

RESIDENZA VIA PIAVE – MONZA
CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

Art. 1) SCAVI E REINTERRI

Scavo generale sino alla quota di imposta delle fondazioni.

Art. 2) STRUTTURA PORTANTE

Struttura di elevazione pilastri, muri scale, vani ascensori: in cls armato a norma antisismica.

Solaio copertura piano interrato sottostante edifici: in lastre di calcestruzzo armato alleggerite con polistirolo carico complessivo 700 kg/mq

Solaio copertura piano interrato zona giardino: come sopra ma con carico complessivo di 1.500 kg/mq

Solai caseggiato: in laterizio e travetti con getto in c.a. (sovraccarico accidentale 200 kg/mq e 400 kg/mq per i balconi).

Art. 3) COPERTURA IN LEGNO

a) Struttura primaria in legno di abete lamellare completa di lavorazioni, trattamento con una mano di vernice impregnante, così composta:

capriate, travi di colmo e travetti, portate da pilastri e da trave perimetrale di gronda in c.a.;

Sovraccarico accidentale: 130 kg/mq

Manto di copertura areato con tegole piane Wierer in cemento e colmi ventilati.

Linea vita: supporti, cavi, ecc. in acciaio

b) Pacchetto sottostante

Tavolato in abete grezzo spess. 24mm con sovrastante strato separatore con funzione di freno al vapore. Isolante in fibra di legno spess. 5 cm e sovrastante membrana impermeabile traspirante.

Listellatura di ventilazione e listellatura porta tegole.

Art. 4) DIVISORI E MURATURE

- Murature perimetrale esterna con blocco di laterizio Porothon P800 spess. cm 20, pannello in lana di vetro spess. cm 7 e controparete con

doppia lastra di cartongesso su struttura metallica con inserito pannello di lana di vetro spess. cm 4.

- Divisori interni in doppie lastre di cartongesso su entrambi i lati spess. cm 12,5 con struttura metallica e isolante in lana di vetro spess. cm 6. Nei bagni e nelle cucine verranno utilizzate lastre idrorepellenti.
- Divisorio tra appartamenti in doppia parete di cartongesso con doppia lastra e materassino di lana di vetro spess. cm 6.
- Parete di separazione tra appartamento e vano scalai, con pronto e gesso, parete in c.a. spess.cm 20, materassino di lana di vetro da cm 6 e placcatura on doppia lastra in cartongesso.

Art. 5) SISTEMA A CAPPOTTO

- a) Muri perimetrali: sistema “cappotto” con l’impiego di pannelli in polistirene espanso sinterizzato spess. cm 12 e fissati con collante a base cementizia e tasselli; rasatura dei pannelli con adesivo rinforzato con rete in fibra di vetro; strato di finitura con apposito rivestimento.
- b) Applicazione su tutti gli spigoli di raccordo tra superfici orizzontali e verticali di paraspigoli con gocciolatoio in pvc e rete preaccoppiata. (balconi, gronde ecc.)
In corrispondenza degli angoli di finestre o porte, verrà applicato come ulteriore rinforzo la rete presagomata annegata con rasante.
- c) Rasatura rinforzata realizzata con rasante; nello strato ancora fresco verrà annegata la rete di armatura in fibra di vetro.
I teli di rete saranno sovrapposti per almeno 10 cm.
- d) Esecuzione di secondo strato di livellamento spessore minimo 1,5 mm con malta rasante al fine di ricoprire completamente la rete d’armatura.

Art. 6) FACCIATE

Tinteggiate con idonee pitture silossaniche nel colore che verrà definito.
Davanzali, soglie delle porte balconi e copertine balconi, zoccolatura in Serizzo o materiale equivalente a scelta D.L:

Art. 7) TERRAZZI E BALCONI

Pavimento in gres porcellanato colore da definire a scelta D.L. nel formato da cm 30x60 per balconi.

