

DESCRIZIONE DELLE OPERE

1. Classe energetica A	2
2. Comfort acustico	3
3. Murature	3
4. Pavimenti e rivestimenti	3
5. Serramenti	4
6. Impianto di riscaldamento e di condizionamento delle unità	5
7. Impianto idrosanitario	5
8. Impianto elettrico	6
9. Impianto citofono, telefono, televisione	8
10. Varianti	8
11. Certificazioni e libretti d'uso e manutenzione	8

DESCRIZIONE DELLE OPERE

PREMESSA

Il presente capitolato descrittivo delle opere ha lo scopo di evidenziare i principi fondamentali del progetto che potrà comunque essere suscettibile di variazioni nella fase esecutiva, sia per dimensioni sia per caratteristiche, rispetto al progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

Così anche i marchi delle aziende fornitrici, segnalate nel presente documento, sono citati in quanto rappresentano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere; la Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva la società esecutrice e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistico – edilizie, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante sarà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Società Esecutrice, con riferimento alle Leggi e agli strumenti edilizi pro tempore vigenti.

1. Classe energetica A

In questi anni il risparmio energetico rappresenta uno dei temi più importanti a livello globale, vista l'esigenza sempre più pressante di diminuire le emissioni in atmosfera e ridurre l'impatto ambientale.

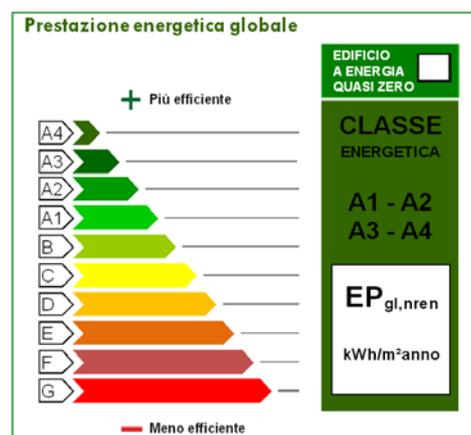
L'obiettivo di raggiungere alti standard qualitativi è stato messo in primo piano nella progettazione del complesso edilizio di Arese, nell'ottica di fornire al cliente finale un'abitazione a basso consumo energetico.

A questo obiettivo finale concorrono molti aspetti sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico: utilizzo di materiali isolanti e di serramenti ad alta prestazione termica, eliminazione e cura di tutti i ponti termici, scelta di tipologie impiantistiche in grado di garantire alti rendimenti e bassi consumi. Altrettanta importanza riveste la scelta di puntare allo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili (pompe di calore e fotovoltaico) per ridurre l'impatto ambientale.

Il risultato della combinazione di tutte queste scelte si identifica nella Classificazione Energetica finale.

Le ultime disposizioni normative entrate in vigore (Decreto Interministeriale "Requisiti Minimi" del 26 Giugno 2015) hanno in parte modificato le linee guida in materia di certificazione energetica degli edifici. Nello specifico, sono state modificate le suddivisioni tra le classe energetiche: resta immutata la classificazione da G a B, mentre le Classi Energetiche A e A+ sono state raggruppate e suddivise in quattro nuove Classi Energetiche: A1, A2, A3 e A4.

Le unità immobiliari della Residenza Sansovino si posizioneranno in una di queste quattro Classi Energetiche, sinonimo di alta efficienza energetica e bassi consumi d'esercizio degli impianti.



La Residenza Sansovino si presenta quindi già da ora come un intervento dalla concezione futura, in grado di rispondere pienamente alle esigenze di risparmio energetico che col passare degli anni diventeranno sempre più pressanti. Sarà inoltre garantito in notevole anticipo il rispetto di quanto previsto dal protocollo di Kyoto (anno 2020), cioè la quasi autonomia energetica per il funzionamento del sistema impiantistico.

2. Comfort acustico

Il comfort acustico abitativo è uno dei requisiti che caratterizza la qualità ed il valore di una casa. Questo aspetto ricopre, assieme al risparmio energetico, un punto di arrivo nella progettazione e nella costruzione della Residenza Sansovino.

La difesa dal rumore è un'esigenza primaria, l'esposizione al rumore provoca disturbi psicologici e ostacola lo svolgimento delle normali attività di benessere umano, riducendone il rendimento e la capacità di concentrazione.

Nella Residenza Sansovino i sistemi costruttivi adottati, l'uso di materiali di ultima generazione e il controllo garantiscono il raggiungimento di un Comfort Acustico ottimale.

3. Murature

L'attenzione al comfort acustico e termico sono garantiti anche dalle scelte tecnologiche e costruttive delle murature esterne ed interne prevalentemente realizzate a secco.

