

CAPITOLATO PER LA VENDITA

VILLETTE A SCHIERA

in Mariano Comense (CO)



Via Isonzo n. 118 Mariano Comense (CO)

RIFERIMENTI DEL TECNICO INCARICATO

Geom. Daniele Mariani

Iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Monza e della Brianza al n. 1019 Studio Tecnico in: Via G. Gozzano n. 7 –
20831 Seregno (MB)

c.f. MRNDNL79S07E063G – P. IVA 04681840967
email: daniele@progettazionesinergica.com

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e FINITURE PREVISTE

MOVIMENTO TERRA E IMPERMEABILIZZAZIONI

Scavi - reinterri

Scavo di sbancamento generale eseguito a macchina con parziale accatastamento in cantiere del materiale per il recupero e/o il riutilizzo del terreno vegetale, eseguito fino al colletto delle fondazioni. Scavo in sezione obbligata per tutte le fondazioni fino al piano di imposta, per le tubazioni e gli impianti interrati, eseguito a macchina con riquadratura a mano.

Reinterri di tutti gli scavi contro le murature perimetrali, fino alle quote di progetto.

Impermeabilizzazioni

Le impermeabilizzazioni eseguite con guaina di tipo bituminoso, applicata sulla muratura controterra e con funzione di barriera orizzontale alla risalita capillare, tra struttura in cemento armato e muratura del piano terreno.

STRUTTURE

Tutte le opere in cemento armato facenti parte dell'opera eseguite in base ai calcoli strutturali e ai disegni esecutivi redatti secondo le normative vigenti.

Nell'esecuzione dei cementi armati sono utilizzati materiali (cls e ferro) corrispondenti alle prescrizioni di progetto la cui conformità è verificata da prove e controlli certificati da laboratori autorizzati.

FONDAZIONI

Le fondazioni sono in calcestruzzo armato, e del tipo continuo o a plinti isolati a seconda delle condizioni del terreno su cui insistono e nel rispetto del progetto esecutivo strutturale.

ELEVAZIONI

Al piano interrato le murature sono realizzate con muri in cls armato a impronta cassero, mentre ai piani fuori terra con intelaiatura di travi e pilastri e setti in cemento armato.

SCALE

Le scale interne di collegamento ai piani delle singole villette sono in cemento armato gettato in opera

PARTIZIONI ORIZZONTALI

La struttura orizzontale è costituita da travi di cls armato in spessore o a ribasso di solaio secondo le esigenze strutturali e come da progetto esecutivo.

I solai sono eseguiti in latero-cemento con travetti prefabbricati e getto collaborante

A piano interrato la pavimentazione è costituita da un vespaio composto da mista compattata di spessore non inferiore a 60 cm, massetto in cls armato dallo spessore medio di 10 cm

COPERTURA

Copertura a falde con pendenza adeguata al deflusso delle acque piovane, struttura portante mista, parte in latero cemento e parte con travi e travetti in legno con sovrastante assito a vista, gronda di protezione della facciata in cls, copertura del tetto con tegole cementizie,

Lattonomie

Tutti gli elementi di lattomeria (scossaline, raccordi, frontali) sono realizzati in lamiera preverniciata in colore scuro coordinato con gli elementi di facciata.

Linea Vita

In copertura verrà installata la linea vita, secondo normativa vigente, che consente l'accesso alla copertura in sicurezza, per eseguire la manutenzione ordinaria della copertura e dei componenti impiantistici

MURATURE

Tamponamenti

La muratura perimetrale ha uno spessore variabile a seconda del grado d'isolamento previsto in accordo con la documentazione tecnica di progetto esecutivo e relazione di calcolo sul contenimento energetico, realizzata in laterizio porizzato con sistema di isolamento termico dall'esterno a cappotto e finitura ad intonaco armato con rete in fibra di vetro; verrà completata l'opera con rivestimento colorato ai silicati con dettagli bicolore in tinta grigia a valorizzarne la facciata.

Murature divisorie tra unità immobiliari

Le murature divisorie sono in tavolato di laterizio alternato a setti in cemento armato secondo il progetto strutturale e sono dotate di membrana atta a svolgere la funzione di isolante termoacustico tra le unità.

