

I Giardini del Conte

Capitolato Descrittivo (agg. 21/7/16)

Ornago (MB)



Classe A

Finiture di alto livello

Qualità dell'abitare



Premesse Generali

Il recupero delle scuderie della Cascina Borella è pensato e studiato in funzione di un unico obiettivo: quello di vivere in un ambiente in cui si fondano modernità e tradizione nell'abitare, in cui la qualità degli ambienti sia legata anche alla volontà del risparmio energetico.

E' per questo che tutte le soluzioni adottate porteranno ad inquadrare le unità abitative in categoria energetica A del catasto energetico secondo i limiti dallo stesso previsto alla data della stesura del presente capitolato.

Gli alloggi sono realizzati con il sistema "chiavi in mano", comprendendo perciò tutte le opere, prestazioni e tutto quanto necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà. Restano escluse solamente le seguenti voci:

- oneri di allacciamento alle reti elettrica, idrica e telefonica;
- oneri notarili per l'intestazione;
- oneri per pratica catastale;
- tutte le voci non espressamente menzionate nella presente descrizione.

All'interno di ogni unità abitativa, previa l'approvazione del Direttore dei Lavori, e compatibilmente con l'avanzamento dei lavori, sarà possibile effettuare varianti, sempre che le stesse non pregiudichino il funzionamento degli impianti, non ledano opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le vigenti norme di legge.

Resta comunque inteso che tutte le spese per la realizzazione delle varianti richieste saranno interamente a carico dell'acquirente, il quale dovrà concordarle per iscritto con la società venditrice, prima della loro esecuzione.

Eventuali lavori previsti ma non realizzati per ordine dell'acquirente non saranno scomputati (salvo pattuizioni differenti). Non è consentita la fornitura di materiali o la realizzazione di opere a cura dell'acquirente o di persona di sua fiducia, fino al rilascio del certificato di abitabilità.

Il posizionamento della struttura (pilastri, travi, ecc), l'inserimento degli impianti (idrico, termico, elettrico, smaltimento fumi, ecc.), non potranno in nessun caso essere modificati.

A suo giudizio la Parte Venditrice potrà apportare varianti o modifiche alle opere qui descritte, che siano peraltro tali da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere stesse sotto l'aspetto qualitativo, di funzionalità e sicurezza.

1. Struttura, tamponamenti, divisori tra unità e isolamenti



Le fondazioni saranno del tipo a platea continua o a trave rovescia, realizzate in conglomerato cementizio armato. Le loro dimensioni saranno atte a scaricare le sollecitazioni delle sovrastanti strutture, in funzione della capacità di portata del terreno e degli altri parametri ottenuti dall'indagine geologica.

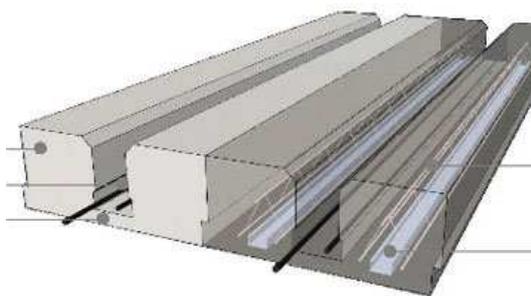
La struttura portante verticale sarà così costituita:

- PIANO INTERRATO con setti, pilastri e murature in cemento armato
- PIANO TERRA ed i PIANI SUPERIORI con muratura portante in getto di calcestruzzo dello spessore di 16,5 cm realizzati con cassetatura a perdere tipo Argisol o similare.

Per quanto riguarda i piani terra e quelli superiori, il blocco utilizzato concorrerà anche all'ottenimento della prestazione energetica A, facendo anche da tamponamento e isolamento termoacustico.

La struttura portante orizzontale sarà così costituita:

- copertura piano interrato con solaio prefabbricato tipo predalles e idonea cappa di completamento.
- copertura del piano terra sarà realizzata in solette leggere in polistirolo, opportunamente armate con cappa di completamento in calcestruzzo.



2. Copertura

Il solaio di copertura sarà realizzato in legno, al di sopra degli elementi strutturali troveranno posto (dall'interno all'esterno):

- Assito in legno
- barriera a vapore
- isolamento termico e acustico in lana di vetro spessore 14cm
- pannello in legno osb
- strato traspirante impermeabilizzante
- telaio in legno incrociato di supporto delle tegole a base cementizia sagoma coppo.