Pavimento galleggiante in gres porcellanato colore da definire a scelta D.L. nel formato da cm 60x60 per terrazzi.

Parapetti in ferro a disegno semplice con due mani di antiruggine e due di smalto.

Sono escluse dalla finitura di terrazzi e balconi e quindi non comprese nel prezzo dell'appartamento:

- fioriere;
- arredi, piantumazioni, ecc..

Art. 8) ISOLAMENTI

- a) Sul solaio soprastante il piano interrato, pannelli di polistirene estruso spess. cm. 6;
- b) pareti vani sala in c.a. e divisori appartamenti con lana di vetro cm 5;
- c) terrazzi soprastanti le zone abitate con pannelli di polistirene estruso spess. cm. 12;
- d) isolamento acustico sulle solette soprastanti zone abitate con materiale resiliente con funzione di attenuazione del rumore da calpestio.

Art. 9) IMPERMEABILIZZAZIONI

- a) Impermeabilizzazione muri controterra eseguita mediante applicazione di una membrana bituminosa con polimero plastomerico del peso di 4 kg/mq
Protezione dell'impermeabilizzazione mediante fornitura e posa in opera di membrana in pvc bugnata.
- b) Impermeabilizzazione soletta di copertura box mediante applicazione a fiamma di doppia membrana elastomerica impermeabile spessore 4+4 mm armata con un tessuto non tessuto di poliestere, con certificazione I.T.C.
Protezione con cappa in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata con sottostante foglio di polietilene.
- c) Impermeabilizzazione terrazzi mediante applicazione a fiamma di due membrane elastomeriche da mm. 4+4 armate con tessuto non tessuto di poliestere.
- d) Coibentazione terrazzi soprastanti le zone abitate:

barriere al vapore realizzata mediante applicazione a fiamma di una membrana elastoplastomerica spess. 3 mm. con lamina di alluminio;

fornitura e posa in opera di pannelli termoisolanti rigidi spess. cm 12 in polistirene espanso estruso ad elevata resistenza;

- e) Impermeabilizzazione dei balconi previa stesura a spatola sul piano del sottofondo e sui risvolti verticali di malta cementizia bicomponente elastica impermeabilizzante Mapelastic Mapei. Applicazione in due strati armati con rete in fibra di vetro, ogni strato con spessore non superiore a mm 2.

Art. 10) INTONACI

Intonaco "Pronto" in tutti i locali di abitazione con rasatura a gesso sui soffitti e sulle pareti e soffitti delle scale e sbarchi ascensori.

Art. 11) SCALE

Rivestimento gradini e zoccoli in Serizzo o materiale equivalente a scelta D.L.

Art. 12) PARAPETTI SCALE

In ferro a disegno semplice con due mani di antiruggine e due di smalto.

Art. 13) IMPIANTI ASCENSORE

n° 3 ascensori elettrici in vani propri nel rispetto della normativa disabili, con porte ai piani e di cabina automatiche, portata sei persone.

Cabina rivestita parte in acciaio inox e parete a specchio; citofono per chiamata telefonica di emergenza.

Pavimento in pietra dello stesso materiale degli sbarchi ascensori.

Ritorno automatico al piano più basso con riapertura delle porte in mancanza di corrente.

Combinatore telefonico GSM con 6 numeri memorizzati, escluso SIM per attivazione linea.

Art. 14) IMPIANTO RISCALDAMENTO

Impianto con pompa di calore aria/acqua per riscaldamento invernale e la fornitura di acqua calda sanitaria.

Il riscaldamento degli alloggi è previsto a pavimento.

Nei soli bagni verranno installati scaldasalviette elettrici a parete in acciaio verniciato a fuoco oltre ai pannelli a pavimento.

L'impianto prevede l'installazione all'interno dell'appartamento di collettori per ciascuna unità immobiliare e di misuratori per il consumo di riscaldamento acqua calda/fredda sanitaria posizionati sul vano scala.

