



MORONA 28
TREZZANO LIVING



CAPITOLATO DELLE OPERE

TREZZANO SUL NAVIGLIO - VIA MORONA 28



Indice

EDIFICI (SOLAI - TETTO - MURATURE)	Pagg. 2-3
SERRAMENTI E PORTE	Pagg. 4-5
RECINZIONI E TERRAZZI	Pag. 6
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	Pagg. 7-8-9
IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	Pag. 10
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE	Pagg. 11-12
IMPIANTO FOTOVOLTAICO E VMC	Pag. 13
IMPIANTO ELETTRICO	Pagg. 14-15
GATEWAY	Pag. 16
VARIE	Pag. 17

Gli edifici

Le strutture portanti della costruzione saranno costituite da un'intelaiatura in cemento armato, così come le fondazioni, i pilastri, i solai, dal piano terra fino al lastrico solare, le rampe, i muri delle scale e del vano ascensore.

Particolare attenzione è stata data alla normativa sugli isolamenti termici ed acustici, progettando edifici dove ogni singola

unità può godere dei vantaggi del contenimento energetico e dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

Alla fine lavori verrà rilasciato l'attestato di prestazione energetica con inserimento dell'edificio in **classe A**, come previsto in progetto.

Solai

Le solette di ogni piano, realizzate in cemento armato, saranno costituite da una struttura suddivisa in più strati con materiali differenti.

Dopo un primo strato di circa 10 cm di calcestruzzo alleggerito, viene posato un materassino fonoassorbente idoneo ad ostacolare la trasmissione dei rumori, al di sopra di esso viene posato un pannello radiante, il tutto viene poi completato con un ulteriore massetto atto ad accogliere la posa del pavimento definitivo dell'abitazione. Nella soletta del piano terra, diversamente da quella dei piani superiori, troviamo, al di sotto di essa, un materiale coibentante termicamente e il vespaio.

Per quanto riguarda i solai dei balconi è previsto il posizionamento, sulla parte superiore e sulla parte inferiore, di un pannello isolante che garantisce l'abbattimento dei ponti termici.

Tetti

La copertura degli edifici sarà eseguita con tetti a terrazza piana praticabile e sarà adibito ad uso solarium.

Realizzati con un massetto di pendenze, guaine impermeabili, strato anticondensa e adeguato con materiale isolante, saranno completati con un pavimento galleggiante.

Una parte di essi sarà inaccessibile ai condomini poiché destinata ad area tecnica, dove verranno installati i pannelli fotovoltaici e le pompe di calore.

Murature

Le murature, suddivise tra esterne di facciata, pareti divisorie tra due unità immobiliari e pareti interne delle abitazioni, avranno una consistenza diversa tra di loro anche attraverso l'utilizzo di materiali differenti.

La facciata esterna, nelle zone dove non sono presenti i getti in cemento armato, sarà completata con blocchi di laterizi idonei alla realizzazione di strutture portanti.

Sulla parte esterna sarà tassellato un sistema di cappotto da 10 cm circa che verrà completato con un intonaco plastico per cappotto. Nella parte interna la coibentazione viene garantita da lastre di cartongesso.

Le pareti che dividono due unità immobiliari saranno concepite con una struttura che prevede una doppia lastra di fibrogesso e gesso posta su entrambi i lati, interposta da

una struttura in acciaio zincato contenente un materassino in lana di roccia, oltre ad una muratura da 8 cm.

Guaine in neoprene poste al di sotto delle strutture garantiscono un isolamento acustico.

All'interno delle unità immobiliari, i singoli locali saranno divisi da pareti costituite anch'esse da una doppia lastra di fibrogesso e gesso, su entrambi i lati, con interposta una struttura in acciaio contenente un materassino in lana di roccia. Nelle pareti dove vengono accolte le strutture delle porte scorrevoli o degli scarichi dei bagni, la struttura interna in acciaio zincato con il relativo materassino saranno aumentati per garantire l'insonorizzazione degli ambienti.

Serramenti

I serramenti esterni saranno in PVC di colore bianco, sia nelle abitazioni che negli spazi comuni, a uno o più battenti o scorrevoli (ove previsto da progetto), con apertura a vasistas.

La struttura della vetrata termo isolante è composta da singola camera, isolata ad argon, con vetri a basso emissivo.

I serramenti oscuranti saranno realizzati con tapparelle avvolgibili in PVC, motorizzate e con gestione in remoto grazie all'innovativo sistema GateWay Din Smart. Un sistema integrato ai serramenti di zanzariere completerà la struttura degli infissi esterni.