I canali, le scossaline e i pluviali saranno in alluminio, spessore 8/10 verde.

Le caratteristiche di questo tetto ventilato abbinano un ottimo isolamento termico ad un elevato abbattimento acustico. Eventualmente, a discrezione della D.L. verrà posato un pacchetto di chiusura con le medesime caratteristiche prestazionali.

3. Tramezzature, contropareti e controsoffitti

Le pareti divisorie tra le diverse unità immobiliari saranno realizzate con materiali idonei e di spessore e massa adeguati per rispondere ai requisiti termici ed acustici di legge. Tutte le pareti perimetrali in Argisol dal lato interno avranno una controparete in lastre di gesso rivestito con interposto isolamento al fine di migliorare la coibentazione generale ed atte al passaggio degli impianti. Le tramezzature interne degli appartamenti saranno realizzate a secco mediante lastre di gesso rivestito e struttura metallica con interposto isolamento all'interno del quale verranno posizionati gli impianti. Ove previsto, analogamente verranno realizzati controsoffitti in lastre di gesso rivestito ed opportuna orditura metallica con lo scopo di realizzare un'intercapedine per il passaggio degli impianti.

4. Impermeabilizzazioni

Tutti i muri perimetrali controterra saranno impermeabilizzati, previa preparazione del fondo. La stessa impermeabilizzazione sarà protetta con idoneo strato protettivo.

Le solette scoperte verranno impermeabilizzate con doppia guaina bituminosa armata e idonei strati protettivi o altra tecnologia costruttiva impermeabilizzante a scelta della D.L.

5. Rivestimenti Esterni

Le facciate esterne avranno le seguenti finiture:

- rete e rasatura sulle pareti in Argisol, a finire applicazione di intonachino con colore scelto in base alle indicazioni della D.L. e dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- modanature e lesene come da disegni architettonici.

6. Rivestimenti Interni

- Le pareti delle autorimesse e del corsello saranno in conglomerato cementizio a vista gettato con l'ausilio di pannelloni o in prisme in conglomerato da cm 20 intonacate;
- i soffitti delle autorimesse, realizzati con solai a lastre prefabbricate tipo predalles;
- le pareti dei bagni saranno rivestite e pavimentate per un'altezza di 200 cm, con piastrelle per un valore complessivo di 40€/mq;
- le pareti attrezzate del locale cucina saranno rivestite, per un'altezza di 160 cm con piastrelle per un valore complessivo di 40€/mq;
- i locali interni residui verranno consegnati tinteggiati bianco.

In tutti i locali sarà posato uno zoccolino in legno 70x10 tinto legno abbinato alle porte ed ai serramenti esterni scelti dalla D.L.

Le soglie e i davanzali saranno in granito o in pietra naturale con scelta a discrezione della Direzione Lavori. I davanzali saranno dotati di sgocciolatoio, le soglie delle portefinestre saranno dotate di sgocciolatoio solamente ove esse siano incassate in facciata senza balcone sottostante ma con il solo parapetto.

7. Pavimenti Esterni Ed Interni

- La pavimentazione delle autorimesse e dei corselli, sarà realizzata con massetto in calcestruzzo liscio, con interposta rete elettrosaldata e spolvero con impasto al quarzo, verranno inoltre predisposte delle pilette per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche di gocciolamento dalle auto;
- la pavimentazione dei vialetti pedonali sarà in betonelle autobloccanti o in cubetti di porfido a scelta della D.L.;
- l'intercapedine avrà una pavimentazione in battuto di cemento liscio;
- i restanti locali al piano interrato saranno pavimentati con piastrelle o cemento liscio a discrezione della Direzione Lavori;
- l'ingresso, il soggiorno, la cucina e il disimpegno saranno pavimentati con piastrelle per un valore complessivo di 40€/mq;
- le camere da letto saranno pavimentate con piastrelle per un valore complessivo di 40€/mq;
- i bagni saranno pavimentati con piastrelle per un valore complessivo di 40€/mq;
- le rampe delle scale interne, saranno rivestite in materiale lapideo o piastrelle per un valore complessivo di 40€/mq.

(Tutti i pavimenti ed i rivestimenti dovranno essere scelti presso la ditta indicata dalla ditta venditrice e le scelte fuori capitolato saranno computate e comunicate dalla parte Venditrice).

