



Iniziativa immobiliare di:

COSTRUZIONI TESTA SRL

via Ferrini 11, Samarate (VA) 21017

info@costruzionitesta.it

CAPITOLATO TECNICO

Ristrutturazione immobile sito in via G. Matteotti 46

Cassano Magnago (VA)



Vivere in Classe A4
non è una nuova moda ma uno stile di vita

Possedere un'abitazione in classe energetica A vuol dire poter migliorarne in maniera significativa sia la funzionalità che l'efficienza. Inoltre, può permettere di ridurre in maniera rilevante gli sprechi, garantendo un notevole risparmio energetico che ha implicazioni sia a livello di sostenibilità (con un maggior rispetto delle risorse ambientali e della natura) che a livello economico, con un risparmio in bolletta.

La Classe A non è uno slogan,
è il nuovo modo di costruire,
significa coniugare le giuste tecnologie con le tecniche
costruttive adeguate.



Premessa

La descrizione delle opere è da intendersi sommaria e schematica ed ha il solo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali e più significativi dell'edificio.

I marchi e le aziende fornitrici, laddove menzionati, sono indicativi delle caratteristiche dei materiali prescelti, la Direzione Lavori e il Venditore, a proprio insindacabile giudizio, potranno provvedere a scelte diverse a quelle individuate.

In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della "Classe A4" dell'edificio.





INDICE

1. CAPITOLATO DOMESTICO

1.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1.2. SANITARI E RUBINETTERIA

1.3 PORTE

1.4 SERRAMENTI

2. CAPITOLATO ARCHITETTONICO E IMPIANTISTICO

2.1 FINITURE DI FACCIATA E INTONACI

2.2 IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO

2.3 IMPIANTO ELETTRICO

2.4 STRUTTURE

2.5 IMPERMEABILIZZAZIONI, ISOLAMENTI TERMICI, TUBAZIONI

2.6 MURATURE E COPERTURA



1. Capitolato domestico



1.1 Pavimenti e Rivestimenti

La pavimentazione della zona giorno e nella zona notte è prevista in gres porcellanato nei formati di seguito descritti:

Dimensioni 33x33, 30x60, 60x60

Nei bagni il rivestimento è previsto fino ad un' altezza di 1,20 ml sul perimetro delle pareti e di 2,20ml all'interno della doccia.

Nei locali accessori quali ripostigli, centrale termica e box è prevista la posa di gres di dimensioni 30x60.





1.2 Sanitari e Rubinetteria

Dotazione bagno in quantità come raffigurato sulle planimetrie:

- Ciotola lavabo ovale in appoggio, colore a scelta
- Bidet sospeso marca Nymo modello Infinity, colore a scelta
- Vaso sospeso marca Nymo modello Infinity, colore a scelta. Sedile con chiusura rallentata
- Piatto doccia 80x90 al piano terra e 90x100 al piano primo marca Linpha Estasi
- Miscelatore bidet e lavabo marca Tiemme modello Ten
- Gruppo doccia marca Tiemme serie Ten con soffione a muro e doccino mobile, escluso box.

In ogni u.i. è previsto un attacco per lavatrice, da posizionarsi come indicato nelle planimetrie allegate al presente capitolato.





1.3.1 Porte Interne

Le porte interne degli appartamenti sono a pannello cieco, di dimensioni cm. 80x210 o simili, del tipo tamburato laminatino bianco complete di coprifili, cerniere a scomparsa, serratura magnetica e maniglia cromosatinata a disegno moderno e quanto altro occorrente per il perfetto funzionamento.

Ove previsto dai disegni è prevista la fornitura e posa di porta scorrevole tipo "scrigno".

1.3.2 Porte Blindate

Le porte di accesso agli edifici sono del tipo blindato classe 3 antieffrazione, misura cm 90x210 con sopra luce, serratura con chiave con cilindro europeo a 4 mandate con deviatore superiore e inferiore e pannello interno uguale alle porte interne ed esterno a discrezione della D.L. Maniglie con finitura satinata.





1.3.2 Sezionale Box

La porta di accesso al box privato è del tipo sezionale motorizzata in pannelli preverniciata effetto legno coibentati, completa di automazione e telecomandi in ragione di due per autorimessa.