Regolazione autonoma del riscaldamento per ciascuna unità immobiliare con unità touch screen.

Art. 15) IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Sola predisposizione di linee frigorifere e di scarico condensa con attacchi per unità esterna ed unità interne (split) per camere, soggiorno e cucina.

Art. 16) IMPIANTO GAS

Non è stata predisposta la rete gas in quanto i promissari acquirenti provvederanno alla cottura con cucine ad induzione.

**Art. 17) PAVIMENTAZIONI ALLOGGI – RIVESTIMENTI
SERVIZI**

- a) Ingresso soggiorno: pavimenti legno prefinito Rovere M/F (dim. c.ca 140x600/1500, spess. mm. 11), verniciato in vari colori, in opera incollato a tolda di nave diritta;
Zoccolino H= cm 7x1 impiallicciato nelle varie specie legnose o laccato bianco, posato con colla e chiodi.
- b) Camere: idem c.s.;
- c) Bagni padronali: pavimento e rivestimento h 220 cm, in gres porcellanato Marazzi serie My Stone o Ceramica Lea serie Waterfall e District o marche equivalenti;
- d) 2° bagno ed eventuale 3° bagno: come alla voce c);
- e) Cucina: pavimento e rivestimento della parete attrezzata h 220 cm in gres porcellanato come bagni;
- f) Lavanderia: pavimento e rivestimento della parete attrezzata h 180 cm in gres porcellanato come bagni;
- g) Formato piastrelle nei bagni:
- formato massimo cm 60x60;
- h) Formato piastrelle in cucina e lavanderia:
- formato massimo cm. 40x40.

Art. 18) SERRAMENTI A BATTENTE

Serramenti in legno a battente spessore finito mm 78 per finestre e portefinestre in legno di abete lamellare.

Verniciatura ad acqua con una mano di impregnante, una di fondo colorato e due mani di vernice satinata a finire a scelta della promittente venditrice.

Ferramenta “ MAICO “ o equivalente a cremonese con chiusura a più punti con nottolini.

Sigillatura tra serramento e davanzale con cordolo in silicone.

Sigillatura con nastro in schiuma poliuretana tra falso telaio e telaio/serramento.

Coprifili interni anche sul traverso inferiore.

Martelline in ottone cromo-lucido con piastra coprivite della “Olivari” mod. Tecno o “Colombo” mod. Robocinque finitura cromo lucido.

Robuste cerniere tipo ANUBA regolabili con cappuccio in acciaio.

Guarnizione termoacustica UNIFORM in EPDM con angoli termosaldati su tutto il perimetro delle ante dei serramenti e doppia guarnizione sul telaio.

Art. 19) SERRAMENTI ALZANTI-SCORREVOLI

Come all’art. 18) con maggiorazione del telaio e delle ante.

Applicazione di ferramenta apposita per la movimentazione di un ‘anta.

Maniglione di chiusura in acciaio cromo-lucido con meccanismo alzante-scorrevole.

Ferramenta per battente singolo con carrelli a quattro ruote.

Art. 20) VETRI

Lastre con potere BASSO EMISSIVO e intercapedini caricate con gas argon.

- a) Per serramenti ai piani superiori: vetrocamera mm 33.1/15/33.1 compreso fermavetro senza viti a vista, posa in opera, sigillatura con silicone.
- b) Per serramenti a piano terra: vetrocamera mm 44.3/15/33.1 gas argon compreso quanto alla voce a).

Art. 21) AVVOLGIBILI DI SICUREZZA

- a) Avvolgibili in alluminio di sicurezza con stecche infilate iniettate con poliuretano ad alta densità, distanziabili, con fermi in materiale sintetico.

Stecche munite di fessure per il passaggio della luce e dell'aria.

Dimensioni stecche 14 x 53.

Verniciatura colore di cartella da definire.

Guide in alluminio estruso anodizzato con guarnizioni in polipropilene contro il rumore.

