

Residenza Airone – Via Sondrio – Gessate Capitolato e descrizione materiali “Airone1”

Il presente capitolato ha lo scopo di indicare le opere offerenti per la costruzione e le finiture relative al complesso Residenziale “AIRONE” in Via Sondrio a Gessate (MI), secondo il progetto architettonico esecutivo.

Inoltre sono state realizzate delle opere di sistemazione esterna urbanistiche primarie quali: strade, marciapiedi, parcheggi, pista ciclabile, illuminazione pubblica, illuminazione interna, grandi spazi a verde pubblico atte a rendere un complesso residenziale agibile ed a conferirgli un tono distinto, ed è parte integrante de presente capitolato dei lavori.

Residenza “AIRONE 1” – “AIRONE 2”

Il presente capitolato ha lo scopo di indicare le opere offerenti per la costruzione e le finiture relative al complesso Residenziale “AIRONE” in Via Sondrio a Gessate (MI), secondo il progetto architettonico esecutivo.

Inoltre sono state realizzate delle opere di sistemazione esterne urbanistiche primarie quali: strade, marciapiedi, parcheggi, pista ciclabile, illuminazione pubblica, illuminazione interna, grandi spazi a verde pubblico atte a rendere un complesso residenziale agibile ed a conferirgli un tono distinto, ed è parte integrante della presente scrittura privata.

1 - Strutture:

Sono state eseguite in cemento armato con i nuovi provvedimenti relativo al rischio sismico, nelle sezioni e dimensioni risultante dall'apposito calcolo eseguito dal nostro Studio Professionale, le seguenti opere:

- a) Telaio portante (plinti, travi rovesce, travi coree, pilastri o strutture vibrocompresse).
- b) Murature interrate e la solette del piano scantinato in lastre prefabbricate, solai superiori in pignatte e travetti.
- c) Vano scala con relative rampe e ripiani intermedi.
- d) Balconi.

I balconi ed i solai sono in cemento armato.

I parapetti dei balconi e dei terrazzi sono realizzate con getto unico di cemento armato.

L'orditura del tetto è di cemento armato gettato in opera con soprastante caldana e coibentazione in polistirolo con copertura tegole di cotto tipo portoghesi.

2 – Murature esterna edificio:

La muratura perimetrale di tamponamento esterno dell'edificio è costituita da blocchi in Poroton da cm. 24 posati a malta e inserimento tra pavimento e muratura di guaina antitacco da mm. 5. La facciata è intonacata a malta tirata fine. Posa in facciata di cappotto costituito da pannelli in polistirolo bianco EPS 100 da mm. 100, fissato a tasselli e specifico collante contro il tamponamento esterno. Posa di rete in fibra e rasatura totale.

Le facciate esterne sono rivestite con rivestimento continuo fibrorinforzato ad effetto compatto con speciale protezione antivegetativa posato a caloscia e fratassato nei colori ora esistente.

Gronde, sottobalconi sono state imbiancate con materiale colorante al quarzo a pennello.

3- Murature interne:

Tutti le murature di divisori interni sono realizzati in mattoni forati spessore cm. 8 previa posa tra solaio e laterizio di guaina antitacco da mm. 5.

Le pareti divisori tra due appartamenti sono state eseguite in doppia muratura da cm. 8, intonaco da un lato e posa di pannelli fonoassorbenti per il rumore il lana di vetro e/o roccia

da cm. 8/10.

Tutte le murature delle autorimesse locali tecnici, sono in blocchi a vista REI 120 con dimensioni idonee e spessori variabili con giunti stilati e lavorati faccia a vista, rispettando la resistenza al fuoco, in tutti i casi previsti dalla vigente normativa antincendio.

Le pareti in calcestruzzo vano ascensori e vani scala confinanti gli appartamenti sono isolate con lana di roccia di adeguato spessore e rivestite con laterizio, per garantire l'isolamento termo/acustico.

4 – Copertura tetto:

Sul solaio di copertura è stato inserito come isolante termico sottotegola, pannelli in polistirolo espanso sagomati ad alto potere termoisolante.

Il manto di copertura è composto da tegole rosse in cotto tipo portoghesi e dei necessari pezzi speciali.