1.4 Serramenti

Serramenti in PVC a tre guarnizioni colore bianco interno ed esterno o a scelta DL a taglio termico, con doppio vetro stratificato di sicurezza basso emissivo, saranno dotati di guarnizioni di battuta e di tenuta, maniglie con finitura cromosatinata, gocciolatoi e tutto quanto occorrente per il perfetto funzionamento. Per tutti i serramenti sarà prevista l'apertura a battente/vasistas.

Le finestrate di grandi dimensioni prospettanti sul portico esterno coperto saranno ad apertura di tipo alzante scorrevole.

Gli oscuranti delle aperture sono a tipologia avvolgibile in alluminio coibentato standard con movimento motorizzato.





2.

Capitolato architettonico ed impiantistico



2.1.1 Rivestimenti esterni e finiture

Le pareti esterne prospicienti su via Matteotti saranno finite ad intonaco con lesene rivestite in mattoni.

Le facciate saranno coibentate con sistema a cappotto, con finitura ai silicati con i colori indicati dalla Direzione Lavori.

I parapetti del balcone saranno in profili metallici zincati e verniciati.

2.1.2 Pavimentazioni esterne

Sul balcone e nel portico sono previsti pavimenti in piastre di gres porcellanato dimensioni 60x60 antigelivo, colore e dimensione a scelta della Direzione Lavori.

La pavimentazione del percorso pedonale d'ingresso al piano terra sarà in piastrelle di gres 60x60 o 90x90 posate a secco.





2.2 Impianto elettrico

L'impianto elettrico dell'abitazione è concepito con il sistema tradizionale di Bticino per la gestione dei punti luce e degli oscuranti elettrici. In prossimità dell'ingresso dell'abitazione sarà disponibile un comando per la gestione dello scenario di uscita che prevede la chiusura simultanea degli oscuranti.

I comandi avranno la linea estetica Bticino MatixGo, disponibile nei colori base.





2.2.1 Dotazione alloggi

Le dotazioni elettriche degli alloggi sono indicativamente le seguenti per ogni locale della medesima destinazione:

INGRESSO ESTERNO DA VIA MATTEOTTI

- n.1 pulsante campanello con portanome
- n.2 punti luce notturni inclusi corpi luce a scelta della DL per ingresso pedonale
- n. 2 punti luce comandati corpi luce a scelta della DL per giardino

DISIMPEGNO

- n.1 punti luce soffitto/parete con comando invertito per due luci
- n.1 presa bivalente
- n.1 cronotermostato
- n.1 punto videocitofonico Bticino pulsantiera New sfera classe 100
- n.1 comando generale tapparelle

CUCINA/SOGGIORNO

- n.1 punto luce deviato per due luci
- n.2 punto luce deviato
- n.1 punto luce interrotto per due luci
- n.8 prese bivalente
- n.4 prese unel di cui uno stagno
- n.1 presa induzione
- n.1 punto per cappa led
- n.1 presa TV SAT
- n.1 punto dati e telefono (questo sola predisposizione)

BAGNO PIANO TERRA

- n.2 punto luce soffitto/parete con comando interrotto
- n.1 punto luce deviato
- n.3 presa Unel
- n.2 presa bivalente
- n.1 predisposizione termostato
- n.1 ventola estrattore

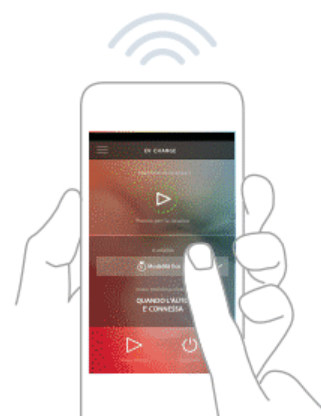




A Group Brand | **legrand**



GREEN'UP



APP BTICINO EV CHARGE



SOLUZIONI PER
LA RICARICA DEI
VEICOLI ELETTRICI

bticino

CAMERA PIANO TERRA

- n.1 punti luce deviato
- n.5 prese bivalenti
- n.1 predisposizione termostato
- n.1 punto dati

BAGNO E SOTTOTETTO

- n.3 punto luce interrotto
- n.1 presa bivalente
- n.2 presa unel di cui uno stagno
- n.1 collegamento velux elettrica
- n.1 predisposizione termostato

CORRIDOIO E SGABUZZINO

- n.1 punto luce invertito
- n.1 presa bivalente
- n.1 presa unel
- n.1 termostato
- n.1 predisposizione citofono

