

Residenza **“San Michele”**

VAREDO
VIA SAN MICHELE

CAPITOLATO TECNICO

CAPITOLATO DELLE OPERE
RESIDENZA “SAN MICHELE”

SOMMARIO

1.0 - STRUTTURE E MURATURE.....

2.0 - TUBAZIONI, SCARICHI E FOGNATURE.....

3.0 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.....

4.0 - SERRAMENTI.....

5.0 - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI CONDIZIONAMENTO AUTONOMI.

6.0 - IMPIANTO IDROSANITARIO.....

7.0 - IMPIANTO ELETTRICO.....

8.0-IMPIANTI ASCENSORE.....

1.0 - STRUTTURA E MURATURE

- Strutture in calcestruzzo armato per muri in genere, nonché travi, pilastri, scale, vano ascensore e balconi.
- Solai in laterocemento ed eventuali "Predalles" ai piani interrati.
- Coperture costituite di solai inclinati in laterocemento, opportunamente coibentate, manto di copertura del tetto in tegole portoghesi.
- Canali, cappellotti, copertine, scossaline, torrini canne fumarie, pluviali in rame spessore 8/10.
- Muratura a cassa vuota per tamponamenti perimetrali comunque conforme alla L. 10/91 ed alla L.R. 13/01, indicativamente costituita da:
 - Tavolato di mattoni forati, spess. Cm. 12 o doppio UNI;
 - Isolamento di poliuretano espanso;
 - Tavolato interno in mattoni forati spess. Cm. 8 con alla base materassaio fonoassorbente in lana di roccia spess. mm. 5;
 - Formazione di voltini a mazzette su porte e finestre, rivestimento canne fumarie, torrini, ecc....;
 - Facciate rivestite con pietra di fabbrica con porzioni di intonaco colorato al quarzo.
 - Realizzazione di rivestimento termoisolante a cappotto eseguito con lastre di polistirene spessore 100 mm, incollato e tassellato alla muratura perimetrale completo di angolari e profili di partenza.
- I tavolati interni saranno in forati spess. Cm. 8 compresi eventuali cassettonati per canne ed i doppi tavolati divisori degli appartamenti con infrapposto materiale fonoassorbente.
- Tutte le pareti ed i plafoni interni agli appartamenti saranno finiti a gesso, compresi i sottotetti.
- I soffitti e le pareti sopra le piastrellature (bagni e cucina) saranno finiti a civile.
- I muri contro terra verranno adeguatamente impermeabilizzati..
- I tavolati dello scantinato saranno in blocchi di calcestruzzo vibrocompresso, lavorati a faccia-vista, tipo "Vibrapac", con apertura di ventilazione a norma.
- Le controsoffittature strutturali, ove previste, saranno in cls armato ma di tipo strutturale.

2.0 - TUBAZIONI, SCARICHI E FOGNATURE

- Sono previste tubazioni per servizi acqua, telefono, gas, energia elettrica, collettori in pvc da collegarsi alla rete pubblica.
- Le fognature sono previste con tubazioni protette secondo quanto richiesto dagli organi competenti ed indicativamente costituito da pvc a doppia camera o in ghisa sferoidale.

3.0 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Pavimentazioni interne degli appartamenti:
 - Locali abitativi della cucina, soggiorno, disimpegno, bagni e sottotetti annessi in ceramica monocottura od equivalenti, posate normalmente, senza fughe, (costo base materiale € 25,00/mq).
 - I locali adibiti a camera da letto saranno pavimentati con parquettes a listoni da 4/5 mm x 20/25 cm, incollati, lamato e finito con vernice trasparente, (costo base materiale € 30,00/mq)
 - I bagni e le cucine prevedono rivestimenti in ceramica smaltata, i rivestimenti prevedono le seguenti altezze: cucine h 160 cm (parete attrezzata); bagni h 220 cm. (costo base materiale € 30,00/mq).
 - Le pavimentazioni dei balconi saranno eseguite con piastrelle 10x20 cm di monocottura, smaltate antigelive, compreso zoccolino h 10 cm ove occorrente.
 - Le pavimentazioni delle cantine e dei box saranno di cemento liscio.
 - Zoccolino per tutti i locali, esclusi i bagni, in legno tinto noce, h 8 cm.
 - Nei sottofondi a tutti i pavimenti è previsto pannello in lana di vetro spess. 5 mm. i materiali delle pavimentazioni e rivestimenti saranno come da campionatura.
- Pavimentazioni Parti Comuni e Opere Esterne:
 - Le scale, l'ingresso, i pianerottoli saranno rivestiti in Serizzo Antigorio o similare, e ove occorrente saranno completi di parapetto con corrimano in legno tinto noce.
 - Rivestimento pareti altri ingressi scale in lastre Serizzo Antigorio o similare e il vano scale verrà tinteggiato con pittura sintetica.