8. Serramenti

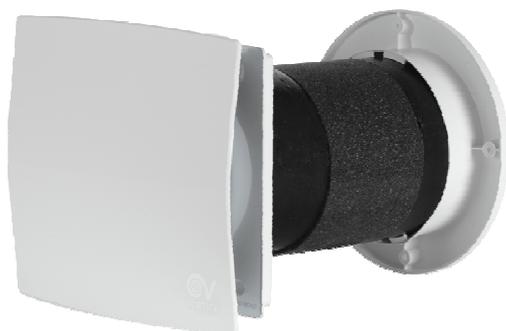
- I portoncini blindati d'ingresso agli appartamenti saranno di classe III di sicurezza, con struttura in acciaio 18/10, doppia guarnizione di battuta, tre rostri fissi, spioncino, pomolo e maniglia in ottone modello Milena o similare, dispositivo block e lama di tenuta a pavimento. Rivestimento esterno a scelta della D.L. ed in accordo con i progetti architettonici redatti, rivestimento interno in tinta legno in accordo con le porte e gli zoccolino interni. Il portoncino sarà di primaria ditta e presenterà ottime caratteristiche di sicurezza oltreché elevate caratteristiche di isolamento termico;
 - le porte interne, saranno cieche lisce ad un'anta in essenza e con colore a discrezione della D.L., con coprifili verticali stondati e maniglie cromate, (in caso di scelta extra capitolato il prezzo andrà rivisto sul listino indicato dalla Parte Venditrice);
-

- le porte di accesso alle autorimesse e che dalle autorimesse vanno all'intercapedine saranno metalliche di tipo REI 120
- i serramenti esterni saranno in legno profilo 78x80 oppure in PVC con profilo analogo. Sia il telaio che l'anta saranno di colore a scelta della D.L. I vetri saranno stratificati per consentire il raggiungimento di un elevato standard di isolamento acustico e termico. I serramenti sono inoltre dotati di zanzariera e sono dotati di predisposizione per contatto bimetallico dell'antifurto. Gli elementi oscuranti saranno persiane tipo Jolly in alluminio tinto verde foresta con opportuna ferramenta di corredo. Sarà inoltre presente la predisposizione per l'installazione di cancellini di sicurezza ad impacchettamento.
- Le porte dei singoli box, saranno, a scelta della D.L. del tipo a basculante in lamiera verniciata o del tipo sezionale e predisposte di motorizzazione.

9. Impianto Di Climatizzazione Invernale Ed Estiva

Per la climatizzazione estiva/invernale dell'edificio sono previste le seguenti tipologie di impianti:

- Impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento con funzione di riscaldamento invernale nei locali al piano terra, interrato, primo e sottotetto. Detto impianto è collegato alla pompa di calore di cui sotto.
- Impianto di raffrescamento mediante unità interne ad espansione diretta ai piani terra, primo e sottotetto. Detto impianto è collegato alla pompa di calore di cui sotto.
- Impianto di ventilazione meccanica controllata decentralizzato (VMC) con recuperatori di calore ad elevato rendimento incassati nella muratura perimetrale ove necessari con funzione di ricambio dell'aria con bocchette di prelievo e di mandata posizionata in funzione delle specifiche esigenze. La realizzazione del sistema è fatta al piano terra, al piano interrato, al piano primo ed al piano sottotetto.



Per la produzione del fluido caldo necessario al funzionamento dell'impianto radiante verrà installata una pompa di calore compatta tipo SAMSUNG Eco Heating System o similare con funzione di produzione di acqua calda sanitaria. L'unità esterna della pompa di calore sarà posizionata a scelta della D.L., così come l'unità idronica, il bollitore e l'impiantistica a corredo.

Per il riscaldamento invernale è previsto un impianto a pannelli radianti a pavimento con tubazione in polietilene ad alta densità reticolato ad alta pressione con una elevatissima resistenza all'usura, all'urto e al calore, dotato di barriera ossigeno e pannello isolante termoacustico in polistirene espanso estruso ad alta densità. Il passo delle tubazioni è regolare e dimensionato per massimizzare l'efficienza in raffreddamento.

L'elevata superficie radiante permette all'impianto di funzionare a bassa temperatura in inverno (~35°C) garantendo un elevato comfort e un notevole risparmio energetico. La regolazione della temperatura è effettuata con termostato ambiente che, attraverso unità base di controllo inserite nelle cassette dei collettori, comandano le testine termoelettriche dei circuiti pannelli radianti relativi. La programmazione degli orari di funzionamento e l'attenuazione notturna verranno effettuati attraverso un cronotermostato collegato al modulo di utenza dell'alloggio. Nei bagni è prevista l'installazione di un radiatore tipo "scaldasalviette" in integrazione per i periodi di massima richiesta termica.

