



COSTRUZIONI srl

Società immobiliare – impresa di costruzione – Ristrutturazioni edili

CAPITOLATO DELLE OPERE



Residenza "Velzi 13"

Cogliate, Vicolo Velzi, 13 (Monza e Brianza)



DUE UNITÀ IMMOBILIARI

Due soluzioni abitative all'insegna del vivere INDIPENDENTE, caratterizzate da ampi spazi interni e aree esterne riparate, oasi di relax privato nel pieno centro del paese.

Gli ingressi carrai e pedonali indipendenti, le aree esterne di proprietà, l'indipendenza terra tetto creeranno il vostro luogo riparato e intimo.

La riqualificazione degli edifici, affidata alla maestria artigianale della DS COSTRUZIONI, farà nascere degli ambienti dove il comfort abitativo al servizio delle esigenze del vivere familiare si incontra con le più moderne tecnologie costruttive nel rispetto dell'ambiente.

Scelte impiantistiche di ultima generazione e materiali costruttivi ad alte prestazioni energetiche consentiranno il raggiungimento della classe energetica "A".



SOLUZIONE A – PIANO TERRA E PIANO PRIMO

Cinque locali più doppi servizi, giardino di proprietà, ripostigli/dispensa, cabina armadio, balconi e doppio posto auto.

SUPERFICI COMMERCIALI:

Piano Terra: Mq 80

Piano Primo: Mq 80

Balcone: Mq 17

Portico: Mq 35

Giardino: Mq 27

N° 2 Posti auto: Mq 13



SOLUZIONE B – PIANO TERRA E PIANO PRIMO

Cinque locali più doppi servizi, area esterna, cabina armadio, balconi e doppio posto auto.

SUPERFICI

Piano Terra: Mq 65

Piano Primo: Mq 65

Balcone: Mq 5

Portico: Mq 42

N°2 Posti auto: Mq 13



PREMESSA

- ❖ I capitolato descrittivo delle opere di seguito illustrato è stato finalizzato tenendo in considerazione le più recenti normative e regolamenti relativi alle nuove costruzioni residenziali. Tutte le lavorazioni dovranno rispettare le normative vigenti in materia di sicurezza, dovranno venir svolte tenendo conto delle procedure dettate dal piano operativo della sicurezza e insindacabilmente su indicazione del coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.
- ❖ L'appalto comprenderà tutto quanto necessario, anche in via accessoria e complementare, nulla escluso né eccettuato, per la completa realizzazione a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni della presente descrizione e le normative vigenti, sia di quanto indicato nei disegni e nella descrizione delle opere allegata, sia di quanto non indicato, ma necessario alla perfetta esecuzione di tutte le opere interne ed esterne.
- ❖ Le opere eseguite dovranno rispettare tutte le normative vigenti (ivi comprese codice civile, regolamenti d'igiene, regolamenti comunali e regionali ecc.) e dovranno rispettare le norme per la corretta esecuzione a regola d'arte.
- ❖ Qualora, in caso di incongruenza tra la presente descrizione e/o le tavole architettoniche e/o disegni esecutivi e/o relazioni o altra documentazione consegnata, verrà individuata dal Direttore dei Lavori la corretta tipologia esecutiva ai fini della giusta esecuzione del complesso.

STRUTTURA DI COPERTURA

La struttura di copertura sarà realizzata in abete grezzo, trattato con impregnanti antitarlo e antimuffa all'acqua.

Divisa nei seguenti modi: Formazione di assito in abete grezzo su tutta la copertura. Freno vapore posato a giunti sovrapposti sopra l'assito.

Listellatura per formazione posa lana di roccia.

Pannello coibentato in lana di roccia ad alta densità.

Formazione ventilazione.

Copertura in tegole portoghesi.

Posa di canali e di gronde in lamiera preverniciata di adeguate dimensioni.