CAMERA PIANO PRIMO

- n.1 punti luce deviato per due luci
- n.4 prese bivalenti
- n.1 predisposizione termostato
- n.1 collegamento velux elettrica

CAMERA PADRONALE

- n.2 punti luce invertito
- n.2 punto luce interrotto
- n.6 prese bivalenti
- n.1 predisposizione termostato

BOX

- n.1 punti luce soffitto/parete invertito
- n.2 presa unel di cui una per apertura sezionale
- n.1 predisposizione per presa GREEN UP per la ricarica dei veicoli elettrici ed ibridi, composta da linea dedicata protetta e sezionabile

2.2.2 Impianto antintrusione

L'impianto sarà predisposto mediante posa di tubazioni, scatole di derivazione e punti di contatto per impianto antintrusione per tutti i serramenti esterni e porta ingresso collegati alla centralina ed ai sensori per sirena all'esterno.





2.3.1 Impianto di riscaldamento e raffrescamento

Il sistema sarà unicamente alimentato da energia elettrica, costituito da una pompa di calore privata per ciascuna unità immobiliare, in grado di generare il fluido vettore caldo per riscaldamento ed acqua calda sanitaria.

L'impianto interno per il riscaldamento degli ambienti sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento ad alte prestazioni termiche per un comfort ottimale durante tutte le stagioni.

La termoregolazione dell'intero sistema impiantistico sarà affidata a due centraline climatiche (una per piano) le quali, attraverso sonde termometriche, modulerà la temperatura di mandata in funzione delle condizioni climatiche esterne.

Il raffrescamento viene predisposto tramite apposite tubazioni e scarichi condensa pronti per poter installare quattro unità interne e pompa di calore dedicata esterna.

È prevista anche la predisposizione elettrica per la realizzazione di VMC puntuale per i locali quali camere, cucina e soggiorno.

2.3.2 Impianto idrico-sanitario

Ogni abitazione avrà contatore acqua potabile proprio.

L'impianto idrico-sanitario avrà tubazioni isolate termicamente con guaine termoplastiche espanse a celle chiuse. Gli scarichi sono in polipropilene auto estinguente resistente ad attacchi acidi.

Per ciascuna unità immobiliare è previsto un rubinetto attacco acqua fredda per ciascun giardino situato a est e a ovest.

2.3.3 Impianto fotovoltaico

Ciascun unità immobiliare sarà dotata di impianti fotovoltaici privati posti in copertura, tali da garantire 4.5kw di potenza, utilizzabili per coprire l'energia richiesta della pompa di calore e dagli altri elementi elettronici dell'unità immobiliare.

Tutti gli impianti saranno dotati di inverter ibrido Huawei predisposto per la futura dotazione di batterie di accumulo (queste escluse).