L'involucro di tutto l'edificio è costituito in blocchi di laterizio con rivestimento termoisolante a cappotto da cm 8 con finitura colorata su toni pastello, alcune parti saranno rivestite con mattoni facciavista.

E' previsto un rivestimento esterno "tipo frangisole" in doghe di legno o materiale similare applicato su porzioni di facciata, costituito da elementi fissi e mobili. La struttura portante sarà realizzata in ferro o in alluminio a seconda della scelta della D.L.

Ogni appartamento sarà separato dagli ambienti comuni e dalle altre unità da pareti in muratura tamponate con lastre in cartongesso coibentate tipo Knauf dello spessore di cm 25. Tutte le pareti divisorie interne agli appartamenti saranno realizzate a secco con doppie lastre di cartongesso accoppiate a pannello coibente dello spessore totale di cm 10.

Tutte le pareti interne alle unità saranno infine tinteggiate con pittura lavabile traspirante data a due mani.

4. Pavimenti e rivestimenti

APPARTAMENTI

I pavimenti della cucina chiusa e del/dei bagni saranno in piastrelle di gres fine porcellanato smaltato della dimensione 30x30 o 20x20 tipo Casalgrande Padana serie Technic od equivalenti, posate normalmente con fughe, (costo base materiale € 36/mq).

I locali adibiti a soggiorno, angolo cottura/cucine aperte, camere da letto, disimpegni e ripostigli saranno pavimentati con listoni di legno prefinito flottante 3 strips di dimensioni 205x2250 mm e spessore 13,5 mm con strato nobile di 3/4 mm essenza rovere e finiti con vernice trasparente. (costo base materiale € 42/mq).

I bagni prevedono rivestimenti in piastrelle di gres fine porcellanato smaltato della dimensione 30x30 tipo Casalgrande Padana serie Technic, od equivalenti, posate normalmente con fughe; per il rivestimento dei bagni è prevista l'altezza h 210 cm. (costo base materiale € 36/mq).

Zoccolino per tutti i locali, esclusi i bagni, in legno massiccio di sezione 7x1,5 c., con bordo superiore a becco di civetta, essenza rovere (costo base materiale € 8/ml).

Le terrazze saranno pavimentate con piastrelle di gres fine porcellanato da esterno della dimensione 30x30 tipo Casalgrande Padana serie Technic od equivalenti, posate a colla a zoccolino in gres ceramico di forma rettangolare.

Gli ingressi, le scale, pianerottoli, davanzali e soglie saranno realizzati in marmo Grigio Oriente, o equivalente.

I materiali delle pavimentazioni e rivestimenti saranno come da campionatura.

Resta a carico del Cliente ogni costo aggiuntivo conseguente alla scelta di pavimenti e/o rivestimenti extra-capitolato.

BOX E CANTINE

La pavimentazione di tutto il piano cantinato, comprese le cantine e compresa la zona filtro tra autorimessa e vani scala, sarà realizzata in getto di cls spessore 8 cm. con finitura superiore effettuata con spolvero di quarzo miscelato con cemento e lisciatura con mezzo meccanico (elicotterato).

5. Serramenti

APPARTAMENTI

L'ingresso all'unità è costituito da portoncino blindato antieffrazione a 5 punti con battente esterno liscio laccato colore a scelta della D.L. e battente interno liscio laccato bianco. Maniglia costituita da pomolo fisso esterno e maniglia interna cromo satinato, come da campionatura.

Le porte interne degli appartamenti saranno del tipo tamburato, lisce, nella misure 80x210 senza sopra luce, della marca Cocif modello Gallia RB o similari. La finitura sarà del tipo tinta legno o laccato bianco (non sarà previsto per i serramenti del soggiorno).

Ove previste, le porte interne scorrevoli saranno del tipo tamburato, lisce, nella misure 70/80x210 senza sopra luce, della marca Cocif modello Gallia RB o similari. La finitura sarà del tipo tinta legno o laccato bianco (costo base materiale € 430/cad).

I serramenti esterni saranno in PVC ad una o più ante delle dimensioni congruenti a quanto previsto in progetto e comunque tali da garantire le seguenti caratteristiche e prestazioni:

- il vetro dovrà essere certificato per un valore di trasmissione termica $U_g \leq 1.1 \text{ W/m}^2 \text{ K}$; ove non sia previsto l'avvolgibile il vetro dovrà essere del tipo antisfondamento;
- il sistema complessivo, falso telaio, telai fissi e mobili, dovranno essere certificati per un valore di abbattimento acustico pari a 36/38 dB (Rw);
- il cassonetto coprirullo standard per avvolgimento rovescio, sarà eseguito in pvc di colore bianco/avorio. Guarnizione perimetrale continua di tenuta su tutto il bordo, completo di cielino ispezionabile;
- l'avvolgibile sarà in PVC ad agganciamento continuo, con colore beige o grigio chiaro circa con avvolgimento telo verso l'esterno. Balza terminale con tappi di arresto. Tutti gli avvolgibili saranno motorizzati elettricamente;
- Permeabilità all'aria: Classe 4 secondo UNI EN 1026+12207;
- Tenuta all'acqua: Classe 9A secondo UNI EN 1027+12208;
- Tenuta al vento: Classe C5 conforme UNI EN 12211+12210.