MURATURA E ISOLAMENTI

Tutte le pareti perimetrali esterne verranno rivestite "a cappotto" dello spessore e della qualità indicato dal progettista al fine di ottemperare alle attuali norme vigenti in materia di abbattimento del consumo energetico. La finitura di facciata avverrà tramite la stesura di malte pre miscelate ai silicati, garantendo un pacchetto solido e duraturo nel tempo grazie anche all'utilizzo di reti plastificate di ancoraggio. Internamente troveremo Intonaco pronto/gesso per tutti i locali. Tutti gli spigoli interni, verranno protetti con paraspigoli in lamiera posti in opera sotto la rasatura a gesso.



CANCELLI

CANCELLO CARRAIO

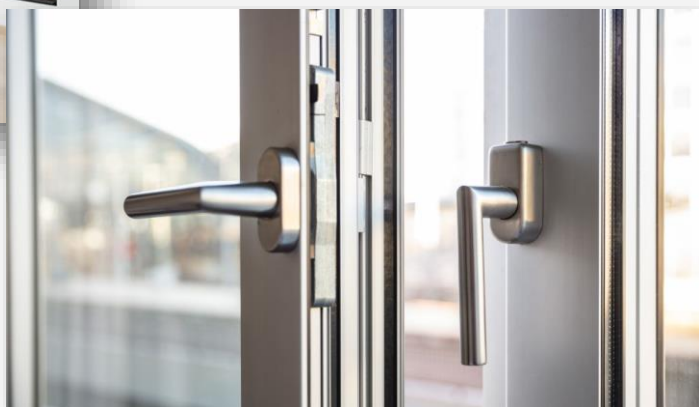
Sarà previsto cancello carraio automatizzato a distanza con apposito telecomando.

SERRAMENTI

SERRAMENTI ESTERNI PRIMARIA MARCA

Tutti i serramenti esterni degli appartamenti, saranno realizzati in PVC a taglio termico di colore LEGNO dotati di triplo vetro termoisolante con maniglie color alluminio satinato con tapparelle color VERDE scuro elettriche con comando centralizzato.

Il “pacchetto” dovrà rispettare i requisiti prestazionali imposti nella relazione energetica e nella relazione dei requisiti acustici.



PORTE BLINDATE

I portoncini di ingresso ai singoli alloggi, saranno del tipo blindato, marca SICUREMME o similari, classe 3 cilindro europeo, rivestiti con pannelli interni bianco, mentre esternamente di colore a scelta della DL. Tutti i portoncini d'ingresso dovranno rispettare i requisiti prestazionali imposti nella relazione energetica e nella relazione dei requisiti acustici passivi forniti dal Progettista. Le porte interne, a battente e scorrevoli saranno realizzate in laminato colore bianco, munite di maniglia in alluminio e serratura.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

INTERNO

❖ I pavimenti delle singole unità immobiliari saranno realizzati come segue:

Pavimento in piastrelle in gres porcellanato formato 20x120 / 30x60 / 60x60/ 60x120 finto legno essenza a scelta del committente, di prima scelta commerciale posate a colla su apposito sottofondo con relativi zoccolini abbinati.

❖ Le pareti dei bagni e lavanderie saranno rivestite per una altezza di cm. 200 in piastrelle di ceramica di primaria marca e di prima qualità commerciale, in abbinamento con la pavimentazione degli stessi sempre in piastrelle di ceramica di primaria marca e di prima qualità commerciale.

❖ Per le cucine è previsto il rivestimento dello schienale (fascia) per una altezza di 100 cm in piastrelle di ceramica di primaria marca e di prima scelta commerciale.

❖ A richiesta è possibile realizzare pavimentazione in parquet.



PAVIMENTAZIONI ESTERNE

La pavimentazione esterna comune verrà realizzata tramite l'ausilio di auto bloccanti di colore a scelta della DL nel rispetto dei caratteri moderni dell'edificio e dell'interazione con il paesaggio naturale circostante.



IMPIANTO ELETTRICO

IMPIANTO ELETTRICO - TV-TELECOM - VIDEOCITOFONI - PREDISPOSIZIONE ALLARME - TAPPARELLE

Gli impianti saranno realizzati rispettando le nuove normative CEI 64-8.

