

Capitolato Opere

Corte Verdi
“Abitare Green”



A Seregno, Via
Giuseppe Verdi
144

NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citati in quanto indicano 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 e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre, si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

Eventuale consulenza di Interior Design

Durante la fase di completamento delle opere interne, il potenziale acquirente potrà richiedere un'offerta per una consulenza specifica di Interior Design, con lo scopo di personalizzare gli ambienti, nelle dimensioni, nei materiali e nelle scelte estetiche in genere, fino alla consulenza di arredo.

Per questo scopo, segnaliamo lo studio di **Progettazione SERENA**, contattabile ai seguenti recapiti:

Tel.: 340 71 15 701 (Serena Buquicchio)

E-mail: info@progettazione-serena.it

Profilo IG: [instagram.com/progettazione-serena](https://www.instagram.com/progettazione-serena)

GENERALITA'



Il nuovo complesso residenziale sorgerà a Seregno (MB), con accesso pedonale e carraio da via Giuseppe Verdi e comprenderà soluzioni immobiliari di ogni tipo e taglio per soddisfare ogni vostra esigenza.

Il tutto in posizione invidiabile, ben soleggiato, vicinissimo al centro urbano e ben servito dai mezzi di trasporto.

Il nuovo complesso residenziale sarà composto da un edificio su due piani fuori terra per complessive 8 unità immobiliari, oltre locali accessori, box, posti auto e giardini di proprietà. Tutte le tipologie sono state progettate con soluzioni e finiture pronte a essere organizzate secondo le vostre personali esigenze.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

1 - MURATURE ESTERNE

Al piano terra, primo e secondo i muri di tamponamento perimetrali saranno così costituiti:

- intonaco plastico per isolamenti a cappotto;
- isolamento facciata esterna con sistema a cappotto in conformità a quanto disposto dallo specifico progetto sull'isolamento termico e acustico in base alla Legge 10/91 e D.L. n°311 29/12/06 successive integrazioni, e in base alla resistenza passiva contro i rumori Legge 447/95 e L.R. 13/2001 spessore cm 14;
- parete in mattoni doppio UNI spessore cm 25;
- intonaco interno con rasatura a gesso.;
- alla base della parete potrà essere posta una striscia di materassino in gomma dello spessore mm 4 e della larghezza necessaria.



2 - DIVISORI INTERNI

MURATURE A DIVISIONE FRA UNITÀ ABITATIVE FUORI TERRA

Saranno formate da doppio tavolato in forati così dettagliato:

- intonaco esterno (rasatura a gesso – intonaco civile);
- mattone porizzato;
- intonaco a rinzaffo in malta di cemento;
- pannelli in lana di roccia tipo rockwool acoustic 225 non rivestito a media densità spessore cm 5+5 fissati alla muratura in conformità a quanto disposto dallo specifico progetto sull'isolamento termico e acustico in base alla Legge 10/91 e D.L. n°311 29/12/06 e successive integrazioni e in base alla resistenza passiva contro i rumori Legge 447/95 e L.R. 13/2001;
- mattone porizzato;
- alla base dei tavolati sarà posta striscia sottoparete di gomma



spessore mm 4.

- intonaco interno (rasatura a gesso – intonaco civile);

3 – ISOLAMENTO ACUSTICO TRAPARETI E SOLAI

Sappiamo tutti quanto è fondamentale la tranquillità negli ambienti di casa, mentre non tutti sanno che i rumori non si trasmettono solo per via aerea (ad es. sento parlare, sento la televisione del vicino) ma anche in modo condotto, attraverso le murature che “trasportano” il rumore lungo le strutture a loro collegate (ad es. collegamento tra solai e pareti)

STRISCE IN POLIETILENE ESEMPIO DI POSA SOTTO PARETI INTERNE

Per questo motivo al di sotto di tutte le pareti divisorie interne alle unità abitative, di tutte le pareti a divisione tra diverse unità abitative, nonché di tutte le pareti perimetrali esterne, verranno poste in opera delle strisce in polietilene, che separano le pareti dal solaio evitando così la trasmissione dei rumori da impatto tra le varie strutture.