La lattoneria per canali, converse, testate, discendenti pluviali, e tutto l'occorrente è in alluminio 6/10 color testa di moro.

5 – Intonaci e gessi:

Gli intonaci dei locali situati al piano interrato cantine e taverne, sono stati eseguiti in malta cementizia tirata a fratazzo fine, compreso le pareti e i soffitti eseguiti in cemento armato.

Gli intonaci verticali ed orizzontali dei locali bagni e cucina sono seguiti a malta con finitura a civile (stabilitura).

Tutti i rimanenti intonaci verticali ed orizzontali dei locali e accessori sono del tipo premiscelato base gesso con rasatura a rasante liscia.

6 - Opere in pietra naturale:

Sono realizzate in marmo "Rosa beta" le seguente opere:

- a) davanzali, soglie per finestre e porte finestre,
- b) soglie per portoncini d'ingresso agli appartamenti
- c) copertina per parapetti balconi in cemento.
- e) soglie dei balconi

Sono realizzate in pietra "Rosa beta" per le seguenti opere:

- a) Scale condominiale pedate, alzate, zoccolini, pianerottoli e ripiani intermedi delle scale interne, copertine su parapetti balconi e parapetti vari dove necessita.

Sono realizzate in pietra "Serizzo" da cm. 2 e cm. 3 sulle scale emergenza box e dove necessita, con relativo zoccolino in marmo serizzo da cm. 1.

7 - Pavimenti - rivestimenti – zoccolino battiscopa:

Tutti i tipi di pavimenti e rivestimenti saranno di prima scelta e delle primarie marche in commercio avranno un costo di €. **25,00** – (Euro venticinque/00) prezzo del solo materiale. Avranno dimensioni e colori come da campionario messo a disposizione presso il nostro rivenditore di fiducia. Le piastrelle saranno posate a colla, con fuga stretta a correre su adeguato sottofondo di cemento già eseguito, stuccato con apposito materiale e lavati con frattone di spugna. E' stato steso inoltre per evitare rumori da calpestio, un materassino antitacco da mm. 5 su tutta l'area dell'appartamento (escluso i piani terra) questa interposta tra la caldana a sabbia e cemento pavimento e sottofondo alleggerito, oltre la posa di benda perimetrale su tutte le pareti divisorie da mm. 3 circa.

Eventuali scelte di piastrelle extra capitolato pavimento o rivestimento e eventuale parquet, verrà formulata una offerta, scorporando la differenza di costo del materiale da capitolato ed eventuale differenza di posa se dovuta e accessori di consumo.

Le piastrelle sono state posate secondo le seguenti descrizioni:

- a) Cantine e corridoio cantine piastrelle 34x34 semilucida, locali di servizio, locale spazzatura pavimento Klinker pavimento 13x26 e su parete piastrella 34x34 semilucida, locale impianti situati al piano interrato piastrelle pavimento 13x26 Klinker. Box e il corsello box è stato eseguito un pavimento industriale in cls armato con spolvero al quarzo e lavorato a macchina.
Pavimento ballatoio al piano interrato, pavimento dim. 20x60 porcellanato chiaro, zoccolino medesima piastrella. Pavimento dei ballatoi piani superiori compreso atrio accesso, piastrella porcellanata pasta unica semilucida dim. 60x60,
- b) **Rivestimento bagno**, saranno come da campionatura a scelta con piastrelle in ceramica dimensione 25x60, 20x50, 20x60 in più colori, altezza piastrella massima 200 cm. o arrivo piastrella.
- c) **Angolo cottura cucina** sulla parete attrezzata non sarà posto nessun rivestimento.
- d) Sono escluse dal rivestimento la fornitura delle greche, decori, listelli o altri accessori.
- e) Soggiorni, camere disimpegno e ripostigli, saranno posate piastrelle in gress porcellanato dimensioni 20x80 – 30x60 e saranno di più colori da scegliere come da campionatura esposta.
- f) balconi, piastrelle ingelive antiacido già posate in monocottura "Klinker", posati con fuga completi di zoccolino battiscopa eseguite con la medesima piastrella.