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto elettrico comprendente:

- impianto luce ai vari locali con comando di spegnimento centralizzato; - impianto automatico centralizzato su tutte le tapparelle;
- impianto di forza motrice ai vari locali;
- predisposizione impianto telefonico;

- impianto di terra progettato ed eseguito in maniera da dare una resistenza di terra inferiore a 20 Ohm;
- impianto antenna TV centralizzato;
- predisposizione per parabola satellitare;
- impianto video citofonico con posto esterno ed apparecchio interno posto in prossimità dell'ingresso.

La serie civile proposta è GEWISS di colore bianco con placche di finitura in tecnopolimero di colore bianco.

Per quanto riguarda i carichi di forza motrice come lavatrice, lavastoviglie, forno, piani ad induzione, ecc; dovranno avere una tubazione diretta dalla presa al quadro

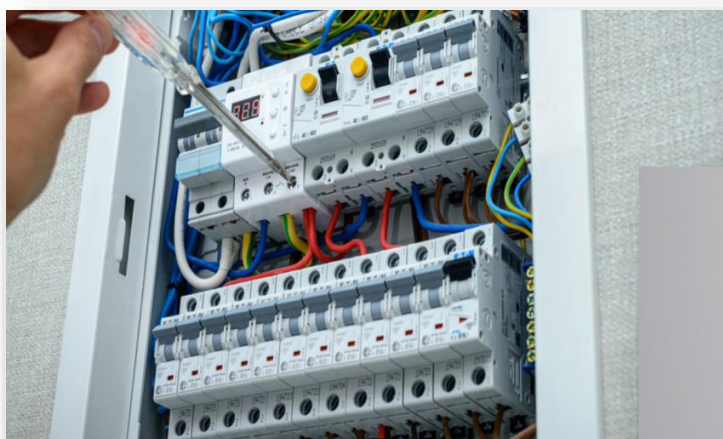
generale in modo da predisporre un eventuale modulo di controllo carichi;

Per tutte le unità abitative, sarà predisposto l'impianto di allarme con tubi sottotraccia dedicati forniti

di traino per la protezione perimetrale (serramenti e portoncino di ingresso) e per la protezione volumetrica.

Tutti i tubi dell'impianto di allarme compreso un tubo per l'alimentazione elettrica, faranno capo ad una scatola murata in cui si potrà collocare la futura centralina di allarme.

La posizione del punto di predisposizione della sirena sarà a discrezione della D.L.



IMPIANTO RISCALDAMENTO A PAVIMENTO E PREDISPOSIZIONE ARIA CONDIZIONATA

IMPIANTO AUTONOMO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

Nell'esecuzione dell'impianto di riscaldamento ci si atterrà al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 Recepimento della Direttiva della Comunità Europea 2002/91 e successivo D.LGS 28/2011.

L'impianto sarà in pompa di calore, il tutto inserito in un apposito cassone individuale per ogni singola unità abitativa.

Tutti gli impianti dovranno rispettare le normative vigenti e dovranno essere certificati dai relativi installatori e loro progettisti.

Viene prevista predisposizione aria condizionata in tutti i locali abitativi ad esclusione dei bagni e ripostigli.



IMPIANTO DI POMPA DI CALORE

POMPA DI CALORE DI PRIMARIA MARCA

Ridotti costi di gestione grazie ad una efficienza stagionale superiore del 35% rispetto a una caldaia. Tempi di rientro dell'investimento ridotti e conseguente valorizzazione dell'immobile.

Con l'utilizzo del gas refrigerante R32 a basso GWP, la pompa di calore soddisfa la maggior parte del fabbisogno energetico.

L'unità interna è in Classe ecologica 6 (UNI 297 e 483): la migliore per ridotte emissioni di ossidi di azoto (NOx).

La sostituzione di un vecchio generatore convenzionale con uno in pompa di calore determina fino al 50% in meno di emissioni di CO2.

Unità omologata per esterno in luogo parzialmente protetto o ad incasso in OMNI CONTAINER con apposito kit portello.