STRISCE IN POLIETILENE



ESEMPIO DI POSA SOTTO PARETI INTERNE

4 - OPERE IN CEMENTO ARMATO

Esse comprendono la struttura del fabbricato ed in particolare i pilastri, le travi, le scale, le rampe, le gronde, i solai dei balconi, le solette, i frontalini e quant'altro occorra, secondo le tavole dei cementi armati; il tutto realizzato con calcestruzzo armato, con ferro di qualità, secondo i disegni costruttivi.

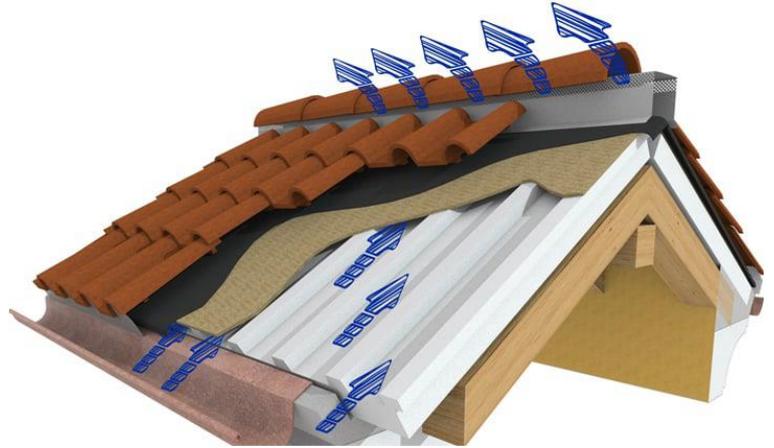
5 – COPERTURA

La copertura sarà eseguita in legno, ventilato nei locali accessibili ma non abitabili abbinati

all'appartamento del piano inferiore.

Nello specifico, verrà eseguito seguendo la seguente stratigrafia, dall'interno verso l'esterno:

- struttura;
- strato di tenuta al vapore, se previsto dalla D.L.;
- elemento termoisolante;
- strato di ventilazione (mediante realizzazione di una intercapedine a spessore costante fra gli elementi di copertura e lo strato sottostante);
- manto di copertura, con previste aperture di areazione in corrispondenza del colmo e della gronda.



6 – IMPERMEABILIZZAZIONE

COPERTURA PAVIMENTAZIONI PEDONALI

- impermeabilizzazione realizzata con due strati sovrapposti di membrane elastomeriche armate con fibra di poliestere;
- strato separatore in polietilene con sovrapposizioni minime cm. 20;
- massetto di protezione dell'impermeabilizzazione in cls spessore cm 4 con interposta rete metallica elettrosaldata;
- pavimentazione in gres antigelivo di prima scelta posato su letto di sabbia e cemento o posa su massetto di pavimentazione in materiale composito naturale, tipo soluzioni outdoor Decò o simili;
- A discrezione della società costruttrice potranno essere adottate soluzioni di finitura diverse da quelle citate, ma di pari grado.

7 - BALCONI

I balconi saranno calcolati per sopportare un carico accidentale idoneo.

La soletta dei balconi verrà realizzata con calcestruzzo armato. I parapetti dei balconi sul lato frontale saranno rivestiti alcuni con pannelli in HPL, altri in getto piano e altri parzialmente in

vetro.

Per l'allontanamento delle acque piovane è prevista la realizzazione di una griglia in lamiera, collegato ad un canale che scarica all'interno di un pluviale, evitando fastidiosi stillicidi verso i piani inferiori.

8 – SCALE

I vani scala condominiali saranno realizzati in c.a. rivestiti in **grigio** (pedate spessore cm. 3 ed alzate spessore cm. 2).