Tavolati interni - intonaci

I tavolati interni sono realizzati in laterizio cm 8 opportunamente intonacati su ambo i lati, laddove non previsto il rivestimento in piastrelle, verranno ultimati con intonaco pronto premiscelato con rasatura a gesso.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Serramenti esterni

Si prevede l'installazione di finestre e porte finestre in pvc bicolore, bianco internamente e grigio scuro in esterno, Spessore mm 82, altezza massima cm 240, triplo vetro isolante sp. Mm 33.2-14-4-14-33.1 con intercapedine isolante e canalina calda, dotate di taglio termico e guarnizione termoacustica.

La stratigrafia dell'infisso sarà conforme ai requisiti di trasmittanza richiesti dalle normative. Ferramenta Roto o paritaria a più punti di chiusura, cerniere e maniglie in alluminio anodizzato color argento. I serramenti saranno dotati di tapparelle in alluminio coibentato ad apertura elettrica comandata da pulsante sali/scendi posto in prossimità di ogni infisso.

I serramenti del piano interrato saranno in PVC con doppio vetro 33.1-16-33.1 o 33.1-16-4 a seconda delle necessità normative.



Portoncini ingresso

Le porte di primo ingresso saranno di tipo blindato, certificate in classe 3, pannellatura esterna ed interna in laminato in coordinato con i serramenti, misura 90 x 210. Serratura di sicurezza con chiave a doppia mappa, maniglia interna ed esterna in alluminio anodizzato color argento, lama para aria.

Porte interne

Le porte interne agli alloggi saranno di tipo tamburato e finitura in laminato con possibilità di scegliere tra le finiture Bianco, Rovere sbiancato, Wengè; fuori capitolato sarà possibile valutare porte in legno con finitura laccata bianca e inserti in vetro.

Portoni dei Box

Portoni tipo sezionali con apertura automatizzata bi-colore bianco interno esterno grigio scuro



FINITURE INTERNE ED ESTERNE

Soglie e davanzali

Le soglie delle porte finestre e i davanzali sono realizzate in pietra scura marmorea coste a vista, munite di gocciolatoio.

Opere in ferro

Ringhiere e parapetti a disegno semplice in ferro verniciate color antracite

Giardini privati

I giardini privati verranno sistemati con terra di coltura e seminati.

Pavimentazione esterna

La pavimentazione esterna intorno al fabbricato e dell'ingresso comune sarà in piastrelloni di cemento posate su sottofondo di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata.

Pavimenti interni

I pavimenti previsti sono in gres porcellanato di prima scelta e monocottura nei locali wc., posa accostata lineare. Le piastrelle saranno scelte dagli acquirenti su campionatura selezionata dalla DL di diversi tipi e modelli del gruppo Polis Ceramiche spa, Casalgrande Padana spa, Cooperativa Ceramica d'Imola o altra primaria azienda produttrice italiana.

Misure indicative:

Soggiorni: 60x60-60x120-22,5x90

Cucine: 60x60 – 45x45 – 60x20

Bagni 30x60

Taverne e accessori 30x60 – 45x45-60x60

Camere 60x60-22,5x90

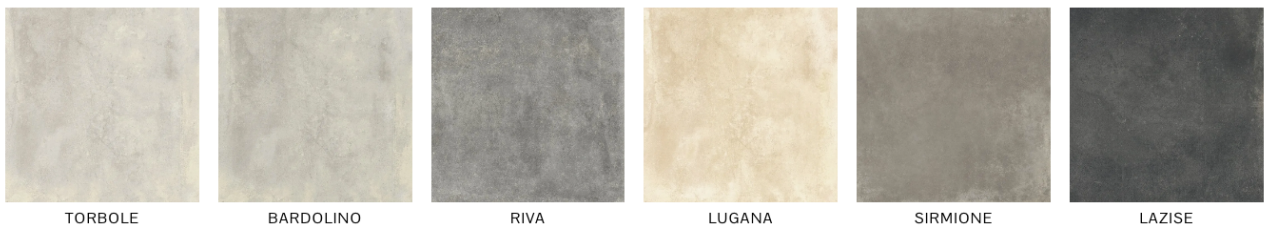
Ogni pavimento interno sarà completato con zoccolini perimetrali a parete ad eccezione delle parti rivestite.

Extra capitolato sarà fornita la possibilità di scegliere per la zona notte parquet di tipo prefinito a campionatura.

