

Odino S.r.l. & CAPPELLATO PROGETTI

POASCO (MI)

Via Cardinal Ildefonso Alfredo Schuster



Residenza Schuster

*CAPITOLATO E SINTESI
DESCRITTIVA DELLE OPERE*

“CAPITOLATO E SINTESI DESCRITTIVA DELLE OPERE” PER IL CANTIERE DI POASCO, Via Cardinal A.I. Schuster

1) SCAVI E MOVIMENTI TERRA

Gli scavi sono eseguiti secondo le quote di progetto. Il materiale scavato, se idoneo e conforme alle prescrizioni di Legge, sarà utilizzato per rinterrì e la realizzazione dei livelli, la parte eccedente verrà trasportata alla pubblica discarica.

2) OPERE STRUTTURALI

FONDAZIONI

Le strutture di fondazione sono previste del tipo diretto, a platea, con sezioni differenziate in funzione delle diverse sollecitazioni di calcolo.

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE

La struttura portante di elevazione degli edifici è realizzata interamente in cls armato con pilastri, travi, e scale come da calcoli dei c.a.

STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE

La struttura orizzontale sarà realizzata e calcolata secondo le norme vigenti. La copertura delle cantine e dei locali tecnici sarà realizzato con solaio di cls gettato in opera, mentre i piani abitativi con solaio in cls gettato in opera.

RAMPE SCALE

Tutte le rampe scale e i pianerottoli saranno realizzati in cemento armato calcolato per i sovraccarichi di legge.

PIANO INTERRATO

Il piano interrato, destinato a cantine e locali tecnici, avrà fondazioni e pareti in cemento armato, atti ad eliminare qualsiasi fenomeno di infiltrazione di acqua dall'esterno.

3) Opere di completamento

MURATURE

Le murature, sia perimetrali che interne, verranno realizzate in conformità alle normative vigenti in materia di isolamento termico e acustico per garantire il massimo confort in termini di isolamento sia verso l'esterno che tra gli alloggi ed anche all'interno degli stessi.

MURI ESTERNI

I muri di tamponamento esterno saranno realizzati con un pannello termoisolante "cappotto", muratura da 12 cm (tipo Stiferite GTE) isolamento termico in base alla normativa vigente (ex legge 10/91 – DPR 412/93, D. Lgs.192/05, D.Lgs. 311/07, D.G.R. 26/06/2007 - N. 8/5018, e s.m.i.), muratura interna in laterizio da 12 cm di spessore.

MURI INTERNI

Il divisorio tra alloggio e alloggio , spessore cm 30, costituito muratura in laterizio spessore 8 cm, pannello semirigido fonoassorbente dallo spessore di cm 6 circa, muratura in laterizio da 12 cm (tipo bloccofonico), più intonaci.

Le murature di divisione all'interno dell'alloggio, avranno uno spessore di cm 8/12 circa. Tranne in alcune pareti dei bagni e delle cucine che per necessità avranno uno spessore di cm 14 circa.

Tutte le murature del tipo in laterizio, saranno intonacate su entrambe le superfici a vista e saranno isolate acusticamente dal massetto mediante applicazione di striscia al piede della muratura e verticalmente nella intera sezione di pavimento

Le caratteristiche tecniche dei tavolati come sopra descritti, potranno subire modifiche sempre e comunque nel rispetto dei valori di norma in materia di requisiti acustici passivi e termoisolanti per gli edificio in (classe A).

FINITURE MURI ESTERNI DEL FABBRICATO

Le facciate dei fabbricati saranno rifinite con impasti colorati a base di silicati, con colori a scelta della D.L.

FINITURE MURI INTERNI ALLOGGI E CANTINE

I locali degli alloggi saranno finiti con intonaco premiscelato tipo pronto finitura a gesso, ad eccezione dei locali bagni e cucina per i quali si userà intonaco a civile; gli spigoli vivi saranno protetti con idonei paraspigoli.

Le pareti dei locali bagno, sino ad altezza di 220/225 cm, e delle cucine sino ad altezza di 180 cm saranno rivestite con piastrelle di ceramica 1° scelta di primaria marca da cm. 20x20 o 20x25 posate con collante sull'intonaco e cemento bianco per la sigillatura dei giunti.

Le cucine avranno le pareti rivestite fino all'altezza di 180cm

I muri delle cantine saranno realizzati con blocchetti in cls stilati faccia a vista. Dove non fosse possibile farli in blocchetti di cls stilati a vista saranno eseguiti in muratura intonacati al rustico fine o in c.a. lasciato a vista.