Le scale saranno completate con la posa in opera di zoccolino a correre formato cm. 17 x spessore cm. 1.

Le scale interne agli appartamenti per il collegamento con i piani inferiori e/o superiori saranno realizzate con struttura in c.a. e rivestite in gres porcellanato o in legno.

9 - INTONACI INTERNI

Locali interni di abitazione:

le pareti ed i plafoni di tutti i locali abitabili ubicati al piano terreno, primo e secondo, ad eccezione dei bagni, saranno rasati a gesso scagliola e calce adesiva su intonaco pronto dello spessore di cm 2 circa.

Le pareti dei bagni saranno intonacate a rustico fine liscio con malta di cemento atte a ricevere il rivestimento ceramico (posato a colla), mentre le pareti restanti ed i relativi plafoni saranno intonacati a civile su rustico di malta bastarda ed arricciatura finemente fratazzata di calce idrata come sopra descritta.

Locali adibiti a box e spazio manovra/collettore interrati:

le pareti ed i soffitti, dove realizzati in calcestruzzo gettato con l'ausilio di cassette costituite da pannelli o tavole, saranno lasciate a vista, previa adeguata sbavatura dei giunti ed eventuale pulizia e sigillatura di imperfezioni.

10 - INTONACI ESTERNI

Sulla facciata esterna del fabbricato sarà eseguito intonaco rustico fratazzato fine o civile, atto a ricevere successivamente il rivestimento di finitura, da stabilirsi a cura della D.L..

11 – PAVIMENTI

Il pavimento dei box sarà eseguito in battuto di cemento.

I pavimenti dei balconi ed il relativo zoccolino (altezza cm 10) saranno in piastrelle di gres antigelive per esterni o materiale composito naturale, tipo outdoor Decò o simili.

La pavimentazione interna dei locali di abitazione, della cucina e dei bagni, sarà realizzata in piastrelle di gres porcellanato, dimensioni cm 30x30 o 60x30 o 60x60, tinte e tipo a scegliere; Eventuali modifiche ai formati, tipologie, decori o pose di piastrelle, saranno da concordare di volta in volta con la Parte Venditrice.

La campionatura delle piastrelle sarà visibile presso un'esposizione indicata dalla Parte Venditrice.

Il costo della posa dei pavimenti in diagonale e la relativa fuga, verrà concordata alla scelta del materiale.

Nelle camere da letto e nel disimpegno notte in alternativa è possibile avere la pavimentazione in parquet essenza Rovere o Iroko (tipo prefinito) posati dritti con un costo suppletivo.

12 - RIVESTIMENTI INTERNI

I rivestimenti dei bagni (tutte le pareti) verranno eseguiti con piastrelle in ceramica smaltata cm 20x20, 20x40, tinte e tipo a scelta, posate a colla, compresa la sigillatura dei giunti (altezza cm 200 nei locali bagno).

Eventuali modifiche ai formati, tipologie, decori o pose di piastrelle, saranno da concordare di volta in volta con la Parte Venditrice.

La campionatura delle piastrelle sarà visibile presso un'esposizione indicata dalla Parte Venditrice.

13 - RIVESTIMENTI ESTERNI

Sulle pareti di facciata del fabbricato, previa mano di isolante, verrà applicato un rivestimento in pittura a base di silicati con colore a scelta della D.L., oppure, altro materiale sempre a scelta della D.L.; come indicato nei prospetti esecutivi

14 - OPERE IN MARMO ED IN GRANITO

Le finestre e le porte finestre saranno corredate da soglie e davanzali in lastre in grigio oliva o simile, stuccato e levigato sulle parti a vista.

La zoccolatura perimetrale dei fabbricati, se prevista dal progetto, sarà realizzata in lastre di

materiale scelto dalla D. L., altezza idonea a giudizio della D.L. e lunghezza a correre. Eventuali modifiche a quanto sopra dovranno essere preventivamente concordate.

