

CAPITOLATO MATERIALI E FINITURE APPARTAMENTI MANTEGAZZA

STRUTTURE E TAMPONAMENTI ESTERNI

La costruzione è realizzata con struttura portante di cemento armato mista a muratura portante con solai in laterocemento.

Per il contenimento dei consumi energetici e comfort acustici, pertinente alla classe energetica A dell'edificio, le pareti esterne sono realizzate con muratura di laterizio porizzato da cm.24, rivestite esternamente con sistema termico a cappotto da cm 11, doppia rasatura con rete e finitura ad intonaco minerale acril-silossanico colorato in pasta Caparol.

COPERTURA

La copertura è in tegole tipo mono-coppo in cotto naturale con colmo ventilato, completa di linea vita per l'accesso in sicurezza al tetto, mentre il sotto gronda è in orditura di legno sbiancato a vista e completa di perlinatura.

Il solaio di sottotetto sarà isolato termicamente con doppio strato di lana minerale e barriera al vapore di spessore cm. 20.

I canali di gronda, i pluviali e le lattonerie sono in alluminio color testa di moro.

OPERE ESTERNE ALL'IMMOBILE

I davanzali e le soglie delle aperture sono in granito lucido da cm3, i balconi sono in lastre monolitiche di granito martellinato poggianti a mensole in acciaio.

I parapetti dei balconi sono in acciaio tinto color grigio antracite.

Al piano terreno le parti di uso comune, quali cortile e stradina di accesso, sono pavimentati utilizzando masselli autobloccanti color cotto, mentre i marciapiedi privati sono pavimentati con pietra serizzo a spacco.

La recinzione ed i cancelli prospettanti le parti esterne sono in acciaio e smaltati con pittura micacea color antracite.

Ogni unità immobiliare dispone di proprio accesso da cancelletto pedonale con serratura elettrica.

PIANO INTERRATO

Al piano interrato sono posizionate le cantine private, pavimentate in ceramica e dotate di porta in doppia lamiera tamburata nonché pre-verniciata con serratura yale.

Da questo piano si potrà accedere direttamente alle autorimesse o posti auto coperti disponibili.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono ridotte all'essenziale e consistono nel cancello di accesso comune elettrificato, nei citofoni esterni, nell'illuminazione temporizzata di tutti gli spazi comuni e nella scala di accesso al piano primo ed interrato.

I giardini sono di proprietà privata delle unità poste al piano terreno.

L'impostazione degli spazi comuni e le gestioni autonome delle unità abitative evitano i costi di amministrazione.

FINITURE INTERNE ALL'ABITAZIONE

L'attenzione ai requisiti acustici dell'involucro prevede l'utilizzo di materassini fonoassorbenti da posare sotto i massetti dei pavimenti.

Per una massima sicurezza, le cucine, provviste di esalazione e cappe di cottura, sono studiate per l'utilizzo di cottura ad induzione elettrica, senza dunque utilizzo di gas.

I serramenti esterni sono del tipo a battente, realizzati con profili in PVC a cinque camere, spessore mm.70, colore bianco, completi di doppia battuta, guarnizioni e vetrocamera ad alta efficienza energetica/acustica.

Le grandi finestre del soggiorno sono di tipo scorrevole su una delle due ante.

Le spallette delle aperture sono di tipo isolato con imperniati le PERSIANE di alluminio smaltato con alette orientabili per una miglior regolazione di luce ed aria.

Le finestre al piano terreno prospettanti spazi di uso pubblico avranno inferriate di sicurezza fisse ed oscuranti in alluminio con impacchettamento a libro.

Nella tipologia di apertura indicata nelle piante, le porte interne agli appartamenti sono complete di serratura e maniglia cromo satinato e di stipiti - serie QUADRA - in laminatino liscio, a scelta nelle essenze rovere, noce nazionale, ciliegio, bianco e Tanganika naturale.

All'ingresso degli appartamenti è prevista una porta blindata a tre punti di chiusura, completa di serratura di cortesia interna, con rivestimento interno liscio colore bianco e spioncino. Questa tipologia di porta blindata garantisce un abbattimento acustico di 41 Db.

A scelta dell'acquirente in un dato range di tipologia e qualità, i pavimenti sono in ceramica o gres porcellanato di prima scelta in formato 30x30 o 40x40 o 30x60 e posati ortogonali o diagonali, fugati o accostati e con zoccolini coordinati. In alternativa si potrà scegliere per la posa flottante di parquet in laminato.