10. Impianto Idrico Sanitario



L'alimentazione idrica avverrà tramite un contatore di proprietà di ogni singolo alloggio. L'impianto idrico sanitario dell'alloggio sarà composto da una rete di acqua fredda e calda sanitaria. L'acqua calda ad uso sanitario verrà prelevata dal bollitore associato al sistema SAMSUNG Eco Heating System. Per quanto riguarda il lavandino, il vaso ed il bidet saranno del tipo sospeso marca IDEAL STANDARD serie Tesi o similari a discrezione della D.L.



Il piatto doccia sarà della marca IDEAL STANDARD serie Connect o similari a discrezione della D.L., dimensione da progetto e da layout architettonico.

Le rubinetterie sono della IDEAL STANDARD serie Ceraplan III.

Sono completati i bagni al piano terra, primo e sottotetto. Al piano interrato vengono predisposti i soli attacchi, mentre viene realizzato l'attacco e lo scarico della lavatrice.

11. Descrizione Giardino

I giardini privati saranno ultimati con la modellazione del terreno e la semina del tappeto erboso. E' previsto un attacco per l'acqua fredda costituito da rubinetto portagomma posato in un pozzetto e collegato al contatore dell'unità immobiliare per i giardini, nella misura di uno ogni unità immobiliare al piano terra. Le singole unità verranno divise mediante siepi alternate e recinzioni in rete metallica plastificata.

12. Impianto Smaltimento Acque

Data la particolarità edile di esecuzione, alcune colonne di scarico acque nere potranno servire più unità abitative. Si è previsto l'utilizzo di tubi speciali tipo REHAU PIANO o similare fasciati con guaina fonoisolante, per garantire la miglior silenziosità dell'impianto, per la parte interna del fabbricato; in PVC serie pesante per la parte esterna al fabbricato. E' previsto un sistema di smaltimento a reti separate, una per le acque meteoriche ed una per le acque nere. Prima dell'immissione nella rete comunale, al limite di proprietà, sarà posto un pozzetto con sifone Firenze per le acque nere; un pozzetto d'ispezione con fondo di sedimentazione per le acque bianche. Data la conformazione del progetto, alcune di queste acque nere potranno anche essere pompate al fine di raggiungere la quota di scarico necessaria.

13. Finiture Esterne

Le recinzioni esterne saranno realizzate secondo le prescrizioni del Comune e della D.L. in acciaio zincato e brunito (per limitare la manutenzione necessaria). I cancelli di ingresso saranno realizzati con profilati in ferro a disegno semplice secondo le indicazioni delle D.L. Tutte le predisposizioni agli allacciamenti: Enel, Telecom, fognatura, acqua, saranno realizzati secondo le direttive dei vari Enti.

14. Impianto Elettrico

Per ogni *alloggio* viene fornito un contatore di potenza pari a 3,3kW, a discrezione del cliente tale contatore potrà essere aumentato. Ogni immobile sarà dotato di quadro elettrico generale per la gestione dei carichi di singola utenza. La distribuzione avviene entro tubazioni sottotraccia, nei soffitti e nelle pareti in cartongesso.

La serie componibile utilizzata per gli apparecchi di comando e prese è VIMAR serie Plana colore bianco.

Gli impianti di chiamata della porta d'ingresso e dei servizi sono alimentati a 12V dal trasformatore di sicurezza, autoprotetto installato sul centralino. E' previsto un interruttore non automatico di sezionamento bipolare in frutto componibile per la lavatrice, il forno, la lavastoviglie e la piastra elettrica.

I cavi impiegati per la distribuzione dell'energia elettrica sono a semplice isolamento tipo N07VK.

Per quanto riguarda l'*impianto di messa a terra* è previsto un conduttore di protezione montante sez. 16mmq in corda isolata giallo/verde tipo N07V-K. A ciascun piano si realizza il collegamento dell'impianto di terra singolo alloggio alla rete di terra condominiale mediante corda isolata giallo/verde con sezione pari a quella della fase (6mmq). L'impianto di terra condominiale è realizzato al piano interrato nel corsello autorimessa. A quest'ultimo fa capo, oltre ai conduttori di terra relativi agli impianti condominiali, anche l'impianto di terra di ciascuna unità privata garantendo la protezione contro i contatti diretti ed indiretti secondo quanto prescritto dalla normative vigenti.