Motore elettrico posto nel rullo, con adattatore e supporto completo di tutti gli accessori.

Comando con pulsante per ogni tapparella e comando centralizzato.

Art. 22) PORTE INTERNE A BATTENTE E SCORREVOLI

- Porte interne con stipiti e coprifili da montare su falso telaio in legno.
Anta piena, tamburata, spess. 42 mm. apribile, laccata opaca colore bianco, ditta "Villare" modello LAC.
Cerniere tipo Anuba cromate e serratura magnetica, scrocco magnetico, doppio quadro con nottolino.
Maniglia in ottone della "Olivari" mod. Tecno o "Colombo" mod. Robocinque finitura cromo lucido.
- Porte scorrevoli ad un'anta nelle posizioni previste nelle planimetrie.
Finitura come porte a battente ma con maniglia ad incasso in ottone cromo lucido.

Art. 23) PORTONCINI INGRESSO APPARTAMENTI

Portoncino blindato di primo ingresso "Dierre" mod.Sentry 4, da cm. 90x210, certificato in CLASSE 3 e composto da:

- falso telaio da premurare in profilato di ferro di adeguato spessore, coppie di robuste zanche, completamente verniciato con antiruggine;

- telaio in profilato di ferro spess. mm. 4 corredato di 2 robuste cerniere registrabili, rotanti su sfera, completamente rifinito con verniciatura epossidica a forno.

Il telaio è collegato al falso telaio per mezzo di viti che ne permettono eventuali registrazioni in senso verticale ed orizzontale;

- anta apribile con struttura formata da un telaio perimetrale e da due lastre di acciaio, spess. 20/10 preverniciate, assemblate fra loro e irrigidite da un rinforzo verticale, coibentate con l'inserimento di materiale ignifugo e fonoassorbente.

Nella parte inferiore sarà dotata di un congegno mobile di tenuta a pavimento.

Anta rivestita sul lato esterno da un pannello in legno naturale lucidato. Il pannello di rivestimento interno è previsto come le porte interne.

Anta dotata di deviatore artiglio brevettato e di asta superiore di chiusura di 6 rostri fissi sul lato cerniere e di spioncino grandangolare; coprifili interni lisci con sez. cm. 8,5x1,5 laccati;

- serratura di sicurezza a 5 punti di chiusura con cilindro a profilo europeo e Defender di protezione cilindro in acciaio antitrapano;
- serratura Yale di servizio inferiore con pomolo interno e dispositivo block di semiapertura;
- maniglia interna in ottone cromo lucido con modello e finitura uguale a quella delle porte interne;
- maniglia esterna in ottone cromo lucido;

Art. 24) IMPIANTO IDRAULICO

Contatore generale all'esterno in apposito pozzetto, erogazione a pressione stabilizzata mediante stazione di pompaggio.

Alla produzione dell'acqua calda si provvede mediante le pompe di calore con accumulo in appositi bollitori.

Bagno padronale: apparecchi sanitari in ceramica bianca.

Vasca in materiale acrilico con gruppo di miscelazione ad incasso e con doccia a telefono, dimensioni cm 170x70 con colonna di scarico; lavabo con miscelatore e scarico a leva; vaso con cassetta incassata Geberit o equivalente; sedile colore bianco con cerniere nascoste; bidet con miscelatore e scarico a leva; rubinetteria in ottone cromato.

2° bagno: piatto doccia in acrilico dimensioni cm 90x75, con miscelatore e asta saliscendi con doccia; vaso in ceramica bianco con cassetta incassata Geberit o equivalente; lavabo in ceramica bianco con miscelatore; bidet

con miscelatore; attacco e scarico per lavatrice in mancanza del locale lavanderia.

Box doccia escluso.

Cucina: attacco e scarico per lavello e lavastoviglie.

Lavanderia: predisposizione di attacco e scarico per lavatrice e fornitura di lavatoio in acrilico, completo di rubinetteria a parete.