Deve intendersi a carico del Cliente ogni costo aggiuntivo conseguente alla scelta di porte interne extra-capitolato.

BOX E CANTINE

Le porte basculanti dei box saranno in lamiera di acciaio stampata spessore 6/10 complete di serratura tipo Yale.

Le porte delle cantine saranno in lamiera stampata zincata.

6. Impianto di riscaldamento e di condizionamento delle unità

L'impianto termico sarà centralizzato per ogni edificio con pompe di calore geotermiche ad altissima efficienza condensate ad acqua di falda, posizionate al piano interrato, adibite al riscaldamento invernale, al raffrescamento estivo ed alla produzione di acqua calda sanitaria. Verranno installate pompe di circolazione dotate di inverter, che garantiscono un notevole risparmio energetico in quanto adattano la velocità di funzionamento all'effettiva richiesta dell'impianto.

La climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti avverrà con pavimento radiante distribuito su tutta la superficie degli appartamenti.

Per rendere ottimale il comfort interno agli ambienti, ciascuna unità sarà dotata di un deumidificatore per il controllo dell'umidità ambiente, installato in controsoffitto, completo di bocchette di mandata e ripresa dell'aria nei vari locali (bagni esclusi).

In ogni locale verrà installato una sonda di temperatura per la regolazione continua della temperatura interna, ad eccezione dei soggiorni, i quali saranno invece dotati di una sonda combinata temperatura/umidità, che oltre a consentire la regolazione della temperatura provvederà a monitorare costantemente l'umidità interna regolando di conseguenza il funzionamento del deumidificatore.

Quanto sopra descritto costituisce dotazione dell'appartamento tipo secondo il presente capitolato. Ogni modifica richiesta dal Cliente, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, modifiche relative a quantità e tipologia degli impianti, materiali, posizionamento e modalità di installazione, sarà eseguita con costi ad integrale ed esclusivo carico del Cliente.

7. Impianto idrosanitario

La tipologia, marca e modelli degli apparecchi e delle rubinetterie sono le seguenti:

- Servizio Principale:

- N. 1 vasca acrilica 170x70 o di dimensione adeguata rispetto alla conformazione geometrica del bagno, serie Tua - Hafro o prodotto equivalente ove prevista;
- N. 1 bidè sospeso, serie Connect – Ideal Standard o prodotto equivalente ove previsto;
- N. 1 vaso WC sospeso, serie Connect – Ideal Standard o prodotto equivalente ove previsto;
- N. 1 attacco per lavatrice; (se non previsto in altro luogo)
- N. 1 lavandino, serie Connect – Ideal Standard o prodotto equivalente ove previsto;



RESIDENZA SANSOVINO

- Servizio Secondario (ove previsto):
N. 1 doccia 90x70 o 80x80 90x90 serie Solilux - Ponsi o prodotto equivalente;
N. 1 vaso WC sospeso, serie Connect – Ideal Standard o prodotto equivalente ove previsto;
N. 1 lavandino, serie Connect – Ideal Standard o prodotto equivalente ove previsto;
- Cucina:
N. 1 attacco per lavastoviglie;
N. 1 attacco per lavello;

La rubinetteria prevede miscelatori del gruppo MInimini – Ponsi o equivalenti. La cassetta di risciacquo dei vasi sarà da incasso marca Gerebit o prodotto equivalente con placca bianca a doppio pulsante.

N. 1 attacco per lavastoviglie.

Quanto sopra descritto costituisce dotazione dell'appartamento tipo secondo il presente capitolato. Ogni modifica richiesta dal Cliente, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, modifiche relative alla quantità e tipologia di sanitari, impianti, materiali, posizionamento e modalità di installazione sarà eseguita con costi ad integrale ed esclusivo carico del Cliente.

8. Impianto elettrico

L'impianto elettrico prevede apparecchiature e frutti Vimar serie Plana, o prodotto equivalente, colore bianco e placche a scelta tra 5 colori.