PARAPETTI BALCONI

I parapetti dei balconi saranno in parte in c.a. ed in parte eseguiti con telaio in ferro e lamiera preverniciata a scelta della D.L.

SOGLIE E DAVANZALI

Tutti i contorni delle porte di ingresso alloggi e ascensori, tutti i davanzali delle finestre, tutte le soglie delle porte balcone e ingresso alloggi saranno in granito e/o pietra naturale con qualità e tipo a scelta della D.L.

COPERTURA

La copertura sarà del tipo piana, a servizio degli impianti tecnologici condominiali.

RECINZIONI E CANCELLI

Tutte le aree esterne del residence saranno delimitate con un muretto in cls con sovrastante recinzione eseguita in ferro verniciato, così verranno realizzati anche i cancelli carrai e pedonali

I cancelli carrai saranno del tipo elettrificato comandati elettronicamente tramite radiocomando a distanza e saranno dotati di tutti i dispositivi di legge per quanto riguarda la prevenzione infortuni.

A tutti gli acquirenti verrà consegnato una chiave del cancello pedonale per il comando a mano è un radiocomando per l'apertura radiocomandata del cancello carraio

AREE A VERDE CONDOMINIALE

Le aree a verde delle parti comuni della nostra proprietà, saranno consegnate seminate.

4) Classe energetica del fabbricato

Il fabbricato sarà ad alta prestazione energetica come da normativa vigente.
(Classe A)

5) Isolamento termico e acustico

Gli isolamenti previsti, di tipo termico ed acustico, sono rispondenti rispettivamente alle leggi sul controllo delle dispersioni termiche (ex legge 10/91 – DPR 412/93, D. Lgs.192/05, D.Lgs. 311/07, D.G.R. 26/06/2007 - N. 8/5018, e s.m.i.) e alle normative antirumore (legge 447/95, D.P.C.M. 5 dicembre 1997), vedi accorgimenti.

In particolare le murature esterne saranno dotate di una maggior coibentazione rispetto ai valori minimi di legge regionale con l'applicazione sulle pareti di ambito esterno di rivestimento isolante a cappotto, mentre a pavimento si prevede la realizzazione di massetti isolanti.

Per quanto riguarda i requisiti acustici passivi dell'edificio gli stessi saranno garantiti con :

- l'applicazione di idonei materiali isolanti nelle pareti di ambito esterno, nei muri divisorii tra i singoli alloggi, nelle pareti tra alloggi e vano scala/ascensore, nonché sotto i pavimenti;
- l'installazione di serramenti aventi prestazioni di fonoisolamento nel rispetto di quanto è previsto dalle vigenti normative.

6) SERRAMENTI

SERRAMENTI PARTI COMUNI

I serramenti dei corpi scala, ingressi corridoi cantine, saranno in alluminio elettro colorato con colore a scelta della D.L. completi di vetrocamera nella parte superiore, la parte sottostante (se non in opera muraria per la scala e tamburata cieca per i corridoi cantine) saranno in vetro stratificato antinfortunistico, tutte le parti apribili saranno complete di maniglia.

I portoni di primo ingresso agli androni saranno muniti di serratura e maniglia con pompa di chiusura.

SERRAMENTI ESTERNI ALLOGGI

I serramenti esterni, saranno in legno di pino lamellare nominato (finger joint), sezione 58x70mm, laccati con colore a scelta della D.L. completi di maniglie effetto acciaio spazzolato e vetrocamera a triplo strato con 12 mm di camera d'aria.

Tutti i serramenti saranno muniti di zanzariere del tipo a scomparsa

Le tapparelle saranno in P.V.C. del tipo pesante alloggiate in appositi cassonetti in agglomerato di legno coibentato e verniciati e/o laccati di colore a scelta della D.L.

PORTONCINO INGRESSO

Le porte di ingresso agli alloggi, saranno blindate con serratura del tipo a doppia mappa a quattro mandate con cilindretto di sicurezza del tipo Yale, rifinite con pannelli in agglomerato di legno a scelta della D.L. complete di maniglie effetto acciaio spazzolato.

SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne saranno eseguite con montanti in legno massello impiallacciato, complete di coprifili ad incastro, le ante saranno tamburate con pannelli in legno impiallacciato, il tutto colorato in tinta color ciliegio o laminatino rovere sbiancato o bianco con maniglie effetto acciaio spazzolato e guarnizioni di battuta per le ante.

PORTE LOCALI CANTINA

Le porte dei locali cantina saranno del tipo in lamiera tamburata verniciata, spessore 10/10 con maniglie e serrature semplice tipo Yale.