Soglie, davanzali, copertine, frontalini in Serizzo Antigorio o similare spess. 3/5 cm.
Zoccolatura perimetrale facciale in lastre di Serizzo Antigorio o similare, spess. 1,5 cm.
La zona per la manovra delle auto sarà in calcestruzzo al quarzo.
Rampa di salita auto, in calcestruzzo lavorato a spina di pesce, al quarzo.
Giardini privati e condominiali sistemati con terreno coltivo con semina del prato e piantumazione di piante e cespugli secondo le indicazioni della D.L.
Pavimento zone pedonali al piano terra in lastre di porfido regolari.
Presa acqua con rubinetto e lavello ai piani interrati nei corselli box e n. 1 rubinetto per ogni giardino privato o comune al piano terra.
Recinzioni verso strada, spazi pubblici e lotti interni al comparto, con muretti in cemento armato a vista con cancellata in ferro verniciato a smalto grigio micaceo e recinzioni con siepi a scelta della D.L. e/o rete metallica plastificata verde per i confini fra le proprietà interne al lotto.

4.0 – SERRAMENTI

- Serramenti esterni in legno tinteggiati color sabbia con retrocamera spessore 4+9+4, tapparelle elettriche in alluminio dotate di motorini.
- Al piano sottotetto, secondo le previsioni di progetto, serramenti di tipo continuo in legno, con vetrocamera 4+12+4, di sicurezza per mancata presenza di persiana o tapparelle.
- Portoncini di sicurezza ingresso vani scale, perlinati orizzontalmente con svecchiature a vetro antisfondamento.
- Le porte di primo ingresso saranno del tipo blindato con pannelli di rivestimento in noce tanganka.
- Parapetti balconi in tondini metallici a disegno semplice, finiture in ferro micaceo color antracite.
- Le porte interne degli appartamenti saranno del tipo tamburato, impiallacciate noce tanganka, lisce, nelle misure 70x210 - 80x220 senza sopra luce.
- Porte cantine in lamiera zincata preverniciata ad un sol battente.
- Porte basculanti box in lamiera zincata, preverniciato, color grigio.
- Cancelli carraio in ferro verniciato, con apertura telecomandata a distanza.
- Cancelli d'ingresso pedonale in ferro verniciato con apertura a comando elettrico.
- I box areati saranno dotati sul retro di griglia fissa anziché muratura, mentre saranno dotati di saracinesca a maglia zincata per l'accesso carrabile.

5.0 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO AUTONOMO APPARTAMENTI E SOTTOTETTI

- N. 1 caldaia murale a gas, a condensazione marca Unical o similare da posizionarsi su loggie, fatta eccezione per l'appartamento n. 1 della Torre che sarà posizionata internamente come da progetto.
- Riscaldamento a pavimento a pannelli radianti marca Unical o similare completo di accessori ad esclusione dei locali servizi.
Per i locali servizi Caloriferi in ghisa da verniciare e/o in alluminio preverniciato, dimensionati secondo calcoli progettuali
- Condutture in rame di sezioni adeguate con guaina di rivestimento per l'isolamento termico.
- N. 1 termostato, posizionato nell'ambiente principale.
- Predisposizione impianto di condizionamento (camere e soggiorno), con sola rete di collegamento fra unità interne ed esterne con tubi di rame preisolati, cassetta di contenimento e scarichi per condense, con spazio esterno predisposto per posizionamento unità evaporante.

6.0 - IMPIANTO IDROSANITARIO

- Condutture derivate dal collettore sino ai singoli appartamenti.
- L'acqua sarà erogata dalla caldaia bitermica.

Le utenze saranno le seguenti:

- Servizio Principale:
 - N. 1 vasca smaltata 70x170;
 - N. 1 bidè, serie Tesi - Ideal Standards;
 - N. 1 vaso WC, serie Tesi - Ideal Standards;
 - N. 1 attacco per lavatrice; (se non previsto in altro luogo)
 - N. 1 lavandino, serie Tesi - Ideal Standards;
- Cucina:
 - N. 1 attacco per lavastoviglie;
 - N. 1 attacco per lavandino.
- Servizio Secondario (ove previsto):
 - N. 1 doccia 70x70;
 - N. 1 vaso, serie Linda – Ideal Standards;
 - N. 1 lavandino, serie Linda- Ideal Standards;
- La rubinetteria prevede miscelatori del gruppo Ceramix Ideal Standards o similari.
- Gli scarichi e conduttore di rete per l'eventuale formazione di un servizio nel sottotetto sono comprese e predisposte, esclusi i sanitari e la rubinetteria.
- Gli scarichi saranno di adeguate dimensioni, in pvc pesante e/o geberit, collegati ai montanti ed al collettore generale.
- Predisposizione attacchi nel piano sottotetto per acqua fredda, acqua calda e scarico.

