

CAPITOLATO TECNICO RESIDENCE "MANZONI LMNO" – GUANZATE (CO)

A) CONSIDERAZIONI GENERALI

L'insediamento in oggetto è localizzato in Guanzate (CO) sul mappale n. 6933 e prevede la costruzione di quattro edifici plurifamiliari con accessi dalla strada interna di P.L. come rappresentato sulle tavole grafiche di massima.

Alcuni appartamenti avranno cancelletto pedonale indipendente con giardino di uso esclusivo.

Al piano interrato sono ubicati i box auto, accessibili dal corsello comune e locali accessori.

Al fine di individuare i criteri ottimali, anche in assenza dei riferimenti di cui all'art. 3 comma 1 lett. F) della Legge 26 Ottobre 1995 n. 447, gli acquirenti hanno specificatamente valutato le caratteristiche dei materiali e delle soluzioni progettuali e costruttive di capitolato ritenendoli sicuramente idonei a soddisfare le proprie necessità ed aspettative con conseguente esonero di questa in riferimento ai criteri di progettazione e nell'esecuzione dell'immobile dedotto in contratto, ai fini della tutela dell'inquinamento acustico e da immissioni di rumore.

Gli appartamenti posti nel sottotetto potranno essere dichiarati ai fini urbanistici abitabili.

B) CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

B1 - struttura edile:

- a) fondazioni in cemento armato
- b) muratura portante cantinato in doppia lastra in cemento armato da lasciare a vista.
- c) muratura ai piani in blocchi svizzeri legati con malta bastarda.
- d) Struttura portante di elevazione con pilastri e travi in CA, e muratura in blocchi di laterizio legati con malta bastarda.
- e) solaio cantinato in lastre predalles da lasciare a vista con portata di 200 kg/mq.
- f) solai ai piani in lastre predalles con portata di 200 kg/mq.
- g) balconi con parapetti in muratura o ferro verniciato.
- h) gronda e tetto con travetti in abete mordensati.

B2 - caratteristiche edilizie:

- a) tavolati interni escluso piano interrato spessore cm 8/12 in forati.
- b) tavolati interni a piano interrato in blocchi in cls da lasciare a vista.
- c) le contropareti isolanti su murature divisorie tra due appartamenti verranno eseguite con intonaco da 7 cm.
- d) per le unità trilocali, villette a schiera e duplex verranno eseguiti intonaci in pronto e gesso per camere, soggiorno e disimpegno ed intonaci in pronto-cem e stabilitura per servizi e cucine.
- e) per gli appartamenti bilocali verranno eseguiti intonaci in pronto-cem e stabilitura in tutti i locali.
- f) impermeabilizzazione esterna cantinato con guaina bitumo-plastica da 3 Kg/mq e protezione con pannelli di platon o poliuretano espanso applicato a spruzzo;
- g) sottofondo piano cantinato in materiale arido costipato;
- h) isolamento ai piani con cemento cellulare spessore cm 7.
- i) massetto pronto per incollaggio pavimento in sabbia e cemento spessore cm 4/5 (escluso piano interrato adibito a box).
- l) isolamento perimetrale di spessore cm 12 finito "a cappotto" con polistirolo incollato e finitura al plastico in colore scelto dall'impresa venditrice. Alcune porzioni delle facciate potranno essere realizzate con finiture in mattoncini a vista.
- m) grigliati zincati elettrosaldati per cavedi.
- n) copertura in tegole portoghesi anticate su listelli e travetti abete.
- o) lattoneria in rame 8/10.

B3 - canalizzazioni:

- a) canne fumarie per C.T. compreso torrini prefabbricati;
- b) tubazione verticale ed orizzontale interna per servizi e cucine in PVC pesante triplo strato polipropilene;
- c) tubazione per aspirazione cucina in PVC leggero;
- d) esalazioni in PVC leggero;
- e) tubazioni esterne per TELECOM - ENEL - M.T. - citofoni ecc., in PVC leggero.