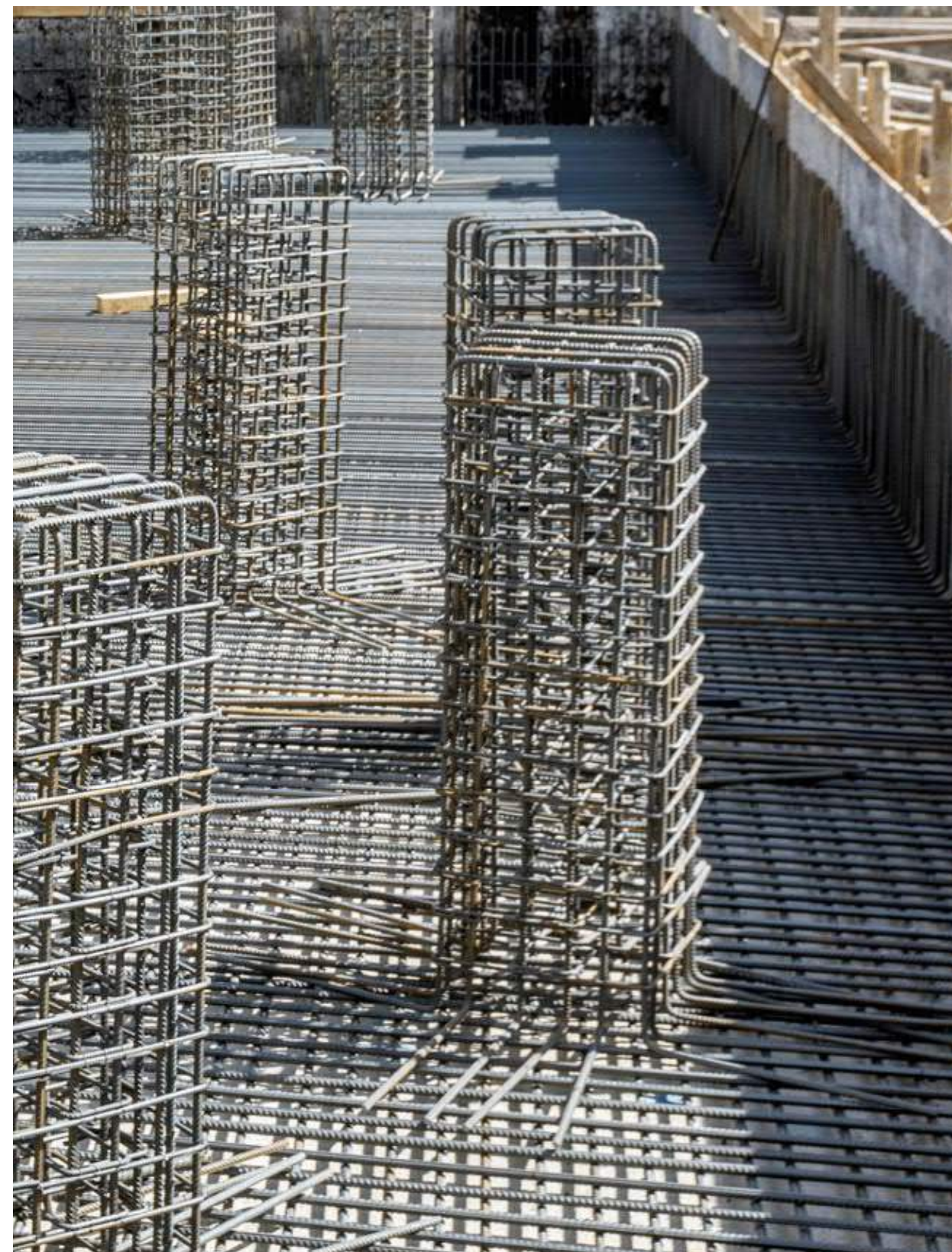


2.4 Strutture

Le strutture sono in cemento armato poggianti su platea isolata termicamente e resa impermeabile al Gas Radon. Saranno eseguite in base ai calcoli di stabilità accompagnati da disegni esecutivi oltre agli schemi e disegni facenti parte del progetto strutturale, attenendosi a tutte le norme contenute nella Legge 5 Novembre 1971, n. 1086 nella legge 2 Febbraio 1974, n. 64 – D.M. 9 Gennaio 1996 – Eurocodice 2 e successive modifiche ed integrazioni.

La copertura a falde è prevista in struttura di legno lamellare e perlinatura sbiancata lasciata a vista.

Completa di isolamento termico-acustico e guaina traspirante sottotegola, il tutto per costituire una copertura di tipo ventilato.





2.5 Isolamenti termici ed Acustici

Il fabbricato sarà isolato termicamente in modo che le dispersioni verso l'esterno in condizioni invernali ed estive, saranno rispettose dei coefficienti di isolamento termico indicato nella relazione termica Legge 9.1.91 n. 10 e relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. del 26.8.93 n. 412 e successive modifiche ed integrazioni. Verranno previste soluzioni per l'eliminazione dei ponti termici, dove necessario. L'impresa eseguirà i lavori conformemente a tutti gli elaborati progettuali relativi al contenimento energetico.

Verranno inoltre adottati gli accorgimenti idonei al raggiungimento dei limiti di insonorizzazione di legge, in particolare i divisori tra le differenti unità immobiliari saranno composti da setto in cemento armato da 20cm isolato per ciascun lato da controparete in cartongesso con interposto materiale isolante.



2.5.2 Tubi, Canne e Pozzi

Le colonne degli scarichi saranno realizzate con tubi in p.v.c. serie pesante antirumore con bicchiere ad anello tipo STABIL 302 HT o similari. Al piede dei pluviali sarà previsto un pozzetto prefabbricato senza sifone.