15 - SERRAMENTI ESTERNI

Tutte le finestre e portefinestre degli appartamenti del fabbricato saranno eseguite in PVC bianco apribili a battente con le seguenti caratteristiche:

- telaio: 70x70 mm
- anta per finestra/porta finestra: 79x77 mm
- camere: 5
- rinforzi: in acciaio zincato a caldo
- guarnizioni: 2
- spessore vetro fino a: 41 mm



RESISTENZA ALL'EFFRAZIONE (NORMA DIN EN 1627)		
Burglar resistance (standard DIN EN 1627) / Résistance à l'effraction (norma DIN EN 1627)		
LIVELLO 1 - Sicurezza di base LEVEL 1 - Basic safety NIVEAU 1 - Sécurité de base	Di serie Standard De série	Su fisso, finestra, porta finestra e scorrevole rientrante On fixed, window, french door and tilt and slide system Sur fixe, fenêtre, porte-fenêtre et coulissant à translation
LIVELLO 2 - Sicurezza RC2 LEVEL 2 - Safety RC2 NIVEAU 2 - Sécurité RC2	Su richiesta On request Sur demande	Su fisso, finestra, porta finestra e scorrevole rientrante On fixed, window, french door and tilt and slide system Sur fixe, fenêtre, porte-fenêtre et coulissant à translation
LIVELLO 3 - Sicurezza RC3 CERTIFICATA LEVEL 3 - Certified safety RC3 NIVEAU 3 - Sécurité RC3 certifiée	Su richiesta On request Sur demande	Su fisso, finestra e porta finestra On fixed, window and french door Sur fixe, fenêtre et porte-fenêtre

PRESTAZIONI Performances / Performances	FINO ALLA CLASSE Up to Class / Jusqu'à la Classe	NORMA Standard / Norme
PERMEABILITÀ ALL'ARIA Air permeability Perméabilité à l'air	4	DIN EN 12207
TENUTA ALL'ACQUA Water tightness Étanchéité à l'eau	E1050	DIN EN 12208
RESISTENZA AL CARICO DEL VENTO Wind load resistance Résistance à la charge du vent	C5	DIN EN 12210

ISOLAMENTO ACUSTICO* Acoustic insulation* / Isolation phonique*	R _w	dB	NORMA Standard / Norme
CON OPPORTUNO VETRAGGIO FINO A With suitable glazing up to Avec vitrage approprié jusqu'à		45	DIN 4109

ISOLAMENTO TERMICO Thermal insulation / Isolation thermique			
U _t NODO Mullion / Manseau	U _g VETRO Glass / Vitre	U _w SERRAMENTO* Window* / Fenêtre*	NORMA Standard / Norme
1,30 W/m ² K	DOBPIO VETRO Double glazing Double vitrage	1,00 W/m ² K	DIN EN ISO 10077 - 1 Caraline Warm Edge - Ψ = 0,041 W/mK Warm Edge spacer - Ψ = 0,041 W/mK Intercalaire Warm Edge - Ψ = 0,041 W/mK
	TRIPLO VETRO Triple glazing Triple vitrage	0,70 W/m ² K	

* Values refer to an inflex campione normalizzato (1200 x 1400 mm)
* Values for standardized sample window (1200 x 1400 mm)
* Valeurs relatives à une fenetre specimen normalisée (1200 x 1400 mm)

16 – AVVOLGIBILI

Saranno posti in cassonetti coibentati, con avvolgibili in alluminio a tinta chiara, completi di motorizzazione.

17 – PORTE

Saranno del tipo cieco in laminato rivestite sulle due facce, modello BASE, finitura Eco laminato Bianco;

tutte le porte saranno fornite complete di falso stipite, cerniere, maniglie tipo modello Master alluminio argento satinato e serrature con chiave standard.

È possibile avere con un costo suppletivo porte in modello diverso da “BASE” ed essenza diversa da quelle previste in capitolato.