B4 - fognatura:

L'impianto di fognatura prevede:

- a) allacciamento alla fognatura pubblica.
- b) linea acque nere in PVC pesante.
- c) linea acque chiare in PVC leggero.
- d) pozzo perdente per smaltimento acque chiare.

Per problemi di pendenze le acque potranno essere smaltite utilizzando idonea pompa di sollevamento.

B5 - soglie, davanzali, controdavanzali.

- serizzo piano sega o taglio diamante sp. cm 3 per soglie e davanzali piano terra, primo.

B6 – coperture :

- formazione di copertura con struttura portante in travi e travetti di legno lamellare con soprastante perlinatura protetta da guaina impermeabile, isolamento con doppio pannello Celenit in fibra di legno di spessore (5+5 cm.) accoppiati a doppio pannello in polistirene estruso battentato su quattro lati spessore 4+4 cm, trattamento con 1 mano di antitarlo colorato del legname della struttura, resta esclusa la verniciatura definitiva.

C) CARATTERISTICHE DEI MATERIALI E DELLE SOLUZIONI COSTRUTTIVE ADOTTATE AI FINI DELLA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**C1) Materiali e soluzioni costruttive per isolamento da rumore aereo tra due unità immobiliari**

Partizione verticale:

Muratura in blocchi di laterizio (sp. 20cm), intonacata da ambo i lati.

In presenza di Cucine e/o Bagni lo spessore dell'intonaco è di 7cm compreso uno strato di finitura in stabilitura, e rivestimento in piastrelle ove previsto.

Negli altri locali lo spessore dell'intonaco è di 7cm compreso lo strato di finitura in premiscelato a base di gesso.

Per uno spessore totale della partizione di 34 cm.

Partizione orizzontale:

intonaco, solaio in lastre tipo Predalles (25 cm), strato di cemento cellulare (7 cm), tappetino acustico e termico, pannelli per alloggio riscaldamento a pavimento, massetto di ripartizione (circa 5 cm), pavimentazione.

Copertura:

Struttura in legno lamellare, perline in abete (2 cm), guaina impermeabilizzante e traspirante, doppio pannello isolante in fibra di legno (5+5 cm), pannello isolante in polistirene estruso battentato su quattro lati (4+4 cm), ventilazione, manto di copertura in tegole portoghesi.

C2) Materiali e soluzioni costruttive in materia di isolamento da rumore di facciata

Partizione verticale esterna:

intonaco interno, muratura in blocchi di laterizio (20 cm), pannello isolante in polistirolo espanso (10 cm), due mani di rasatura e finitura al plastico per uno spessore finito di 12 cm.

Vetri:

portefinestre:	vetro stratificato 4+4/12/3+3 mm
finestre	vetro stratificato 4+4/12/3+3 mm
bocche di lupo:	vetro camera 4/12/4 mm

D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

D1 - pavimenti interni

- locali box a piano interrato in calcestruzzo liscio;
- locali accessori (cantine) a piano interrato, realizzazione del solo sottofondo in sabbia e cemento pronto per l'incollaggio del pavimento (pavimento escluso);
- corsello piano interrato in calcestruzzo;
- rampa di accesso al piano interrato in calcestruzzo antisdrucchiolante o autobloccanti o asfalto;
- pavimentazioni appartamenti in gres porcellanato smaltato 30x30 di 1^a scelta posati in quadro accostati;
- rivestimento servizi in piastrelle bicottura smaltate 20x20 o 20x25 di 1^a scelta h=200 cm;
- rivestimento cucina solo su parete di servizio in ceramica 20x20 o 20x25 di 1^a scelta h=180 cm;

D2 - pavimentazioni esterne.

- porticati, in piastrelle da cm 20x20 o autobloccanti o similari.
- marciapiedi ove previsti in autobloccanti o similari;
- violetti pedonali in autobloccanti su fondo di sabbia o similare;

E) RECINZIONE

La recinzione perimetrale a confine con le strade e' in muretto di calcestruzzo h max. 50 cm con superiore rete plasticata h=125 cm.

