

# Residenza **Castello**

## Caravaggio

Via Polidoro Caldara

---

### **Capitolato**

---



# **RESIDENZA CORTE AL CASTELLO**

**CAPITOLATO DELLE FINITURE RELATIVO ALLA FORMAZIONE DI NUOVO  
COMPLESSO RESIDENZIALE DA REALIZZARSI NEL COMUNE  
DI CARAVAGGIO VIA POLIDORO CALDARA**

## **1. FONDAZIONI**

Le fondazioni saranno del tipo diretto su terreno mediante formazione travi rovesce alla quota di buon appoggio come da specifiche tecniche del progettista e D.L. delle opere in Cemento Armato.

## **2. STRUTTURE PORTANTI**

La struttura portante verrà realizzata mediante una composizione di pilastri e solai in Cemento Armato sia nella zona delle autorimesse che per i piani superiori, il tutto come da specifiche tecniche del Progettista e D.L. delle opere in Cemento Armato. I balconi, le scale, i pianerottoli verranno realizzati con strutture in Cemento Armato seguendo le specifiche tecniche del Progettista e D.L. delle opere in Cemento Armato.

## **3. MURATURE ESTERNE**

Le pareti di tamponamento perimetrale dell'edificio saranno realizzate con muratura tipo "cassa vuota" isolata nell'intercapedine e rivestita esternamente con cappotto termico di spessore 15 cm.

Tutti i sistemi di coibentazione adottati fanno capo alle norme dettate dalla Legge 10/91 e successive modificazioni e integrazioni in materia di contenimento dei consumi.

## **4. COPERTURA EDIFICIO**

Il tetto sarà di tipo ventilato e verrà realizzato in legno lamellare (struttura portante e secondaria in legno lamellare di 1° scelta) con le superfici esterne trattate con impregnante antimuffa dato in opera con ferramenta ed accessori speciali per il fissaggio. Avrà un manto di copertura in coppi colore cotto naturale, fra l'orditura primaria ed il manto di copertura verrà interposto un adeguato isolamento termico ai sensi della legge 10/91 .

La copertura delle abitazione laddove sarà di tipo piano sarà realizzato con solaio di cemento armato e isolato in estradosso nel rispetto delle norme dettate dalla Legge 10/91 e successive modificazioni e integrazioni in materia di contenimento dei consumi.

## **5. LATTONERIE**

Le lattonerie composte dai canali di gronda e pluviali saranno in rame mentre le scossaline saranno in lamiera preverniciata.

## **6. MURATURE INTERNE**

Le pareti interne divisorie dell'appartamento verranno realizzate con mattoni forati in laterizio spessore cm 8, le pareti attrezzate dei bagni laddove si rende necessario per l'impiantistica saranno realizzate in mattoni forati in laterizio spessore cm 12.

Tutti le pareti divisorie dei locali di abitazione saranno posati su strisce di materassino fonoassorbente.

Le pareti divisorie tra i locali autorimessa saranno realizzati in blocchi di cemento semipieni spessore cm 15 posati faccia a vista aventi resistenza al fuoco REI 60

## **7. INTONACI ESTERNI**

Le pareti esterne saranno finite con rasante tirato in piano a frattazzo fine su cappotto.

La posa del cappotto esterno seguirà il ciclo di lavorazione :

- Fissaggio pannelli coibenti con specifiche idonee posati con colle e tasselli meccanici;
- Applicazione e stesura di rete porta intonaco in fibra di vetro;
- Applicazione di rasante tirato in piano a frattazzo fine;
- Applicazione a frattazzo di malta colorata in materiale al quarzo in colore Profilo di base e angolari di protezione in PVC.

## **8. INGRESSI E SCALA COMUNE**

Le pareti degli ingressi e del vano scala comune saranno finiti con intonaco premiscelato a base calce tirato in piano a frattazzo, rasato con finitura speculare a regola d'arte spessore complessivo cm 1,5 compresa la formazione di spigoli vivi sulle pareti, soffitti e rampe inclinate.

Sugli spigoli delle pareti verticali è prevista l'applicazione di paraspigoli in lamiera zincata.

I pavimenti dei pianerottoli, le alzate e le pedate della scala comune, saranno realizzati in pietra naturale in lastra (materiale a scelta della D.L.) di idoneo spessore.

Il tutto verrà rifinito con la posa di zoccolino in pietra naturale. (quarzite gaya grey)

## **9. INTONACI INTERNI**

I tavolati interni degli alloggi ed i soffitti saranno finiti con intonaco premiscelato a base calce tirato in piano a frattazzo, rasato con finitura speculare a regola d'arte, spessore complessivo cm 1,5 compresa la formazione di spigoli vivi sulle pareti e soffitti con finitura a gesso.