IMPIANTO FOTOVOLTAICO

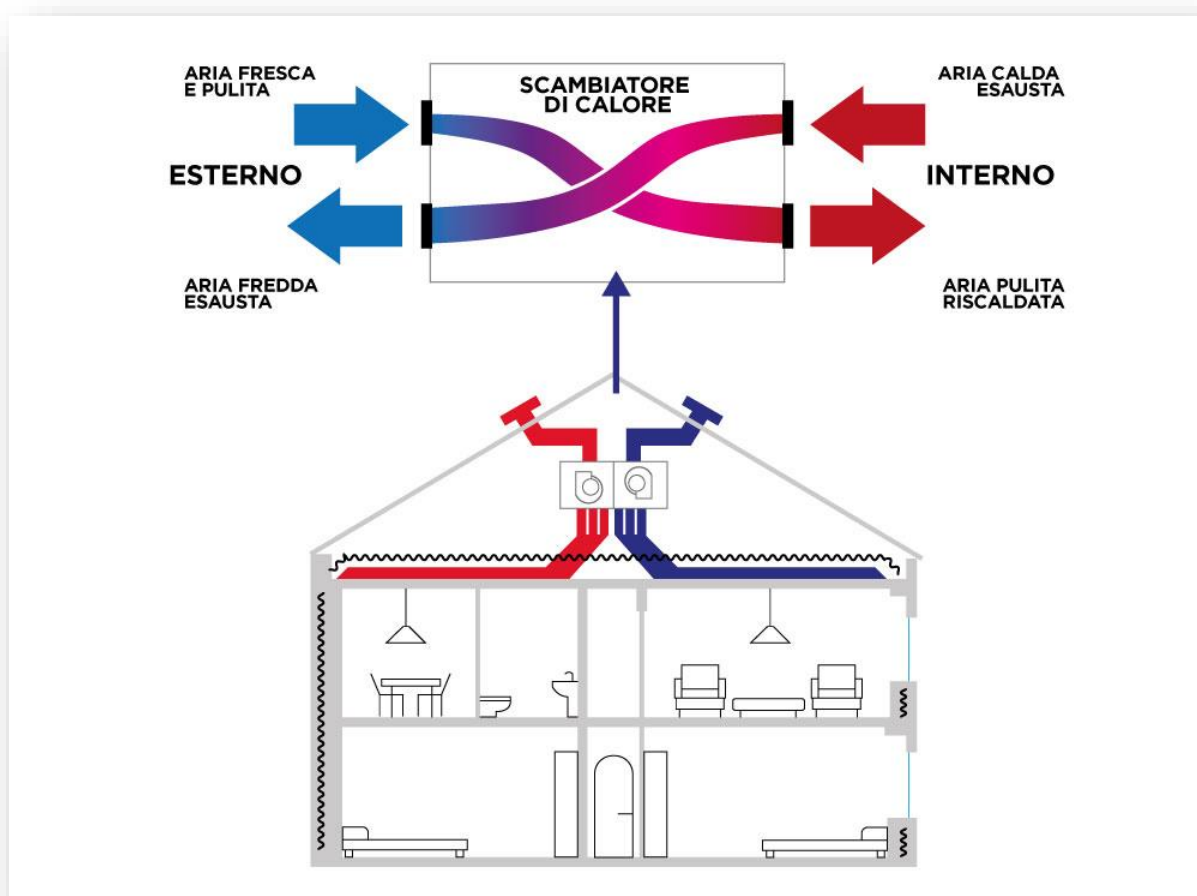
Verrà previsto impianto fotovoltaico autonomo per ogni singola unità di ultima generazione.



VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

La Ventilazione Meccanica Controllata, anche detta VMC, è un sistema di ventilazione dell'edificio a doppio flusso con recupero di calore che provvede al ricambio costante dell'aria negli ambienti limitando al minimo il dispendio energetico. Le unità di ventilazione e aspirazione con recupero di calore ad altissima efficienza consentono un costante rinnovo dell'aria, recuperando fino al 90% del calore dall'aria estratta dall'ambiente.

Un sistema di VMC con deumidificazione migliora la qualità dell'aria indoor aumentando il comfort ambientale per il benessere degli occupanti, prevenendo la formazione di umidità ed evitando la comparsa di muffe sui muri.