Su tutte le pareti non rivestite degli appartamenti, verrà posto in opera uno zoccolino battiscopa in legno da altezza cm. 7 color chiaro come da capitolato.

8 - Serramenti interni ed esterni:

Box saranno dotati di basculanti in lamiera di lamiera zincata a norme con prese d'aria, con serratura e chiave.

Porte cantinole sono a battente apertura esterna in lamiera zincata con feritorie per il ricambio d'aria, complete di serratura, maniglia e chiave.

Porte taglia fuoco REI 120 sono posate come indicate dai disegni architettoni da disegni nei locali interrati.

Porta d'entrata principale agli appartamenti sarà blindata rivestita con pannello in legno e serratura di sicurezza.

Serramento entrata principale condominiale dello stabile sarà in alluminio o PVC, con vetrata stratificata. Serramenti finestre su ballatoio scale sarà in PVC color bianco.

I serramenti degli appartamenti saranno in PVC color bianco, e dotati di cerniere e maniglie in lega leggera alluminio satinato, atti a ricevere vetro-camera di opportuno spessore.

I serramenti saranno dimensionati e posti in opera in modo tale da garantire una perfetta tenuta all'aria e dall'acqua e per queste ragioni si doteranno di guarnizioni in gomma o neoprene su tutti i punti di battuta. Le tapparelle saranno in PVC antigraffio color grigio chiaro a comando manuale, con possibilità di renderle motorizzate. Quest'ultimo sarà quantificato a parte.

Le porte interne montate su falso telaio in legno ora esistente, saranno tamburate e cieche, color bianco con anta spessore mm. 45, complete di telaio a controbattuta, dotate di maniglia in alluminio satinato e serratura "PATENT" da infilare con chiave.

Tutte le porte si doteranno di coprifili, misure delle porte interne cm 80x210.

9 – Vetri e Serramenti

I vetri in opera sui serramenti esterni degli appartamenti saranno del tipo vetro-camera termici con camera d'aria, vetro 3mm basso emissivo con gas argon.

10 - Opere da fabbro:

Si prevedono le seguenti opere da fabbro per:

- Parapetti dei balconi
- Ringhiera scala condominiale con corrimano tubolare.
- Recinzione esterna del condominio
- Cancelli passo carrai rampe box
- Portone esterno pedonale
- Recinzione a pannelli con pali delimitazione camminamento condominiale e giardini privati.

11 – Trattamento opere in ferro e imbiancature.

Recinzione esterne sono trattate con zincatura a caldo

Cancelli passo carraio sono trattate con zincatura a caldo e verniciatura a polvere

Portoncino ingresso pedonale è stato trattato con zincatura a caldo e verniciatura a polvere

Recinzione pannelli su camminamento interno con paletti sono zincate e verniciatura a forno
Color grigio micaceo

Parete e soffitti scala condominiale, atrio, fino al piano interrato, verranno imbiancate con colore scelto tra campioni esposti con materiale traspirante per plafone e lavabile su pareti.

La tinteggiatura delle scale verrà eseguita in secondo tempo in modo da completare il trasporto dei mobili negli appartamenti, per evitare danneggiature alle pareti successive.

Sono escluse da imbiancature: interni degli appartamenti, cantine, box e parti private.

12 - Impianto di riscaldamento:

Sarà centralizzato con caldaia a condensazione inferiore a kw 100, posta in centrale termica condominiale al piano interrato. Ci sarà un contabilizzatore individuale per ogni appartamento per il conteggio dei consumi con lettura diretta per il riscaldamento, oltre ai contatori dell'acqua fredda e calda sanitaria e sono posti sul corridoi della scala condominiale. L'impianto di produzione acqua calda sanitaria sarà coadiuvato da pannelli solari con bollitore di accumulo e in alternativa con l'ausilio della caldaia a condensazione. L'impianto sarà realizzato secondo le indicazioni della ex legge 10 per il contenimento energetico. I corpi scaldanti per ogni appartamento saranno caloriferi in alluminio color bianco. Ogni appartamento sarà dotato di un termostato ambiente digitale giornaliero/settimanale.