BASE

Eco laminato



Porta ingresso Blindata

Tutti gli alloggi saranno muniti di portoncino di primo ingresso blindati cm. 90x210 luce netta.

Zoccolini

Saranno in laminato tinta ed essenza come le porte interne.

18 - OPERE IN FERRO O LEGNO

Porte basculanti

per boxes in lamiera stampata zincata con contrappesi, completi di serratura a cilindro e maniglia. Eventuali porte “passo pedonale” inserite nella basculante dovranno essere preventivamente richieste e concordate extra contratto.

Cancelli carrai e pedonali

in ferro da verniciare o zincato, o legno, a disegno semplice, predisposte per l’ancoraggio di pistoni di apertura automatica, completi di accessori e serrature compresa automazione elettrica del cancello (verrà consegnato n° 1 telecomando per ogni unità abitativa).

Porte tagliafuoco

Dove necessarie, del tipo REI 120’, omologate e poste in opera secondo i dettami delle normative vigenti (dette porte verranno poste in opera laddove il progetto preveda porte con la dicitura REI).

Barriera in ferro

Da verniciare, a disegno semplice, per le recinzioni (dove previste da progetto), per le rampe delle scale di accesso alle singole unità abitative (dove previste da progetto).

Le descrizioni, assunte in generale, potranno essere modificate in funzione di più specifiche definizioni assunte dalla D.L. e dalla parte venditrice.

19 - OPERE DA LATTONIERE

Le scossaline e i canali di gronda saranno in lamiera preverniciata;

I pluviali esterni o interni per le colonne verticali saranno in lamiera preverniciata, compreso collari di sostegno.

20 - OPERE DA IMBIANCHINO

Verniciatura di tutte le opere in ferro con una mano di antiruggine in minio e due mani a finire di smalto.

Non è prevista l'imbiancatura dei locali interni.

21 - IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile partirà dal contatore comune, presso la recinzione o comunque posizionato nelle vicinanze della proprietà, collegato alla rete idrica dell'acquedotto Comunale, mediante tubazione interrata.

Le tubazioni per la distribuzione interna a tutti gli apparecchi di utilizzo saranno in tubi protetti da guaine isolanti, sia per acqua calda che per acqua fredda

Descrizione degli apparecchi: CUCINA/COTTURA

sarà dotata di attacco acqua calda e fredda con relativo scarico per lavello.

BAGNO PRINCIPALE e DI SERVIZIO (ove previsto)

Il bagno principale e quello di servizio verranno consegnati con i sanitari previsti nel progetto; gli apparecchi avranno le seguenti caratteristiche:

- Apparecchi sanitari bianchi tipo IDEAL STANDARD serie CONNECT sospesi.
- Le rubinetterie saranno della ditta GROHE serie Europlus o similare equivalente.

Sia gli elementi in porcellana che la rubinetteria potranno essere sostituite con altre primarie ditte produttrici a scelta e cura della D.L..

GIARDINO di proprietà

verranno posizionati uno o due pozzetti, completi di rubinetto porta gomma, secondo indicazioni della D.L..

22 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Nel fabbricato è previsto un sistema con boiler centralizzato, diramazioni con collettori e pannelli radianti a pavimento nei singoli appartamenti.

Per ogni appartamento è comunque prevista la predisposizione di impianto di condizionamento

23 - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico di ogni unità immobiliare partirà dal contatore ENEL posto nell'apposito vano, realizzato sulla recinzione più vicina, e sarà realizzato a Norme CEI.

Nel tratto esterno correrà entro tubo in PVC predisposto, internamente sarà, invece, realizzato con tubazioni in PVC flessibile di sezione regolamentare, tipo pesante, e sarà posato sottopavimento o incassato nelle pareti. Conduttori di sezione adeguata, con marchio di qualità, con due linee sezionate, partendo dal centralino interno dotato d'interruttore generale differenziale ed interruttori automatici.