Gress



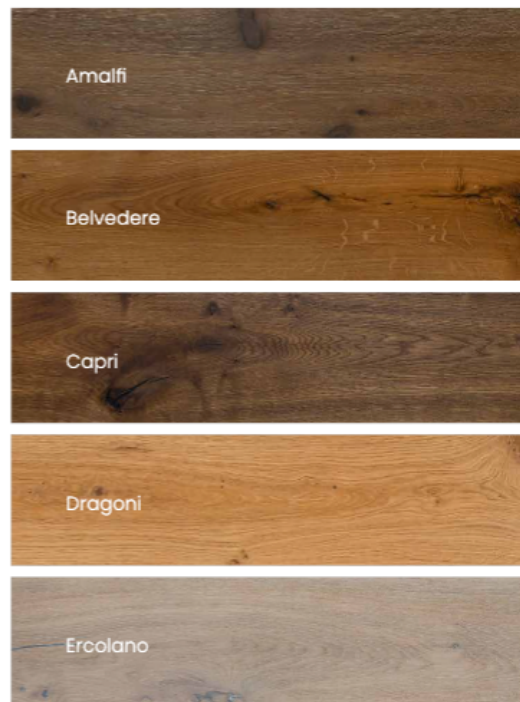
Colori



Gress effetto legno



Extra capitolato Parquet



Rivestimenti interni

I rivestimenti per i locali wc sono previsti fino ad un'altezza di cm 210/215, nei locali cucina è previsto il rivestimento della sola la parete attrezzata per un'altezza massima di 160 cm e una estensione massima di 3,00 metri lineari, eseguiti in ceramica monocottura prima scelta posate a colla, da scegliere su campionatura selezionata dalla DL di diversi tipi e modelli del gruppo Polis Ceramiche spa, Casalgrande Padana spa, Cooperativa Ceramica d'Imola o altra primaria azienda produttrice italiana

Misure indicative:

Cucine: 60x120 20x60

Bagni 20x60

Scala interna

La scala sarà rivestita in piastrelle di gres complete di profili terminali in alluminio in abbinamento al pavimento della zona leaving

Pavimenti balconi terrazzi

Marmette 30x30 o 40x40 cm posato con metodo galleggiante e zoccolatura perimetrale in lamiera preverniciata

IMPIANTI

Impianto di riscaldamento

Sistema BAXI Hybrid Auriga

L'impianto termico per riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda sanitaria sarà di tipo termoautonomo con regolazione autonoma suddivisa a zone (giorno/notte)

L'impianto sarà dimensionato per garantire una temperatura di comfort di 20°C con temperatura esterna di progetto di -5°C.

Il sistema radiante sarà di tipo a pavimento con acqua circolante all'interno delle tubazioni annegate nel massetto termico.

La produzione dell'energia termica avverrà mediante un sistema ad alta efficienza energetica, con utilizzo di fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente; l'impianto sarà costituito da pompa di calore aria – acqua ad alimentazione elettrica, con eventuale integrazione mediante generatore di calore alimentato a gas metano di tipo a condensazione, e pompe di circolazione elettroniche.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà mediante bollitore ad accumulo, riscaldato dal sistema di riscaldamento di cui al punto precedente integrato con sistema di pannelli solari termici a circolazione forzata.

Impianto di raffrescamento

Predisposizione per impianto di condizionamento trial con split a parete refrigerati a gas

Si prevede la predisposizione di 3 unità interne (soggiorno e due camere).

Extra capitolato saranno proposte soluzioni di Mitsubishi con tre serie da entry level al top di gamma.

Impianto idrico e sanitario

L'alimentazione idrica è fornita dall'acquedotto comunale.

La distribuzione di acqua viene effettuata a partire dal contatore generale.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile e sanitaria è realizzato con tubazioni multistrato alluminiopolietilene, opportunamente coibentate; per gli eventuali tratti interrati verranno utilizzate tubazioni in polietilene.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di contatori indipendenti a misurazione dei consumi di acqua potabile installati all'interno di vani dedicati in cui saranno poste anche le intercettazioni generali delle linee di adduzione all'unità immobiliare.

In corrispondenza di ogni gruppo di servizi (bagni e cucine) saranno installati rubinetti generali d'arresto.

La rete di scarico dei bagni è realizzata con tubazioni in polipropilene e tutti opportunamente sifonati.