Sugli spigoli delle pareti verticali è prevista l'applicazione di paraspigoli in lamiera zincata.

Le autorimesse verranno consegnate non intonacate.

## **10. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELL'ALLOGGIO**

Le pavimentazioni nelle zona giorno e notte saranno realizzate in gres porcellanato di prima scelta con piastrella a scelta da capitolato (dal valore di 45,00 €/mq esclusi colla, stucchi, distanziatori e posa), posate dritte e fugate.

Le pavimentazioni verranno posate su massetti cementiti così costituiti:

- posa impianti sulla caldana del solaio;
- stesura di primo massetto alleggerito coibente a protezione degli impianti;
- posa di membrana fonoassorbente;
- posa pannelli per impianto di riscaldamento a pavimento;
- formazione di massetto cementizio di finitura atto a ricevere la pavimentazione.

Gli zoccolini previsti nella zona abitativa, saranno in legno.

La pavimentazione dei bagni verrà realizzata con piastrelle di gres-porcellanato di prima scelta con piastrella a scelta da capitolato (dal valore di 45,00 €/mq esclusi colla, stucchi, distanziatori e posa), posate dritte e fugate.

Nei bagni è previsto un rivestimento di altezza cm 120 sulle pareti mentre a perimetro della doccia sarà di altezza cm 200, in piastrelle di gres porcellanato a scelta da

capitolato (dal valore di 45,00 €/mq esclusi colla, stucchi, distanziatori e posa), posate dritte e fugate con inserimento di profili in acciaio laddove necessario.

Le pavimentazioni dei balconi e relativo zoccolino saranno realizzate in piastrelle in gres porcellanato antigelivo e antistrucchiolo per esterni a scelta della D.L..

Le pavimentazioni della autorimesse verranno realizzate in battuto di cemento liscio.

La pavimentazione del cortile esterno sarà realizzato in pietra naturale di colore e dimensione a scelta della D.L.

#### **11. SOGLIE E DAVANZALI**

Le soglie ed i davanzali per porte finestre e finestre saranno realizzate in pietra naturale (quarzite gaya grey) a scelta della D.L. con spessore di cm 3 per le soglie e di cm 6/8 per i davanzali.

I davanzali saranno provvisti di gocciolatoio , sagoma a scelta della D.L. levigatura delle parti a vista ed intagli ove necessario.

#### **12. PORTE E SERRAMENTI**

I portoncini blindati d'ingresso degli alloggi saranno realizzati con un rivestimento esterno in pannello con materiale idoneo per gli ambienti esterni ed avranno struttura battente con doppia lamiera d'acciaio 10/10 con rinforzo interno di nervature, pannello di legno per il rivestimento interno, compasso di sicurezza, maniglia a pomolo in alluminio anodizzato naturale e serratura a chiave di sicurezza con 4 punti di chiusura.

Le porte interne degli alloggi saranno composte da anta tamburata rivestita con struttura interna cellulare cieca ed ossatura perimetrale di sezione adeguata, con impiallacciatura sulle due facce del pannello in legno naturale, corredata di maniglia in alluminio anodizzato naturale e copritelai in legno.

Le porte delle autorimesse saranno a basculante in lamiera zincata predisposte per l'automazione, con interposte griglie di aerazione minime previste per legge, di colore a scelta del D.L.

Gli infissi degli alloggi verranno realizzati in PVC con telaio da mm 76 ad anta battente e a Vasistas, vetrate con triplovetro termoisolanti.

Cremonese di chiusura con maniglia in alluminio anodizzato.

Sistema d'oscuramento per mezzo di ante in alluminio con lamelle orientabili.

#### **13. GRONDE E BALCONI**

Le gronde all'interno della corte saranno in legno a vista mentre quelle prospicienti sulla strada rivestite in materiale idoneo per esterno, i balconi saranno realizzati in cls.

I parapetti dei balconi saranno realizzati con pannelli in lamiera a disegno semplice. Fissati su profili in ferro (quadri, tondi e piatti )

I parapetti avranno un'altezza di cm 100 al piano primo e 110 agli altri piani dal piano finito di calpestio.

Tutte le parti in ferro del parapetto verranno verniciate a smalto previa idonea preparazione.

#### **14. OPERE DI VERNICIATURA e TINTEGGIATURA**

Tutte le componenti in ferro non preventivamente smaltate o zincate verranno verniciate mediante applicazione di due mani di smalto a base di resine acriliche (specifico per esterni) previa preparazione dei supporti consistente in spazzolatura, applicazione di fondo antiruggine e carteggiatura.

Il vano scala sarà rifinito con tinteggiatura ad idropittura per esterni colore da scegliere per pareti, soffitti, rampe scale; le barriere metalliche saranno verniciate a smalto sintetico.