Le divisioni interne di proprietà sono realizzate con cordoli in cemento e rete plasticata h=100 cm. con paline a T.

I cancelli pedonali sono realizzati in ferro tubolare verniciato.

Il cancello comune d'ingresso carraio, in ferro verniciato a disegno semplice, sarà predisposto per il comando motorizzato a distanza, tubazione vuota.

F) SCALE PRIVATE E DI USO COMUNE

Struttura portante in calcestruzzo.

Le scale interne sono rivestite in marmo come da campione disponibile presso la sede del promittente venditore.

Le scale esterne sono rivestite in serizzo piano sega o taglio diamante o similare.

G) VERDE INTERNO PRIVATO

Per la zona a verde la parte venditrice fornirà terra di coltura con relativa sistemazione della stessa, resta esclusa la fresatura, la semina a prato e la piantumazione.

H) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme CEI usando apparecchiature provviste di Marchio Italiano di Qualità. Le tubazioni ai piani saranno sottotraccia flessibili mentre al piano cantinato saranno esterne in tubi rigidi.

L'impianto sarà protetto dalle sovracorrenti con interruttori magnetotermici e dalle tensioni di contatto con interruttori differenziali con aperture e relativo impianto di messa a terra.
Le specifiche di fornitura sono le seguenti:

PIANO INTERRATO

n. 1 punto luce + 1 presa 10A per ogni vano (tubazioni a vista);

ABITAZIONI PIANO TERRA + PRIMO

n. 3 prese 10A per ogni vano

n. 1 punto luce centrale a soffitto per ogni vano con punto di accensione opportunamente posizionato.

n. 1 suoneria di sicurezza nei bagni con vasca

n. 2 prese TV (tubazione vuota)

n. 1 presa telefono (tipo plug)

H1 - Impianto citofonico:

Posto esterno su ingresso e n. 1 posto interno.

H2 - illuminazione esterna:

N. 2 punti luce per ogni appartamento nel giardino + 1 punto nel portico.

N.B. Viene sin da ora definito che verrà installata dal costruttore un'antenna di tipo centralizzato con parabola con spesa a carico del promissorio acquirente. In ogni appartamento e' prevista la sola tubazione vuota fino al sottotetto.

D) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo centralizzato con un unico generatore di calore per tutto il residence ubicato in apposito locale.

La rete di distribuzione principale sarà realizzata in materiali opportuni fino alla consegna del contacalorie ubicato nel vano scala o all'interno degli appartamenti, la rete secondaria privata sarà di tipo "a pannelli radianti" e realizzata con materiali idonei.

Tutte le reti saranno opportunamente isolate.

Resta escluso dalla presente offerta l'eventuale impianto di riscaldamento per il piano interrato.

E' prevista l'installazione di 1 cronotermostato programmabile per ogni appartamento.

L) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Detto impianto e' previsto in tubazioni coibentate, le specifiche di fornitura dei sanitari sono evidenziate nei disegni allegati, in ogni appartamento e' comunque previsto:

a) per i bilocali e i trilocali n. 1 bagni completi di W.C., Bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo; per le villette a schiera sono previsti invece n. 2 bagni completi.

b) i consumi dell'acqua potabile avverranno sulla ripartizione dell'unico contatore comune posato prima del cancello carraio della rampa.

La ripartizione avverrà sulle letture dei singoli contatori ubicati nei vari piani del vano scala o all'interno degli appartamenti.

c) 1 punto cucina, con attacco per lavastoviglie.

d) 1 punto attacco acqua nel giardino (per le unità con giardino ad uso esclusivo).

e) 1 attacco lavatrice

Le apparecchiature sono di tipo "sospese" in vetrochina bianche Modello Idealstandard linea Tesi con miscelatori mod. Ceramix o similari, le vasche saranno in acciaio smaltate da cm 170x70, le docce in ceramica da cm 70x70 o 80x80.

N.B. Un servizio per ogni unita' immobiliare sarà eseguito nel rispetto dell'eventuale futuro superamento delle Barriere Architettoniche.