7) Opere di finitura

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI PARTI COMUNI

I pavimenti degli androni e del corpo scala compreso, i pianerottoli di ingresso agli alloggi, così come le pedate e le alzate del corpo scala saranno in granito e/o pietra naturale complete di zoccolino perimetrale dello stesso materiale.

I pavimenti dei corridoi cantine e vani comuni, saranno finiti con piastrelle di ceramica tipologia e qualità nonché modalità di posa a scelta della D.L..

Il rivestimenti dei locali ecologici saranno in ceramica a tutta altezza compreso la formazione di idonea sguscia a pavimento e/o secondo quanto prescritto dalla vigente normativa in materia.

I locali ecologici saranno dotati di piletta a pavimento e rubinetto porta gomma.

PAVIMENTI PARTI PRIVATE

I pavimenti degli alloggi zona giorno, cucina e disimpegno notte: saranno in ceramica 1° scelta Formato 33x33 o 40x40, per la cucina e per i bagni saranno 20x20, il tutto posato a colla a correre accostato.

Possibilità di rivestimento a pavimento dell'intero immobile con gres effetto legno.

I pavimenti delle camere da letto, e dei locali studio, saranno in Parquet di rovere Standard prefinito con spessore complessivo di circa 10mm di cui la parte nobile e di circa 4mm, formato; larghezza cm 7 x 49/60 cm di lunghezza maschiati, posati a correre con colla.

Rivestimenti bagni e cucine: le pareti saranno rivestite in ceramica di 1° scelta formato 20x20 o 20x25 con altezza massima per i bagni di cm. 220/225 e per le cucine di cm. 160/175, avranno il rivestimento solo sulla parete attrezzata e le due spalle da cm 60 del blocco cucina.

I pavimenti dei balconi ai piani superiori ed i terrazzi del 1° piano fuori terra, saranno in gres porcellanato 1° scelta antigelivo per esterni, formato e colore a scelta della D.L., completi di zoccolino perimetrale dello stesso materiale

Per i terrazzi di piano terra, la zoccolatura la formerà il gres porcellanato previsto per i pavimenti.

I pavimenti delle cantine private e dei relativi corridoi, nonché i pavimenti dei box, saranno finiti con piastrelle in ceramica con tipo e qualità a scelta della D.L.

ZOCCOLINO BATTISCOPIA

Lo zoccolino all'interno degli alloggi sarà in legno ramino del colore simile al colore del parquet o delle porte, tranne dove le pareti delle cucine e dei bagni sono rivestite in ceramica, sui balconi sarà dello stesso materiale posato a pavimento. Lo zoccolino dei corpi scale, sarà in granito o pietra naturale come quello degli stessi corpi scale.

CASSETTA DI SICUREZZA

Gli alloggi saranno muniti di cassetta di sicurezza con chiusura a combinazione come da campione.

SANITARI

Gli apparecchi sanitari saranno in porcellana dura (vitreous-china) conformi alle norme UNI 4542 del tipo a pavimento.

Vasi della DURAVIT serie Starck 3 o similari

I vasi a piede saranno forniti con sedile e coperchio della serie pesante completo di cassetta ad incasso di risciacquamento, con comando manuale a doppio pulsante.



Bidet della DURAVIT serie Starck 3 o similari

I bidet saranno fissati a pavimento con tasselli e viti completi di bulloni.

L'erogazione dell'acqua calda e fredda avverrà con gruppo monoforo di miscelazione fissato all'apparecchio. Lo scarico sarà con asta di comando e piletta.

Lavabi della DURAVIT serie Starck 3 o similari

I lavabi saranno di tipo a semicolonna fissati a muro con zanche invisibili.¹



¹ Immagini a solo scopo illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale

Le dimensioni esterne saranno di circa cm 70 * 55, con bacinella a forma ovale con scarico di troppo pieno.

L'erogazione dell'acqua calda e fredda avverrà con gruppo monoforo di miscelazione fissato all'apparecchio e compreso anch'esso nella presente offerta. Lo scarico sarà con asta di comando e piletta.

Piatto doccia tipo FLAT

I piatti doccia del tipo FLAT avranno dimensione di cm 80 x 80 o 72 x 90 e comunque adeguati alle disposizioni dei singoli locali bagno, dotati di piletta di scarico con griglia di tipo ispezionabile.

Il gruppo di erogazione dell'acqua fredda e calda avrà tubi sotto traccia e sarà costituito da soffione doccia e doccino snodato e gruppo di miscelazione di tipo ad incasso con deviatore.

Vasche in vetroresina Pannellate

Le vasche saranno in vetroresina del tipo pannellate, con dimensioni cm 170x70 e/o cm 160x70. con colonna di scarico e gruppo di miscelazione del tipo da esterno completo di doccia, supporto e flessibile.