7.0 - IMPIANTO ELETTRICO

- L'impianto elettrico prevede apparecchiature e frutti B-Ticino tipo "AXOLUTE" o similari, con placche in metallo; conduttori e tubi con marchio IMQ tutto a norma CEI ed ai sensi della L. 46/90.
- Sono previsti montanti di sezione adeguata ai carichi di utenza, con linee dal proprio contatore alla centralina provvista di interruttori automatici salvavita, nonché l'impianto di messa a terra e collegamenti equi potenziali, secondo normative vigenti.
- Per ogni appartamento:
 - Allacciamenti a partire dai contatori posti sulla recinzione.
 - Predisposizione impianto di antifurto con possibilità di controllo volumetrico e delle aperture.
 - N. 1 centralina salvavita con interruttori automatici.
 - N. 1 linea per termostato con apparecchio di regolazione.
 - Soggiorno / Ingresso: N. 1 chiamata campanello porta ingresso; N. 2 punti luce devianti; N.3 prese da 10 A ; N. 1 presa da 15 A; N. 1 presa telefono; N. 1 presa TV; N. 1 presa Tv satellitare; videocitofono.
 - Disimpegno: N. 1 punto luce interrotto; N. 1 presa da 15°.
 - Cucina: N. 1 punto luce interrotto; N. 1 linea per cappa aspirante; (ove prevista); N. 2 prese da 10 A; N. 1 presa da 15 A; N. 2 prese da 15 A, protette da interruttore e fusibile, per forno e lavastoviglie; N. 1 presa TV.
 - Camera Matrimoniale e Sottotetti : N. 1 punto luce invertito; N. 3 prese da 10 A; N. 1 presa telefono; N. 1 presa TV.
 - Camera singola: N. 1 punto luce deviato; N. 2 prese da 10 A; N. 1 presa telefono; N. 1 presa TV.
 - Servizio: N. 2 punti luce interrotti; N. 1 presa 10 a; N. 1 tirante per campanello allarme.
 - Vano Caldaia: N. 1 punto luce interrotto; N. 1 interruttore automatico per caldaia.
 - Loggie: N. 1 punto luce interrotto; N. 1 presa protetta.
 - Cantina: N. 1 punto luce interrotto; N. 1 presa protetta.
 - Box: N. 1 punto luce interrotto; N. 1 presa protetta.
- Parti Comuni:
 - Vani Scala: Punti luce con comando a tempo e accensione da ogni ingresso e porta principale; pulsante chiamata ingresso.
 - Punti devianti posti ai piano interrato e uscita comune, comandati da P.R. e uscita cortile inferiore: N. 1 linea con interruttori di chiamata a ogni piano, compreso quello interrato;
 - Linea per centraline comandi ascensore con interruttori e fusibili.
 - Cabine Comando Ascensore:
 - N. 1 punto luce interrotto;

- N. 1 presa da 10 A.
- Esterno:
 - Lampade con temporizzatore, con accensione al cancello carraio e ingressi fabbricato piani box.
 - Pulsanti apri cancello pedonale ad ogni appartamento, N. 1 dall'ingresso scala ed in prossimità del cancelletto pedonale;
 - Motorizzazioni cancelli automatici completi.
 - Lampade cancelli ingressi.
 - Punti luce a stelo tipo Globo con accensione crepuscolare ed interruttore per spegnimento idonei all'illuminazione dei passaggi e giardini.
 - N. 1 quadretto di chiamata al cancello pedonale, completo di videocitofono e pulsantiere portalettere.

8.0- IMPIANTI ASCENSORE

- Impianti ascensore di tipo automatico ad azionamento oleodinamico con fermate ai piani di abitazione compresi piani sottotetto e piani interrati. Cabine in lamiera di ferro rivestite in materiale plastico. Impianto elettrico in apposita canalizzazione con apparecchiature di manovra e segnalazione luminosa. Il tutto a norma in base alle Leggi e normative degli enti preposti al controllo.

N. B.: La presente descrizione sommaria dei lavori è indicativa e l'impresa costruttrice e/o la D.L. si riservano di apportare quelle eventuali modifiche e varianti considerate utili o migliorative nel corso dei lavori, che a loro insindacabile giudizio, si rendessero necessarie: nella struttura, nei materiali o nelle apparecchiature; sia in generale o nelle singole unità immobiliari, senza il consenso e l'approvazione della parte Acquirente e senza che la stessa ne possa trarre motivo di pretesa o rivalsa nei confronti dell'impresa costruttrice o della D.L. (a condizione che le opere modificate siano di equivalente valore a quelle previste dalla presente descrizione).

Detta descrizione è formulata da n. 8 punti, che insieme alla planimetria delle unità immobiliari farà parte integrale del preliminare di compravendita, con accettazione specifica di tutto quanto in essa contenuto.

Letto approvato e sottoscritto per accettazione delle parti, il

Il Promissario Acquirente

Il Promittente Venditore