13 - Impianto idrico sanitario:

L'impianto idrico per la circolazione dell'acqua calda e fredda è stato eseguito con tubazioni adeguate in materiale plastico con raccorderie a fusione.

Gli scarichi delle acque interne sono realizzate con tubazione anellata in PVC adeguatamente dimensionate.

E' installata in bagno la cassetta acqua wc doppio tasto ditta Valsir.

Attacco lavatrice con rubinetto cromato e scarico incassato a filo muro sifonato

Solo per possessori di giardino esterno privato avranno un rubinetto acqua con porta gomma situato in all'interno di un pozzetto chiuso.

Sanitari in ceramica bianca a pavimento filo muro con possibile scelta da posare nei bagni:

Saranno delle migliore marche in commercio da scegliere

- vaso color bianco a filo muro appoggiato a pavimento con sedile.
- bidet color bianco a filo muro appoggiato a pavimento con scarico automatico con saltarello,
Lavabo e colonna non vengono forniti ne posati, sarà cura dell'acquirente all'acquisto e della posa del mobile bagno, compreso la posa degli accessori di scarico (piletta e sifone)
- Piatto doccia già esistente è in porcellana di color bianco con misura come da ora

- esistente.
- Eventuale vasca da bagno bianca dove è prevista, sarà in vetroresina con misure variabile 160x70 - 170x70.

Sono previste inoltre in cucina i soli attacchi acqua per lavello, verrà fornito il rubinetto lavastoviglie chiusura a sfera cromato.

La rubinetteria sarà cromata a monocomando delle migliore marche, completo di sifone, piletta a saltarello e accessori di fissaggio sarà montata per:

- Bidet
- Lavabo sarà solo fornitura a mano. Sarà cura della ditta fornitrice dell'arredo bagno a completare il montaggio sul lavandino.

Il miscelatore monocomando della doccia ora già montato ditta Palazzani mod. Astra completo di soffione cromato e braccio fissato a parete.

14 - Impianto elettrico:

Verrà realizzato un impianto elettrico a norme CE, con rilascio di certificazione di conformità. I frutti in opera saranno della ditta BTicino serie Matix Go con placca bianca

Attualmente l'impianto elettrico dell'appartamento sottotracce e scatolette sono state già eseguite e saranno completate con le seguenti caratteristiche (**schema di esempio tipo su appartamento tipo da 3 locali oltre servizi e accessori**)

- | | |
|------------------------------|---|
| a) soggiorno, atrio ingresso | <ul style="list-style-type: none"> n° 1 punto luce deviato n° 2 prese luce 10A+T per TV n° 1 presa antenna TV n° 1 punto vuoto telefono n° 3 Presa 10A+T Termostato ambiente |
| b) angolo cottura | <ul style="list-style-type: none"> n° 1 punto luce cappa n° 1 presa forno n° 1 presa frigo n° 1 presa lavastoviglie con interruttore n° 1 presa da 10A+T |
| C) camera matrimoniale | <ul style="list-style-type: none"> n° 1 punto luce invertito n° 2 punti luce deviate n° 3 prese luce 10 A+T n° 1 presa TV n° 1 punto telefono vuoto |
| d) bagno | <ul style="list-style-type: none"> n° 1 punto luce interrotto n° 1 presa 10 A+T n° 1 suoneria a tirante solo per vasca o doccia n° 1 punto luce specchio n° 1 presa 16A+T per lavatrice con interruttore |
| cameretta: | <ul style="list-style-type: none"> n° 1 punto luce deviato n° 1 punto vuoto telefono n° 1 punto TV n° 3 Prese |
| f) taverna | <ul style="list-style-type: none"> n° 1 punto accensione deviata n° 1 punto luce semplice n° 1 predisposizione TV |

n° 1 predisposizione tubazione vuota Telecom

- g) balconi solo principali
al piano terra portico esterno
- n° 1 presa 10A+T
n°1 punto interrotto per lampada esterna escluso
corpo illuminante.