Rubinetteria della GROHE serie EURO SMART o similari

Tutta la rubinetteria sarà della ditta Grohe serie Euro Smart o similari.²



Attacchi lavabiancheria

L'alimentazione delle lavabiancheria (acqua fredda) sarà intercettata mediante rubinetto ad incasso con maniglia esterna.

Per lo scarico si provvederà con idoneo sifone incassato a parete.

Attacchi lavelli cucine

Per gli attacchi ai lavelli cucine saranno previste tubazioni di adduzione acqua calda e fredda e gli attacchi alle reti di scarico.

Attacchi lavastoviglie

L'alimentazione delle lavastoviglie (acqua fredda) sarà intercettata mediante rubinetto ad incasso con maniglia esterna. Per lo scarico si provvederà con idoneo sifone incassato a parete.

² Immagini a solo scopo illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale

8) IMPIANTI TECNOLOGICI

IMPIANTO TERMICO

L'impianto termico a servizio del fabbricato per la produzione sia dell'acqua calda per il riscaldamento degli ambienti sia dell'acqua calda sanitaria sarà di tipo centralizzato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

Il riscaldamento all'interno degli alloggi, sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento funzionante con acqua calda a bassa temperatura (max 35 gradi), con l'installazione di componentistica di ultima generazione prodotta delle migliori marche presenti sul mercato a completamento di quanto sopra esposto tutti i locali bagni saranno muniti di scaldasalviette (Termoarredo) a parete, come da campione, nelle misure necessarie al singolo bagno.

L'acqua calda sanitaria verrà prodotta da un impianto composto da una o più batterie di pannelli solari posizionati sul tetto di ogni singola palazzina e integrato nei momenti di maggiori consumo e/o nelle stagioni invernali dalla caldaia di riscaldamento posizionata in apposito locale tecnico sito al piano interrato. La distribuzione della stessa avverrà attraverso un impianto centralizzato con contabilizzazione del consumo per ogni singolo alloggio tramite conta litri. Sarà intercettabile completamente per ogni alloggio attraverso una valvola di intercettazione posta in apposito vano collocato sul pianerottolo al piano.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ad integrazione energetica delle parti comuni, sulla copertura dell'edificio è prevista l'installazione di impianto fotovoltaico, per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

ASCENSORE

L'ascensore sarà del tipo a basso consumo ecologico, con portata max di 6 persone a fune con predisposizione di telefono incorporato di primaria ditta

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto Videocitofonico sarà composto da:

Posto esterno Videocitofonico del tipo digitale di primaria marca con custodia antivandalo e telecamera in B/N con pulsantiera e apparato di ricezione/trasmissione segnali audio e video in corrispondenza del portoncino di ingresso pedonale.

Posto esterno citofonico zona porta di accesso al vano scala, con pulsantiera e apparato di ricezione/trasmissione solo segnali audio.

Posto Videocitofonico da parete interno all'alloggio, con monitor B/N citofono incorporato, con unità di comando per apertura cancello esterno e porta di accesso al vano scala.

IMPIANTO TELEFONICO

Il punto di ingresso ed il posizionamento delle scatole di distribuzione Telecom nell'edificio, saranno concordati con l'Ente.

L'impianto telefonico di competenza Telecom farà capo al primo punto telefonica dell'alloggio.

Verranno realizzate le predisposizioni telefoniche come indicato nel paragrafo "consistenza base dell'impianto elettrico negli alloggi".

IMPIANTO RICEZIONE SEGNALE TV

Gli alloggi saranno muniti di antenna terrestre centralizzata con varie prese distribuite nei locali, come indicato nel paragrafo "consistenza base dell'impianto elettrico negli alloggi".

Inoltre il fabbricato sarà munito di impianto per la ricezione dei canali satellitari del tipo centralizzato con un punto di utilizzo in ogni singolo alloggio in locale soggiorno.

**9) IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTI – DOTAZIONI
STANDARD
CONSISTENZA BASE DELL'IMPIANTO ELETTRICO NEGLI
ALLOGGI**

DISTRIBUZIONE INTERNA IMPIANTO ELETTRICO

La distribuzione ai punti luce e prese sarà realizzata in tubazione in PVC corrugata flessibile posata sotto traccia e/o pavimento. I cavi saranno non propaganti l'incendio del tipo N07V-K a norme CEI 20-22II.