OPERE IN PIETRA NATURALE E OPERE IN FERRO

OPERE IN PIETRA

Tutte le soglie e i davanzali saranno realizzate in serizzo lucidato e le scale saranno ricoperte in piastrelle antiscivolo.

Le soglie ed i davanzali avranno uno spessore 3 cm;



OPERE IN FERRO

Eventuali parapetti, ringhiere, recinzioni e protezioni previste in ferro, saranno realizzati a scelta della Direzione Lavori, in modo da realizzare prospetti di pregio architettonico. Tutte le opere in ferro, saranno protette mediante ciclo di sabbiatura, verniciatura con antiruggine e due mani a finire di vernice a polveri per esterni.



TUBI, CANNE E OPERE DI FOGNATURA

Ogni unità abitativa sarà dotata di tubo di esalazione per la cappa della cucina. I tubi di esalazione saranno portati fino al tetto e muniti di appositi torrini.

Tutte le colonne di scarico dagli appartamenti, saranno realizzate in tubi di pvc pesante di tipo silenzioso con innesti muniti di guarnizioni, gli scarichi dovranno essere posati in modo da rispettare le normative di abbattimento acustico.

Le colonne dei bagni, saranno prolungate fino al tetto ed alloggiare in appositi torrini di esalazione. Il dimensionamento e la posizione delle colonne di scarico saranno redatti a cura della D.L.

Tutta la rete fognaria e di scarico sarà provvista di pozzetti d'ispezione e pezzi speciali completi, onde permettere una completa ed agevole manutenzione delle tubazioni. Tutte le colonne verticali dei bagni e delle cucine dovranno essere prolungate fino al tetto, per esalare per mezzo di adeguati torrini. Le colonne di scarico verticale ed orizzontale dei bagni, delle cucine, saranno in PVC di tipo silenzioso, serie pesante Supertubo. Il dimensionamento e la posizione di dette colonne di scarico sarà redatto a cura del D.L..

La fognatura dovrà rispondere a tutte le esigenze igieniche richieste dal regolamento di igiene comunale e dovrà scaricare nella fognatura comunale. Prima dell'immissione nella fognatura stradale è prevista l'installazione di pozzetto finale d'ispezione sifonato completo di chiusino in ghisa carrabile delle dimensioni agevoli per eventuale spurgo o manutenzione.



VARIANTI

I signori acquirenti potranno richiedere, pagandone a parte la differenza costo, modifiche alle strutture o agli impianti del fabbricato, prendendo accordi in tempo utile con la parte venditrice e la direzione lavori.

L'impresa costruttrice e la direzione lavori, anche disgiuntamente tra di loro si riservano di apportare quelle modifiche e varianti non strutturali che nel corso dei lavori, a loro insindacabile giudizio, si rendessero necessarie e consigliabili, tanto nei materiali che nelle apparecchiature, sia generali che nelle singole unità, comunque con equivalenza di valore.

N.B. Restando escluse dalla fornitura le opere relative a imbiancatura delle pareti e soffitti interne alle abitazioni.

VARIE

L'impresa costruttrice è tenuta ad eseguire tutte le lavorazioni necessarie per la predisposizione dei contatori. L'attivazione degli stessi sarà ad esclusivo carico degli utenti privati.

Detta descrizione, insieme alla planimetria dell'abitazione diventa ed è parte integrante del preliminare di vendita, che i signori Acquirenti dichiarano di aver letto e di accettarlo in ogni sua parte.

L'IMPRESA DURANTE I LAVORI POTRA' APPORTARE MODIFICHE (con equivalenza di valore) ALLE VOCI IN CAPITOLO CONNESSE ALLE FASI ESECUTIVE E A GIUDIZIO DELLA DIREZIONE DEI LAVORI.

Si precisa che gli allacciamenti e frazionamento catastale sono compresi nella cifra pattuita.

Tutte le immagini sono da ritenersi esemplificative e non costituiscono elemento contrattuale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cogliate lì,

L'ACQUIRENTE

IL VENDITORE