Le acque piovane saranno tutte indirizzate ai pozzi perdenti (dimensioni e numero da valutare in corso d'opera). I collegamenti interrati saranno eseguiti con tubi in pvc pesante posati su massetto e con rinfiando di cls prima del rinterro.

Gli allacciamenti alla fognatura confluiranno in un'unica condotta dotata di pompa genellare di sollevamento comune a tutte le abitazioni collegata alla rete fognaria di via Matteotti.

I servizi per fornitura di acqua, elettricità e linea dati saranno indipendenti per ogni villa ed eseguiti secondo le indicazioni degli enti erogatori e della D.L.

Sarà prevista una singola presa d'aria per l'aspirazione di ogni cappa cucina oltre a impianto di areazione forzata per il bagno sito al piano terra.

2.6.1 Tamponamenti laterali

Le murature perimetrali sono costituite in laterizio con spessore cm. 20 rivestiti completamente a cappotto con pannelli isolanti di EPS con grafite cm.14.

2.6.2 Murature interne

I tavolati divisori all'interno degli alloggi verranno realizzati in forati in laterizio 8x24x24 spessore cm 8 o in struttura metallica e lastra di cartongesso (a discrezione della D.L.).

2.6.3 Copertura e lattonerie

La copertura a falde sarà realizzata in legno lamellare come precedentemente descritto, di tipo areato e manto di tegole portoghesi in cotto color marrone testa di moro garantite 30 anni.

Le lattonerie delle unità abitative, copertine, pluviali e raccordi saranno in lamiera zincata preverniciata, colore a scelta della direzione lavori.





DISCIPLINARE GESTIONE VARIANTI

Per ogni modifica alla tipologia dei materiali previsti da Capitolato o realizzazione di opere extra, l'Acquirente dovrà prendere contatto direttamente ed esclusivamente con l'impresa esecutrice delle opere, entro 60 giorni consecutivi dalla sottoscrizione del Preliminare di Compravendita, per organizzare incontro di definizione delle modifiche richieste. La D.L. prebderà visione delle modifiche di progetto, valutarne la fattibilità e comunicare eventuali problematiche all'Acquirente o al relativo professionista incaricato.

L'Impresa esecutrice redigerà un preventivo per le modifiche richieste dall'Acquirente e si rende disponibile ad eseguire massimo 3 sopralluoghi in cantiere con l'Acquirente o professionista da lui nominato durante lo svolgimento delle lavorazioni extra richieste per la verifica delle stesse. Nel caso di eventuali ulteriori sopralluoghi e/o preventivi oltre a quanti indicati, all'Acquirente verranno addebitati €/h 50,00 oltre IVA per ogni ulteriore prestazione.

Eventuali altre modifiche dal Capitolato, non valutate nei preventivi, saranno computate in economia secondo prezziario Camera di Commercio di Milano epoca lavori.

Il Committente sottoporrà all'Acquirente il "Preventivo Varianti" da sottoscrivere per accettazione.

Si specifica inoltre che la Costruzioni Testa srl può mettere a disposizione i propri professionisti (Architetti e Geometri) e occuparsi delle progettazione delle eventuali varianti richieste dal cliente.

Questo eventuale consulenza rientra nei servizi extra capitolato.



NOTE GENERALI

L'area oggetto prevede la costruzione di un edificio residenziale composto da 4 ville indipendenti con annessi box.

E' da intendersi escluso dal presente capitolato tutto quanto non espressamente specificato. Le immagini inserite sono a titolo indicativo e non costituiscono impegno contrattuale.

Si richiamano e dovranno essere rispettate le seguenti norme e regolamenti:

- 1 – norme UNI per qualunque opera e fornitura;
- 2 – norme CEI per gli impianti elettrici
- 3 – legge 1086/71 e s.m.i. per le opere in calcestruzzo armato e precompresso;
- 4 – regolamento edilizio e di igiene e norme regionali relative
- 5 – legge 10 sui risparmi energetici e s.m.i.

Dal presente capitolato sono escluse le spese di allacciamento elettrico, idrico e relativi contatori oltre che spese di accatastamento immobile. E' incluso il rilascio di polizza postuma decennale e attestato di prestazione energetica (APE).

IMPRESA REALIZZATRICE



sita in via Ferrini 11, Samarate

in collaborazione con:



sito in viale Europa 66/A, Samarate