TIPOLOGIA APPARECCHIATURE SERIE CIVILE

Tutte le apparecchiature serie civile saranno della serie componibile della ditta BITICINO serie LIVING INTERN, con frutti e placca in tecnopolimero a spigoli stondati, come da campione.³



³ Immagini a solo scopo illustrativo e non costituiscono elemento contrattuale

DOTAZIONI GENERALI:

Cronotermostati

n° 1 per la zona giorno

n° 1 per la zona notte

Ingresso/soggiorno

Illuminazione: n°1 punto luce a soffitto con 2 o più punti di comando in funzione della distribuzione dell'alloggio

Altri usi: n°1 centralino alloggio completo

n°1 pulsante esterno con targa portanome

n°1 suoneria per chiamata da pulsante a targa

n°1 ronzatore per chiamate da locali bagno

n°3 prese tipo bipasso 2P+T 10/16A

n°1 presa antenna TV terrestre

n°1 presa antenna TV satellitare

n°1 videocitofono per apertura cancello pedonale, porta ingresso scala

n°1 punto telefono con scaricatore di sovratensione

Locale cucina

Illuminazione: n°1 punto luce a soffitto interrotto

n°1 punto luce a parete interrotto (alimentazione cappa)

Altri usi: n°2 prese tipo bipasso 2P+T 10/16A per alimentazione Frigo e Piano Lavoro (Piano lavoro H120 circa)

n°1 prese tipo bipasso 2P+T 10/16A

n°2 prese tipo bipasso 2P+T 10/16A con linea alimentazione dedicata e dotata di MT su centralino alloggio per alimentazione Forno e Lavastoviglie.

n°1 presa antenna TV terrestre (se cucina chiusa)

Camera matrimoniale

Illuminazione: n°1 punto luce comandato da 2 deviatori e 1 invertitore

Altri usi: n°3 prese tipo bipasso 2P+T 10/16A

n°1 punto telefono

n°1 presa antenna TV terrestre

Camera singola

Illuminazione: n°1 punto luce comandato da 2 deviatori e 1 invertitore
Altri usi: n°3 prese tipo bipasso 2P+T 10/16A
n°1 punto telefono
n°1 presa antenna TV terrestre

Locale studio o cameretta

Illuminazione: n°1 punto luce comandato da 2 deviatori e 1 invertitore
Altri usi: n°3 prese tipo bipasso 2P+T 10/16A
n°1 punto telefono
n°1 presa antenna TV terrestre

Locale bagno padronale

Illuminazione: n°1 punto luce a soffitto interrotto
n°1 punto luce a parete interrotto
Altri usi: n°2 prese tipo bipasso 2P+T 10/16A
n°1 pulsante a tirante per ronzatore

Locale bagno di servizio

Illuminazione: n°1 punto luce a soffitto interrotto
n°1 punto luce a parete interrotto
Altri usi: n°2 prese tipo bipasso 2P+T 10/16A
n°1 pulsante a tirante per ronzatore

Disimpegno notte

Illuminazione: n°1-2 punti luce a soffitto comandato da più punti distinti in funzione della formazione del locale
Altri usi: n°1-2 prese tipo bipasso 2P+T 10/16 A in funzione della formazione del locale

Ripostiglio (dove esistente)

Illuminazione: n°1 punto luce a interrotto a parete (sopra la porta)
Altri usi: n°1 presa tipo bipasso 2P+T 10/16A

Balconi

- illuminazione: n°1 punto luce a parete completo di corpo illuminante del tipo Prisma Delta Visa e/o similare con comando da tutti i locali prospicienti lo stesso balcone.
- n°1 presa tipo bipasso 2P+T 10/16A completa di placca in tecnopolimero come da D.L.
- n°1 predisposizione per collegamento elettrico CDZ

Cantina

- illuminazione: n°1 punto luce interrotto a parete in esecuzione a vista, completo di porta lampada tipo "tartaruga" complete di lampada ad incandescenza da 40W
- n°1 presa tipo bipasso 2P+T 10/16A

10) PREDISPOSIZIONI

1. IMPIANTO ANTIINTRUSIONE

Gli alloggi saranno dotati di predisposizione per impianto anti intrusione del tipo perimetrale.

2. IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

In ogni alloggio sarà prevista la predisposizione per l'installazione di impianto del tipo split-sistem per il raffrescamento estivo.

La predisposizione comprende le sole tubazioni in rame per il collegamento dall'unità esterna, le tubazioni di scarico condensa e quelle per la alimentazione elettrica dei vari elementi.

Le tubazioni saranno dimensionate in base agli standard costruttivi generali e per garantire le condizioni interne previste dalla normativa tecnica vigente.

3. BALCONI O TERRAZZI

Nei balconi delle cucine, sarà predisposto attacco per l'acqua (fredda)

Luogo e data _____ / _____

La proprietà _____ L'acquirente _____