M) IMPIANTO SOLARE TERMICO

Collettori solari che garantiscono il fabbisogno del 50% dell'acqua calda sanitaria dell'intero residence con boiler nel locale tecnico e pannelli solari previsti sulle coperture di uno o più plessi in funzione di un corretto dimensionamento.

N) SERRAMENTI

N1) Serramenti

Al piano cantinato la porta box sarà in lamiera d'acciaio stampata zincata e profilata spessore 6/10 di tipo basculante, comprese serrature con apertura manuale.

Ai piani i serramenti saranno in Pino nordico tipo monoblocco con: telaio maestro ad una o più ante spessore mm 68 nominale completo di fermavetri. Traverso inferiore del telaio maestro in legno protetto da profilo di alluminio anodizzato per le porte finestre. Completi di guarnizioni di tenuta, ferramenta di chiusura incassata, cerniera tipo anuba in acciaio brunito, maniglia in lega di alluminio anodizzato. Persiane (ove previste) come sopra composte da una o più ante di spessore mm 45 con stecche della sezione di mm 11x46, complete di ferramenta di sostegno e chiusura.

Le finestre al piano interrato avranno spessore di mm 45 e non avranno gelosie.

Tutte le finestre (escluso piano interrato) saranno dotate di vetro isolante 4+4/12/3+3 (planilux esterno 4 mm / 0,38 mm pellicola acustica PVB normale / planilux esterno 4 mm / pellicola termica Planiterm Futur N / aria 12 mm / planilux interno 3 mm / 0,76 mm pellicola acustica PVB silence / planilux interno 3 mm)

Nei casi in cui è prevista la realizzazione di una porta finestra a 3 o a 4 ante, la terza e la quarta anta sono da considerarsi fisse e quindi non apribili anche se consentito dal sistema di montaggio.

Le bocche di lupo a piano interrato saranno in calcestruzzo di tipo prefabbricato, con serramenti in legno dotate di vetro isolante 4/12/4 (planilux esterno 4 mm / aria 12 mm / planilux interno 4 mm) per i locali ripostiglio, mentre i locali box, ove vi sono aperture, saranno privi di serramento.

N2) Porte

Saranno Effebiquattro contract di tipo tamburato cieco liscio con apertura ad anta, impiallicciate in noce tanganika o melaninico colore bianco o medio tinta ciliegio, complete di coprifili 60x10 mm nominali, di cerniere di maniglia in lega di alluminio anodizzato e serratura.

Il portoncino d'ingresso di tipo acustico di ogni singola abitazione sarà in legno di Pino di tipo blindato.

Il portoncino d'ingresso comune sarà in alluminio.

O) ALLACCIAMENTI

Vengono previsti nella presente offerta tutte le opere per gli allacciamenti relativi a fognatura, acquedotto, metano, ENEL, TELECOM, escluso i canoni o contributi da pagare ai vari Enti.

Detti allacciamenti saranno eseguiti con adeguate tubazioni.

P) ESCLUSIONI

Dalla presente offerta sono esclusi:

- a) tinteggiature interne e verniciatura legname copertura;
- b) zoccolino ai piani interni.
- c) semina prato e piante.
- d) corpi illuminanti per i locali condominiali e locali di uso privato;
- e) motorizzazione cancello carraio;
- f) motorizzazione basculante;

g) Antenna più prese TV;

Q) OSSERVAZIONI FINALI

Nella presente offerta, oltre alle forniture di cui sopra, sono compresi i servizi tecnici relativi a:

- Pratiche Edilizie e Varianti.
- Legge 10/91.
- Cementi Armati.
- Abitabilità.
- Certificazione energetica.

L'impresa, inoltre, si ritiene libera di apportare lievi modifiche al presente capitolato senza compromettere il sostanziale esito desumibile dagli elaborati grafici.

Guanzate, lì

Letto confermato e sottoscritto

LE PARTI:

Guffanti A. S.p.A.
L'amministratore delegato
Dott. Ing. Guffanti Luca