Per ogni appartamento:

Predisposizione canali per domotica e impianto antintrusione (predisposizione rivelatore volumetrico in soggiorno, cucina e camere)

- Soggiorno / Ingresso:
pulsante esterno all'ingresso con suoneria centralino;
presa TV;
presa telefono;
punti luce a soffitto;
N°4 prese schuko;
presa schuko + n. 1 prese bipasso (zona tv);
Lampada di emergenza;
comando e alimentazione tapparelle;
- Disimpegno/Antibagno (ove previsto):
punto luce a soffitto (+ 1 ove previsto);
presa schuko di servizio;
presa per lavatrice con comando bipolare.
presa per asciugatrice con comando bipolare.
- Angolo Cottura/Cucina (ove previsto):
punto presa a parete per cappa;
punto luce a soffitto;
presa schuko altezza h=1,1;
presa schuko per frigorifero;

presa schuko per forno;
presa schuko per lavastoviglie;
presa schuko per piastra induzione;
presa schuko di servizio;
presa TV;
presa telefono;
presa schuko + n. 1 prese bipasso (zona tv);
comando e alimentazione tapparelle;

- Camera Matrimoniale:
punto luce a soffitto invertito;
N°2 presa schuko di servizio;
presa TV;
presa telefonica.
presa schuko + n. 1 prese bipasso (zona tv);
comando e alimentazione tapparelle;
- Camera singola (ove prevista):
punto luce a soffitto deviato;
presa schuko di servizio;
presa TV;
presa telefonica;
presa schuko + n. 1 prese bipasso (zona tv);
comando e alimentazione tapparelle;
- Servizio Principale e Servizio Secondario (ove previsto):
punti luce a soffitto;
punti luce a parete specchiera;
presa 10 A;
presa schuko di servizio;
presa schuko per radiatore;
comando e alimentazione tapparelle;
- Terrazze:
punto luce interrotto;
presa protetta da 16 A.
- Cantina:
punto luce interrotto con plafoniera stagna;
- Box:
punto luce interrotto con plafoniera stagna;

L'impianto come sopra descritto risulta già eseguito presso gli appartamenti. I costi per eventuali modifiche richieste dal Cliente saranno ad esclusivo carico del Cliente medesimo.

Aspirazioni forzate nei bagni ciechi per l'aspirazione degli odori è prevista l'installazione di un aspiratore elettrico della ditta Vortice o similare o similare.

9. Impianto citofono, telefono, televisione

L'impianto videocitofonico sarà realizzato mediante l'installazione dell'apparecchio della ditta Vimar, o similare, completo di monitor a colori e comandi per l'apertura elettrica del cancello pedonale e dell'eventuale ingresso condominiale posto in vicinanza dell'ingresso principale di ogni unità abitativa, ed il relativo pulsante di chiamata con telecamera della ditta Vimar, o similare, posizionato all'esterno presso il cancello pedonale.

Ogni appartamento sarà provvisto di un centralino ad incasso comprendente:

- interruttore differenziale bipolare generale;
- trasformatore 230/12 Volt;
- suoneria in bronzo 12 Volt;
- ronzatore;
- interruttore magnetotermico F.M. prese;
- interruttore magnetotermico luce.

I centralini saranno installati all'ingresso di ogni alloggio.

Un impianto campanelli comprendente:

- pulsante all'esterno della porta d'ingresso tipo da incasso con piastra quadrata o rettangolare;
- suoneria all'interno dell'alloggio (su centralino);
- ronzatore per bagni con suono differenziato da quello della suoneria all'ingresso (sul centralino);
- trasformatore di sicurezza di alimentazione.

L'impianto negli alloggi sarà dotato delle necessarie scatole da incasso in modo da costituire un numero di due/tre prese telefoniche per ogni singolo alloggio in soggiorno e camera da letto.

L'impianto di ricezione televisiva di tipo centralizzato per l'intero fabbricato, con installazione di antenna tradizionale con idoneo amplificatore. Ogni singolo alloggio nel rispetto della normativa CEI 64-8 livello prestazionale 1, sarà dotato di prese TV terrestre e satellitare in zona giorno in posizione a scelta dell'acquirente e prese TV terrestre in ogni camera da letto e cucina. Sono da intendersi escluse le forniture dei relativi decoder.

10. Varianti

Ogni modifica alle dotazioni descritte dal presente Capitolato ed ogni tipo di variante sarà eseguita con costi ad integrale ed esclusivo carico del Cliente.

11. Certificazioni e libretti d'uso e manutenzione

Alla consegna delle unità immobiliari, in sede di rogito notarile, verrà consegnata la seguente documentazione:

- Certificazioni impiantistiche: dichiarazioni di conformità e schemi degli impianti
- Certificazione Energetica: A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)
- Libretto d'uso dell'unità abitativa.



RESIDENZA SANSOVINO

Letto approvato e sottoscritto per accettazione delle parti, il

Il Promissario Acquirente/Cliente

.....

Il Promittente Venditore

.....