.

IMPIANTO SOLARE FOTOVOLTAICO

E' prevista l'installazione di impianto solare fotovoltaico a servizio delle parti comuni dell'intero complesso; l'installazione dei pannelli vetrati avverrà sulla copertura dell'edificio.

IMPIANTO DOMOTICO

Gli appartamenti saranno dotati di un impianto di automazione domestica marca VIMAR modello By-Me Plus basato su doppino bus e logica distribuita, dedicato al controllo completo di luci, temperatura, tapparelle e carichi.

Il sistema By-me Plus, dopo l'opportuna organizzazione e programmazione, sarà pronto per l'utilizzo da parte dell'utente finale che potrà controllare l'impianto con l'app View installata su smartphone e/o tablet; l'impianto sarà predisposto per poter essere controllato anche da touch screen da utilizzare anche come postazione videocitofonica interna.

Di seguito sono elencate e descritte sinteticamente i principali utilizzi dell'impianto domotico

- REGOLAZIONE LUCI.
Si possono regolare a proprio piacimento l'intensità della luce gestendo qualsiasi tipo di lampada.
- CONTROLLO TAPPARELLE.
Si possono gestire comodamente a livello singolo, di gruppo o generale, le tapparelle motorizzate. Con la domotica anche azioni faticose e ripetitive come alzare e abbassare tutti i giorni le tapparelle diventano un gioco.
- GESTIONE E OTTIMIZZAZIONE DELL'ENERGIA
Gestione intelligente dell'energia consumata in modo che in caso di superamento della soglia contrattuale di prelievo il sistema stacchi automaticamente alcuni carichi, in base a priorità precedentemente impostate, impedendo il blackout da sovraccarico
- TERMOREGOLAZIONE E COMFORT CLIMATICO
Soluzioni domotiche per il riscaldamento e il raffrescamento controllabili sia stanza per stanza, attraverso eleganti termostati o sonde elettroniche da incasso, sia da un unico punto. Ideali per qualsiasi tipo di impianto di termoregolazione (a pavimento, con radiatori, fan-coil o sistemi a split), consentono la gestione ottimale del clima, riducendo gli sprechi, segnalando il superamento dei valori ottimali di consumo e garantendo il massimo comfort ambientale anche attraverso scenari preimpostati e facilmente richiamabili.

TABELLA CARATTERISTICA PRESTAZIONALI	
Impianto elettrico Livello 1 (Norma CEI 64-8)	●
Impianto illuminazione – Gestione domotica	●
Tapparelle – Gestione domotica	●
Impianto videocitofonico	●
Touch Screen 7"	○
Touch Screen 10"	○
Gestione carichi	○
Predisposizione allarme antintrusione	●
Moduli per dimmerizzazione illuminazione	○
Assistente vocale	○

LEGENDA SIMBOLI

- Di serie
- Opzionale