Le colonne di scarico sono portate a tetto per la ventilazione ed isolate acusticamente.

La rete di scarico suborizzontale esterna realizzata in PVC rigido con giunti ad anello, dotata di ispezioni e pozzetti di raccolta, collegate alla rete cittadina secondo le direttive delle Autorità Locali.

Il progetto prevede la consegna di locali wc completi di sanitari, impianti adduzione scarico in cucina per lavello e lavastoviglie, attacco per lavatrice.

Verrà inoltre previsto un punto acqua in giardino predisposto in un pozzetto 30x30 senza fondo completo di chiusino in lamiera zincata, all'interno del quale sarà installato rubinetto portagomma, alimentato con derivazione dalla tubazione acqua presente nella villetta, completo di saracinesca interna all'appartamento.

I sanitari previsti sono del tipo sospeso per il bagno principale e a filo parete per gli altri bagni, marca DURAVIT serie Architec e D-neo

La rubinetteria in dotazione è con miscelatori monocomando marca GROHE serie Eurostyle

Piatti doccia KALDEWEI serie Cayonoplan

Extra capitolato sarà possibile valutare prodotti alternativi a catalogo di primarie aziende italiane ed europee

Impianto GAS

L'impianto a gas è costituito da tubazione di collegamento dai contatori alla caldaia e da un punto di alimentazione posto in cucina.

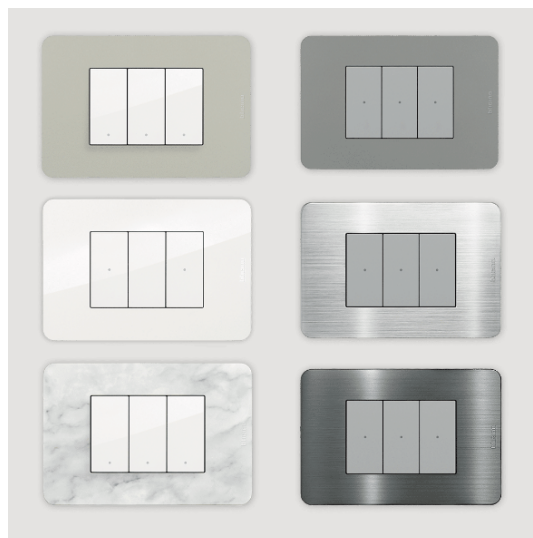
Impianto elettrico

In ciascuna villetta è prevista la realizzazione di impianto elettrico alimentato dall'azienda fornitrice, di tipo monofase 230 V

In ogni unità abitativa è previsto un centralino da incasso, collocato in prossimità dell'ingresso, in cui saranno collocati gli interruttori magnetotermici e differenziali.

Le prese di corrente sono di tipo 10 A, bipasso 10/16 e in alcuni locali di tipo universale per ridurre la necessità di utilizzare adattatori.

Gli apparecchi di comando sono di colore bianco o antracite a scelta dell'acquirente, della ditta Bticino serie MatixGO 2024 già predisposto per l'upgrade extra capitolato dell'impianto "smart" su richiesta dell'acquirente (con serie MatixGO Smart).E' prevista la motorizzazione delle tapparelle con motori comandati mediante pulsanti a parete



Ogni villetta sarà dotata di n. 1 videocitofono con due terminali con monitor a piano terra e primo collegati con il cancello d'ingresso Sistema di videocitofonia smart su cavi di rete di Dahua Technology.



Impianto telefonico / TV

Sono previste per ciascun alloggio 1 presa realizzata con connettore di tipo RJ11, è prevista la sola predisposizione per un'eventuale presa dati collocata in prossimità delle prese TV del soggiorno per eventuale futura aggiunta di servizi di tipo pay TV mediante connessione via cavo al roter ed una predisposizione per una presa dati a piano primo per l'eventuale cablaggio di access point extender.

Si prevede un punto presa TV e SAT nel soggiorno e nelle camere

Impianto antintrusione

Predisposizione per impianto antiintrusione di tipo volumetrico, contatti alle finestre e perimetrale

Impianto elettrico esterno

E' prevista la realizzazione di un impianto parti comuni per l'illuminazione del vialetto pedonale e carraio comune e per l'automazione del cancello.

Per ogni villetta sono previsti n. 4 punti luce per illuminare gli ingressi e i giardini privati