- Scarichi in tubi di polietilene.
- Tubazioni in multistrato per distribuzione interna.
- Rubinetti di arresto nei bagni e in cucina.
- N. 1 punto acqua (rubinetto portagomma e predisposizione irrigazione) per ogni appartamento.
- Isolamento anticondensa rete acqua nel cantinato.
- Apparecchi sanitari sospesi colore bianco Flaminia mod. App o Ideal Standard mod. Tesi.
- Vasca in acrilico da rivestire Duravit mod. Darling New.
- Piatto doccia in acrilico Duravit mod. Stark D-code.
- Rubinetteria in ottone cromato Hansgrohe mod. Metris o Fantini mod. Nostromo.
- Impianto di trattamento dell'acqua centralizzato costituito da addolcitore con filtro dissabbiatore e apparecchiatura anti legionella. Il tutto in conformità alle Leggi sanitarie.
- Per gli impianti idraulico e di riscaldamento sarà rilasciato la dichiarazione di conformità.

Art. 25) IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI

L'impianto è stato eseguito nel rispetto delle norme C.E.I.- 64-8 – ENEL con impiego di materiali di qualità e comunque l'impianto ha i requisiti previsti dalle vigenti leggi in materia. La ditta esecutrice provvederà a fine lavori al rilascio della dichiarazione di conformità.

Quadro di comando dell'illuminazione parti comuni: comandi ascensori con teleruttori, contatori generali luce F.M., quadro con spie, pompe, ecc. posti al piano terreno o cantinato.

Illuminazione parti comuni (atrii di ingresso, scale, corselli box, giardino condominiale) con appositi corpi illuminanti.

Luci di emergenza per corselli box e scale condominiali.

Contatori Enel posizionati in apposito vano ubicato sulla recinzione su via Piave, come da prescrizione dell'ENEL.

Art. 26) IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTI

- a) Ingresso: punto luce deviato a plafone o a parete.
- b) Corridoio:(di lunghezza superiore a 3 metri) punto luce deviato a plafone o a parete, 1 presa forza.
- c) Disimpegni: 1 punto luce deviato a plafone o a parete.
- d) Soggiorno: secondo la disposizione planimetrica del locale; 1 punto luce deviato a plafone o a parete; 4 prese luce di cui 2 comandate; 1 presa forza; 1 presa antenna TV.
- e) Camere matrimoniale o a due letti: 1 punto luce invertito a plafone o a parete; 3 prese luce; 1 presa forza; 1 presa antenna TV.
- f) Camera ad un letto: 1 punto luce deviato a plafone o a parete; 2 prese luce; 1 presa forza; 1 presa antenna TV.
- g) Bagno padronale: 1 punto luce interrotto a plafone o a parete; 2 prese al lavabo; 1 lampada interrotta a parete per lavabo.
- h) 2°-3° bagno: come bagno padronale.
- i) Cucina: 1 punto luce interrotto a plafone; 1 punto luce interrotto a parete per piano di lavoro; 3 prese forza (schuko) con magnetotermico; 1 linea dal quadro con protezione per fuochi ad induzione; 1 presa luce; 1 presa TV.
- l) Lavanderia: 1 punto luce interrotto a plafone o a parete; 1 presa forza (schuko) con magnetotermico.
- m) Impianto campanelli: nei bagni (padronale, 2° e 3° bagno) e pulsante di chiamata all'ingresso.
- n) Quadro: per ogni appartamento con interruttori differenziali magnetotermici di protezione.
- o) Comandi: Vimar serie Arké.
- p) Montanti elettrici per alimentazioni appartamenti: 6 Kw 220V in base al numero di utilizzi.
- q) Prese Schuko per elettrodomestici (forno, lavastoviglie, frigo, lavatrice).
- r) Impianto televisione: per ragioni tecniche ed estetiche nessuna antenna ad uso esclusivo dell'acquirente può essere posta in opera in sostituzione dell'impianto centralizzato, per il quale provvederà la venditrice.
Impianto per la TV idoneo alla ricezione dei segnali digitali terrestri e satellitari.
- s) Lampade di emergenza: nel numero previsto per Legge e in base alla superficie dell'appartamento.
- t) Balconi e terrazzi; 1 punto luce a parete. Per gli appartamenti al piano terra verrà anche predisposto un pozzetto per eventuale illuminazione del giardino (a carico acquirente).