## 15. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento, mediante la posa di pannelli isolanti e tubazioni per il riscaldamento;

Il generatore dell'impianto termico centralizzato per il riscaldamento e la produzione di ACS sarà in Pompa di calore elettrica con caldaia a gas a condensazione di backup per riscaldamento e produzione di acs integrata da impianto solare termico per acs e impianto fotovoltaico di marca ELCO.

La termoregolazione di ogni singolo alloggio sarà con regolazione per singolo ambiente e climatica con compensazione climatica esterna per centrale termica e controllo della temperatura interna in ogni locale mediante cronotermostati programmabili con scheda elettronica a controllo progressivo per il mantenimento della temperatura di esercizio richiesta.

Sarà presente un controllo per ogni ambiente.

La distribuzione dell'acqua di riscaldamento ai pannelli a pavimento, partirà dal collettore principale posizionato nel corridoio.

Ogni singolo alloggio è dotato di satelliti di zona per la contabilizzazione privata.

**Non è previsto l'arrivo di gas metano all'interno degli appartamenti sarà quindi il piano cottura da prevedersi a induzione**

## 16. IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA

Gli appartamenti con affaccio sulla corte interna saranno dotati di ventilazione meccanica puntuale per ogni locale di abitazione, sarà centralizzata in quelli prospicienti sulla strada. (Marca LINDAB)

## 17. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Ogni appartamento sarà dotato di acqua potabile e di servizi igienici con dotazione di apparecchi sanitari sospesi (vaso e bidet) come previsto da progetto:

- vaso sospeso bianco della ditta Ideal Standard modello Life A, cassetta Geberit ad incasso da lt. 12 con placca di comando a doppio pulsante, sedile in plastica pesante;
- bidet sospeso bianco della ditta Ideal Standard modello Life A, con asta di comando scarico, piletta da 1-1/4" sifone, parti a vista cromate;
- allaccio acqua fredda, calda e scarico per futura posa di mobile da bagno con lavabo;
- piatto doccia in vetrous-china bianco completo di piletta sifonata con griglia cromata;
- rubinetteria: miscelatore monocomando per bidet, miscelatore ad incasso, soffione con asta saliscendi per la doccia della ditta Ideal Standard modello Ceraflex.

La cucina sarà dotata di attacco di carico acqua fredda e calda e scarico per lavello e carico acqua fredda per lavastoviglie.

E' previsto scarico e carico acqua fredda per lavatrice in un bagno

## 18. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO ESTIVO

Ogni alloggio sarà dotato di impianto di condizionamento con unità esterna e una unità interna per ogni stanza da letto e con un numero idoneo di unità in base alla dimensione della zona giorno di marca IDEMA.

## 19. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato con frutti della ditta Vimar serie IDEA o similare completi di placca in termopolimero.

Scatole frutto incasso serie Vimar o Similari .

Tubazioni di tipo corrugato pesante di varie sezioni con colorazioni diverse per circuiti telefono ed antenna.

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto di videocitofono.

L'impianto verrà posato nella misura necessaria di frutti per i vari locali, in funzione di un arredo standard degli stessi; per l'illuminazione di ogni locale è previsto un punto a parete e due nel locale soggiorno; parete cucina attrezzata di n° 2 prese oltre a quelle previste per gli elettrodomestici ivi compresa per l'attacco di piano a induzione; nel bagno è previsto un punto luce a parete,, presa e campanello d'allarme a parete.

Le prese del telefono saranno posizionate una nella zona giorno e una nella zona notte.

L'edificio sarà dotato di antenna centralizzata completa di tubazione, cavi e n° 2 punti presa per alloggio.

L'unità abitativa sarà dotata nella zona d'ingresso o nel disimpegno di un quadro generale (della serie Biticino o General Elettric) ad incasso con sportello corredato di Interruttore Generale per luce, prese e forza.

Esternamente sui balconi e terrazze è prevista l'istallazione di corpo illuminante a scelta del D.L.; il vano scala sarà dotato di impianto illuminante.

Sarà fornita la predisposizione dell'impianto d'allarme con relativa posa di scatola per centralina e sirena esterna.

L'illuminazione del cortile del passo carrale e pedonale sarà garantita con la posa di punti luce.

## **20. IMPIANTI ASCENSORE**

Verrà realizzato un impianto ascensore installato in proprio vano ,ad azionamento elettrico, di tipo automatico, fermate n. 4, cabina in lamiera di ferro rivestita in pvc.

Verrà realizzata una piattaforma per automobili per il trasporto dal piano terra al piano interrato delle autorimesse

## **21. VARIE**

I cancelli di ingresso pedonale e carrale saranno in ferro verniciato.

Ogni alloggio sarà dotato di contatore ENEL esclusivo e contaltri per l'acqua sanitaria centralizzata.