A scelta dell'acquirente come sopra, i rivestimenti di bagni e cucine sono previsti in ceramica, formato 20x20 o 20x30 o 30x30 o 30x60 in ampia gamma di colori (esclusi dal capitolato decori, listelli o torelli). I bagni sono rivestiti su 4 pareti sino a 200cm d'altezza, la cucina fino a 160cm per le due pareti attrezzate.

Tutti i locali abitativi sono intonacati a gesso, mentre bagni e cucina sono a civile e consegnati privi di tinteggiature.

IMPIANTO ELETTRICO

Secondo la normativa vigente, l'impianto elettrico è tipo tradizionale sottotraccia con condutture sfilabili, linea di erogazione a partire dal contatore, collegamento automatico alla centralina interna generale e messa a terra.

Per i comandi di accensione si utilizzano interruttori marca BTicino serie LIGHT o Matix e relative placche in polimero bianco.

La palazzina è fornita di antenna condominiale di ricezione digitale e parabola satellitare, impianto citofonico per apertura cancelli e predisposizione per un eventuale impianto antifurto provvisto di radar e sensori esterni

IMPIANTI CLIMATIZZAZIONE

Per migliorare il contenimento dei consumi energetici, il comfort e la salubrità abitativi degli ambienti, è previsto un impianto di riscaldamento a pavimento autonomo, per un'ottima distribuzione diffusa del calore.

Il pavimento radiante, realizzato con tubazioni in polimero plastico opportunamente isolato sottopavimento, sarà alimentato da una pompa di calore elettrica ad alto rendimento atta alla produzione di caldo, freddo e acqua calda sanitaria.

La pompa di calore è predisposta all'attacco di terminali a parete (split idronici) per la climatizzazione estiva (questi esclusi dal capitolato).

Per il recupero dell'energia solare, sulla copertura sono previsti 6 pannelli fotovoltaici per unità, collegati alla rete elettrica.

Tutti gli impianti sono autonomi ed indipendenti, con termostati elettronici per ogni appartamento.

Nei bagni, ad integrazione del riscaldamento a pavimento, verranno installati termo-arredi a muro autonomi e collegati alla rete elettrica.

L'immobile sarà certificato in classe energetica "A", con valori di progetto da 15 a 22 kwh/m2/anno.

IMPIANTO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario è costituito da **tubazioni isolate multistrato continue**, sottopavimento sino ai collettori a muro, mentre gli scarichi in polipropilene, con guarnizione ed esalazione.

A scelta dell'acquirente sono i sanitari sospesi in ceramica smaltata colore bianco delle seguenti marche: *Ideal Standard*, serie *Tesi*, *Connect* o *Esedra*

Duravit, serie *D-code*

A scelta dell'acquirente sono i miscelatori *Grohe* nelle serie *Eurostyle* o *Eurosmart*.

Inclusi a capitolato, nelle quantità visibili a pianta:

- Lavabo in ceramica sospeso con miscelatore monocomando.
- Water sospeso con cassetta incassata Gerberit a doppio pulsante, per una migliore economia dei consumi.
- Bidet sospeso con miscelatore.
- Piatto doccia 75x90 o 80x90, con asta per doccia flessibile a muro (sono esclusi i box).
- Vasca 170x70 in vetroresina, con gruppo miscelatore a parete e doccia.
- Attacco lavatrice con scarico e presa acqua fredda.
- Scarico a muro per lavello cucina e lavastoviglie.

OPERE ESTERNE

La rete di scarico fognario è eseguita con tubi di PVC interrati, collegati alla pubblica fognatura comunale. Le acque meteoriche confluiranno in pozzi perdenti comuni.

Le reti elettriche e telefoniche private sono previste sino ai contatori su strada.

CERTIFICAZIONE e LIBRETTI D'USO e GARANZIA

L'edificio sarà certificato secondo la tabella prevista dalla Regione Lombardia in classe energetica "A", tabella rilasciata alla consegna insieme a:

- libretto uso e manutenzione, indicante i fornitori ed i relativi recapiti;
- le certificazioni di conformità degli impianti installati;
- garanzia polizza postuma decennale, a decorrere dalla fine lavori, a copertura dei danni materiali all'immobile.

OPERE NON PREVISTE

Tutto ciò non esplicitamente descritto nel presente capitolato è a completo carico dei promissari:

- I diritti e linee per dotare ed allacciare l'acquedotto, nonché i contatori elettrici e telefonici.
- Le spese catastali, notarili e relative tasse necessarie al trasferimento dell'immobile.
- L'aliquota I.V.A. di legge (ridotta del 50% in base alle disposizioni di legge).