Art. 27) IMPIANTO ALLARME

Posa in opera di tubazioni vuote per l'installazione di impianto di allarme quest'ultimo a carico dell'Acquirente.

N° 2 punti radar.

Punti perimetrali su tutte le aperture (finestre, porte-finestre e portoncino d'ingresso).

Art. 28) IMPIANTO DOMOTICO

Per ogni appartamento è previsto il sistema Vimar:

- a) spegnimento centralizzato delle luci semplicemente premendo un tasto quando si esce dall'alloggio (o ci si corica) con un gesto tutte le luci si disattivano;
- b) sono previste le seguenti funzioni domotiche: automazione delle luci, videocitofonia, automazione tapparelle e controllo carichi.

Art. 29) IMPIANTO TELEFONICO

E' prevista una presa in ogni locale (esclusi i bagni).

Art. 30) IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Impianto videocitofono con display da 4" nell'appartamento, marca Vimar con wifi integrato, comando per apertura della serratura elettrica del cancelletto d'ingresso di via Piave e delle porte di accesso alle scale condominiali.

N° 3 pulsantiere stagne (solo fonico) installate a lato delle porte d'ingresso degli atrii a piano terra.

Pulsantiera stagna videocitofonica installata adiacente al cancelletto pedonale.

Art. 31) SISTEMAZIONE GIARDINI PRIVATI

Area a giardino seminata a prato con presa acqua per predisposizione impianto di irrigazione automatica (questo esclusa) e delimitate con siepe altezza cm 100 ca.

Eventuali reti che dovessero essere poste lungo le siepi di delimitazione a cure e spese dei proprietari dovranno essere poste all'interno delle aree di proprietà con altezza massima di cm. 100 ed una ulteriore siepe di altezza sufficiente a coprire la rete stessa.

La successiva crescita delle siepi dovrà essere comunque limitata ad un'altezza massima di cm 180.

Art. 33) SISTEMAZIONE GIARDINO CONDOMINIALE E VIALETTI PEDONALI

Irrigazione ad “ala gocciolante” di tutte le siepi delimitanti i giardini privati e con irrigatori per il giardino condominiale per le zone seminate a prato e piantumate. Vialetti pedonali di collegamento per accedere agli ingressi delle palazzine in lastre di cemento da cm. 60x60 colore a scelta D.L.

Art. 33) BOX PER AUTOVETTURE

Sono situati al piano interrato, con accesso dalla strada a mezzo rampa e collegati agli appartamenti ed agli ascensori mediante opportuni passaggi.

Porte dei box: basculanti in lamiera zincata verniciata predisposte per la motorizzazione (questa esclusa).

Pavimentazione box e corsello d’accesso: in calcestruzzo liscio con indurente.

Pavimento rampa d’accesso: in calcestruzzo con indurente, con finitura rigata.

Illuminazione del box con lampade stagne e n° 1 presa 10A per ogni box completa di kontakilowatt e n° 1 presa per carica batterie per autovetture elettriche.

Art. 34) RECINZIONE DELLA PROPRIETA’

Costituita parti in muratura e parti in ferro.

Cancello carraio d’ingresso in ferro e uscita autovetture ad apertura elettrocomandata a mezzo chiave e/o telecomando.

Cancelletto pedonale in ferro con serratura elettrocomandata.

Le opere in ferro saranno trattate con due mani di antiruggine e due di smalto.

ALLEGATO “F”

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

RESIDENZA VIA ZANZI, 10 - MONZA