Per quanto riguarda l'*impianto telefonico*, l'impianto origina nel locale tecnico al piano terra, con la cassetta terminale alla quale vengono collegate le colonne montanti per la distribuzione ai piani. Su ciascun piano è derivata una tubazione fino alla prima scatola di distribuzione telefonica posta nel disimpegno di ingresso/ripostiglio/cabina armadio. La distribuzione interna è in configurazione stellare. All'interno di ciascun alloggio sono previste prese telefoniche in soggiorno, nelle camere e nel soppalco.

L'*impianto videocitofonico* previsto prevede una tecnologia di tipo digitale. La relativa alimentazione è prelevata dal quadro elettrico servizi condominiali. Il posto esterno principale risulta a servizio di tutto il complesso residenziale. Ciascun alloggio è dotato di posto interno videocitofonico versione da parete collocato all'ingresso dello stesso e per gli alloggi dotati di locale sgombero o sottotetto sono previsti attacchi citofonici.

Per quanto concerne l'*impianto antenna* è previsto una o più antenne per tutto l'edificio sulla base del progetto redatto dal progettista degli impianti elettrici. Le centrali di amplificazione sono alimentate dal quadro elettrico generale servizi condominiali. All'interno di ciascun alloggio sono previste prese TV in soggiorno, nelle camere, in cucina. E' infine prevista una presa SAT in soggiorno.

Ogni alloggio è predisposto di *impianto antintrusione*. Sono previste le seguenti predisposizioni:

- scatola per centrale allarme completa di combinatore telefonico posizionata all'ingresso dell'alloggio o ripostiglio o cabina armadio;
 - rivelatori volumetrici (uno per locale fatta eccezione per il bagno ed i disimpegni);
 - rivelatori perimetrali (portocino d'ingresso, finestre e portefinestre);
 - predisposizione sirena da esterno;
-

- predisposizione sirena da interno.

Ogni alloggio è predisposto per l'integrazione in quadro alloggio di una eventuale gestione dei carichi.
Ogni alloggio è dotato di attacco per *piastre a induzione* per la cottura dei cibi. Come già specificato, non è prevista la realizzazione del gas all'interno degli appartamenti.

Ogni alloggio è inoltre dotato di predisposizione per un impianto fotovoltaico di potenza pari a 1,5kWp con il quale si potranno andare a ridurre i consumi energetici di ogni singolo alloggio.

L'intero immobile è inoltre dotato di un impianto fotovoltaico condominiale a servizio delle utenze comuni del fabbricato.

ATTENZIONE: NOTA CONCLUSIVA

La Parte venditrice e per essa la Direzione Lavori, si riserva la facoltà di apportare al complesso edilizio tutte le varianti che ritenesse opportune in modo comunque da non alterare il carattere delle costruzioni e delle finiture rimossa fin d'ora ogni eccezione presente o futura degli assegnatari. Le fotografie del presente capitolato delle opere sono indicativi e rappresentano marchi, prodotti e situazioni che per motivi commerciali, estetici o di praticità possono essere modificati o cambiati in corso di esecuzione ad insindacabile giudizio del Direttore dei Lavori e della Parte Venditrice. Le riproduzioni tridimensionali delle singole unità immobiliari servono a rendere l'idea di massima di come apparirà la costruzione una volta terminata e potrebbero differire dalla realizzazione nella scelta di colori e materiali. La consegna dovrà essere preceduta dalla sottoscrizione del verbale di consegna nel quale saranno evidenziati eventuali difetti che la parte promettente venditrice si impegna a rimuovere nel più breve tempo possibile. La parte venditrice rilascia la più ampia garanzia per i vizi occulti che eventualmente si dovessero manifestare nell'unità immobiliare, mentre non assume nessuna responsabilità per le eventuali manifestazioni di condensa proprie delle nuove costruzioni e per le conseguenze dovute al normale assestamento della costruzione. La parte venditrice si impegna a fornire materiali e manodopera per la sistemazione dei difetti di costruzione rilevati al momento della consegna dell'unità immobiliare. Nessun rimborso verrà riconosciuto alla parte promissaria acquirente per lavori di ripristino fatti eseguire direttamente senza il consenso scritto della parte venditrice. La garanzia decade nel caso la parte acquirente, dopo la consegna, esegua direttamente opere all'interno della proprietà. Così dicasi per tutti gli effetti derivanti dalla normale usura.