Ogni appartamento sarà dotato inoltre di:

- Videocitofono
- n° 1 campanello di ingresso all'appartamento con suoneria,
- n° 1 centralino automatico con interruttore differenziale salvavita,
- n° 2 interruttori automatici bipolari abbinati alle prese e luce
- Predisposizione solo tubazione vuota per impianto completo di antifurto
- Predisposizione solo tubazione vuota per impianto condizionamento

- h) Box tubazioni a vista per: n° 1 presa da 16A+T n° 1 punto luce interrotto
completo di corpo illuminante a norme esclusa
presa.

L'impianto elettrico del box, sarà collegato al contatore condominiale parti comuni.

- i) cantine tubazioni a vista per: n° 1 presa da 10A+T
n° 1 punto luce interrotto completo di corpo
illuminante a norme

l'impianto elettrico della cantina sarà collegato al contatore dell'appartamento

Tutto l'impianto elettrico sarà allacciato all'impianto terra eseguito a mezzo di dispersori infissi nel terreno.

I cancelli carrai sono con apertura motorizzata telecomandati a distanza (escluso il telecomando)

L'impianto di illuminazione elettrica per il corsello box e scala di emergenza box sarà realizzata con tubazioni a vista e fornitura e posa di apparecchiatura luminescente stagne al neon posate a parete e/o a soffitto comandate da crepuscolare.

Percorso pedonale e giardino condominiale l'impianto di illuminazione sarà realizzato con lampioni posti su pali con lampadine a led, comandati da crepuscolare.

L'impianto di illuminazione sulle scale condominiali, ballatoi e percorsi interni vari, sarà realizzato con tubazione sottotraccia, completo di plafoniere e lampadine a led, sarà comandato da interruttore crepuscolare con timer di spegnimento.

15 – Predisposizioni:

Ogni appartamento della palazzina è dotato delle seguenti predisposizioni:

- ***Impianta antifurto tubazione vuota*** per impianto antifurto bifilare per doppia tecnologia, posizionato su finestre e portafinestre, porta ingresso, volumetrici interni, linea telefonica GSM, tastiera e varie.
- ***Predisposizione tapparelle elettriche***, solo tubazione vuota.
- ***Predisposizione tubazione vuota aria condizionata senza gas***, due punti per appartamento, posizionamento Split in camera e salotto, con unità esterna dual, l'apparecchiatura finale (unità esterna e Spit) quest'ultimi forniti e montati dall'utilizzatore finale.

16 - Sistemazione esterna condominiale e private:

All'esterno verranno realizzate le seguenti opere.

- a) Il percorso pedonale è in autobloccante con finitura al quarzo con combinazione Tris di tre misure color serizzo sfumato, come ora esistente.
- b) la sistemazione degli spazi esterni dei giardini privati è stata eseguita con il semplice spandimento della terra fino ad una adeguata altezza, sarà esclusa la piantumazione, semina e tutto il resto, che sarà eseguita come da piacimento dell'acquirente rispettando il regolamento condominiale.
- c) l'area esterna condominiale è opportunamente illuminata da lampioni a sfera posti su pali

con lampade a led.

d) l'area di pertinenza del complesso è delimitata con recinzione in ferro trattamento con zincatura a caldo posta su muretto in calcestruzzo.

e) cancello passo carraio motorizzato con apertura elettrica e serratura elettrica, cancelletto pedonale principale apertura con serratura elettrica.

f) allacciamenti ed opere di urbanizzazione realizzati in conformità alle disposizioni vigenti del Comune.

g) i giardini privati di pertinenza degli appartamenti piano terreno le divisioni giardini saranno delimitati con rete metallica plastificata posta su paletti, mentre la parte sul camminamento e la piazzetta (parte condominiale), sarà una recinzione a pannelli avente altezza cm. 123 con pali, trattamento zincato e verniciata color grigio micaceo.

Una considerazione:

Nella realizzazione del complesso residenziale “Airone”, con un impatto signorile ed elegante, faremo ricorso a tutta la nostra esperienza alle Ditte Appaltatrici e fornitori scelti fra le migliori presenti oggi sul mercato, per poter offrire qualcosa di veramente valido, per rendere una abitazione accogliente.

Dichiara la parte acquirente di aver preso visione di quanto sopra descritto

TRE-PI COSTRUZIONI SRL

La parte acquirente

Gessate,