Le cucine degli appartamenti saranno servite da impianto ad induzione.

Descrizione impianto elettrico delle parti comuni

Illuminazione esterna

per i camminamenti esterni, se previsto da progetto, in quantità sufficiente, comandati da interruttori crepuscolari o temporizzati; le linee di alimentazione saranno posate entro tubazioni interrate e le sezioni dei cavi elettrici saranno adeguate.

Per ogni unità abitativa è previsto almeno un punto luce esterno, comandato da interruttore.

Impianto di messa a terra

sarà conforme alle norme vigenti. Sarà disposta una colonna montante, di sezione idonea, dalla quale, a mezzo di morsetti, partiranno le derivazioni; la colonna montante farà capo ad una puntazza, o più, poste in giardino. Una derivazione, sempre di 16 mq, collegherà il centralino TV, il palo di sostegno dell'antenna ed il quadro servizi scala. Tutte le prese, di tutti gli impianti, avranno la messa a terra con sezione non inferiore al conduttore di fase, come pure saranno messe a terra tutte le apparecchiature degli impianti; tutte le puntazze di messa a terra del fabbricato condominiale saranno raccordate tra loro, come pure la messa a terra dell'illuminazione esterna, in modo da garantire il più basso valore OHM possibile e, se risulterà troppo elevato, saranno predisposte ulteriori puntazze e piastre di rame, in modo da garantire quanto sopra.

Descrizione dei materiali

Saranno tutti di primaria marca. I conduttori dovranno essere di sezione adeguata ai carichi previsti, a norme CEI; i pezzi di incasso saranno di marca primaria; il tubo sarà del tipo rigido o corrugato. Ad ogni derivazione corrisponderà una scatola nella quale verranno effettuate le giunture mediante l'uso di morsetti, isolati con serraggio a vite. Gli impianti saranno eseguiti a regola d'arte, a Norme CEI, in osservanza alle prescrizioni dell'Ente fornitore dell'Energia Elettrica ed alle Norme Vigenti.

Impianto FOTOVOLTAICO

impianti fotovoltaici eseguiti con materiali di prima qualità e composti da una serie di moduli fotovoltaici opportunamente dimensionati e installati sulla copertura.

24 - INGRESSI PEDONALI – VIALETTI

Gli ingressi pedonali saranno realizzati in conformità al progetto d'intervento e dotati di parete per l'alloggiamento della pulsantiera di chiamata/videocitofono; cancello pedonale munito di serratura elettrica; Linea per corpo illuminante.

I percorsi pedonali interni saranno realizzati in conformità al progetto e con pavimentazione realizzata in gres antigelivo e antiscivolo o altro materiale su definizione della D.L.

25 - SISTEMAZIONI ESTERNE E VARIE

Dove espressamente previsti dal progetto e dalla promessa di compravendita saranno realizzati i giardini privati abbinati all'unità abitativa, per i quali sarà prevista l'adeguata sistemazione del terreno coltivo (esclusa semina); per detti giardini è sin d'ora vietato l'utilizzo per l'installazione di baracche, recinti per animali, formazione di orti o quant'altro possa compromettere il decoro dell'intero intervento.

Automatismo per apertura e chiusura cancello carrabile ad un'anta o due ante.

Formazione di vani per alloggiamento contatori ENEL, casellari postali; compreso tutto quanto necessario per dare l'opera ultimata in ogni sua parte.

26 – VARIE

La società Venditrice e la D.L. si riservano, a loro insindacabile giudizio, di apportare alla presente descrizione generale delle caratteristiche costruttive tutte quelle varianti o modifiche che

riterranno più opportune, durante il corso dei lavori, per necessità tecnico/costruttive ed organizzative o per nuove disposizioni di legge e senza che ciò provochi modifica alcuna a quanto contrattualmente definito.

Letto, confermato e sottoscritto in Seregno, li _____

Parte venditrice: _____

Parte acquirente: _____