Porte

PORTONCINI D'INGRESSO

I portoncini di primo ingresso degli appartamenti saranno di tipo blindato, in classe 3 di marca Torterolo&Re o similare.

I rivestimenti dei pannelli sulla parte esterna verso le parti comuni saranno in wengé mentre quelli interni potranno essere di colore bianco oppure con colorazione analoga a quella delle porte interne.

Le maniglie saranno in ferramenta di colore cromo lucido, le serrature in dotazione saranno a cilindro europeo SMART, oltre a limitatore di apertura e spioncino panoramico.

PORTE INTERNE

Le porte interne di primaria marca, Sapo Legno o similare, saranno rivestite con pannelli dalle colorazioni laccato bianco, acero neve, acero paglia, acero biscotto, acero grey, dotate di ferramenta cromo satinata con serratura magnetica e cerniere a scomparsa.

I coprifili di tipo piatto saranno delle medesime colorazioni dei pannelli delle porte.



Recinzioni e terrazzi

La recinzione esterna su Via Morona sarà realizzata con una struttura in cemento armato, con parte in muratura e parte in ferro, come da progetto architettonico predisposto dalla D.L.

Il cancello carraio su via Morona sarà in ferro con apertura a due ante a battente, dotato di sistema di motorizzazione e comando a distanza oltre comando manuale con tastierino su colonnine.

Il cancello pedonale, anch'esso realizzato in ferro, sarà realizzato come da progetto architettonico predisposto dal progettista.

Le recinzioni dei giardini privati saranno di tipo a pannelli di rete metallica rigida, atti ad accogliere futura piantumazione a cura del cliente.

I parapetti dei terrazzi per i piani primo e secondo verranno realizzati in parte con struttura in cemento armato o muratura, successivamente rivestita in grès porcellanato effetto legno, e in parte in lastre di cristallo.





Pavimenti

ATRIO INGRESSO, SBARCHI ASCENSORI E VANI SCALA

I pavimenti dei vani scala, degli atri d'ingresso e sbarchi ascensori, dal piano terra allo sbarco del lastrico solare, saranno eseguiti in lastre di grès porcellanato, formato cm. 40x40 o 60x60, compreso di zoccolino a scelta della D.L.

Le scale condominiali, invece, verranno rivestite con pavimentazione di tipo pietra ricomposta.

BALCONI

I pavimenti di balconi e terrazzi saranno in piastrelle di grès porcellanato antigelivo, formato cm. 60x60 circa o in alternativa 40x40, di marca PORCELANOSA o similare definiti dalla D.L., posati con sistema di tipo galleggiante.

SOLARIUM

I pavimenti delle terrazze solarium saranno in piastrelle con finitura in ghiaia lavata, formato cm. 40x40 circa di primaria marca, posati con sistema di tipo galleggiante.

LOCALI SOGGIORNO, DISIMPEGNI, CAMERE DA LETTO E CUCINE

I pavimenti degli ingressi, dei disimpegni, dei soggiorni e delle zone notte saranno rivestiti in grès porcellanato ampio formato di marca PORCELANOSA o similare, comunque definiti dalla D.L., o in alternativa saranno eseguite in legno in plancia di rovere controbilanciata Listone Giordano Margaritelli dim. cm. 12x120/80 sp. 1, spazzolato e verniciato con aspetto naturale opaco, posato a colla a correre e zoccolino in rovere h. cm. 8, la campionatura delle finiture avverrà secondo le scelte della D.L.

I pavimenti delle cucine e dei bagni saranno rivestiti in grès porcellanato ampio formato di marca PORCELANOSA o similare, comunque definiti dalla D.L.



GIARDINI CONDOMINIALI ED ESTERNI

Le aree pedonali condominiali saranno costituite da pavimentazione in autobloccante.

Il terreno delle zone a verde verrà modellato con terra di coltura anche attraverso il riporto della terra con adattamento, fresatura e semina a prato.

Il progetto del verde prevederà la posa di piante, cespugli e fioriture in varie essenze, completa di un sistema di irrigazione automatica.

TERRAZZI E GIARDINI PRIVATI

Tutte le unità sia con terrazzo che con giardino privato saranno dotate di un punto acqua con rubinetto per l'irrigazione.

BOX

L'area destinata a corsello box verrà rifinita con pavimentazione in autobloccanti posati su idoneo massetto in cemento armato. I pavimenti dei box saranno rifiniti in battuta di cemento con idonea pendenza verso l'esterno.



Rivestimenti

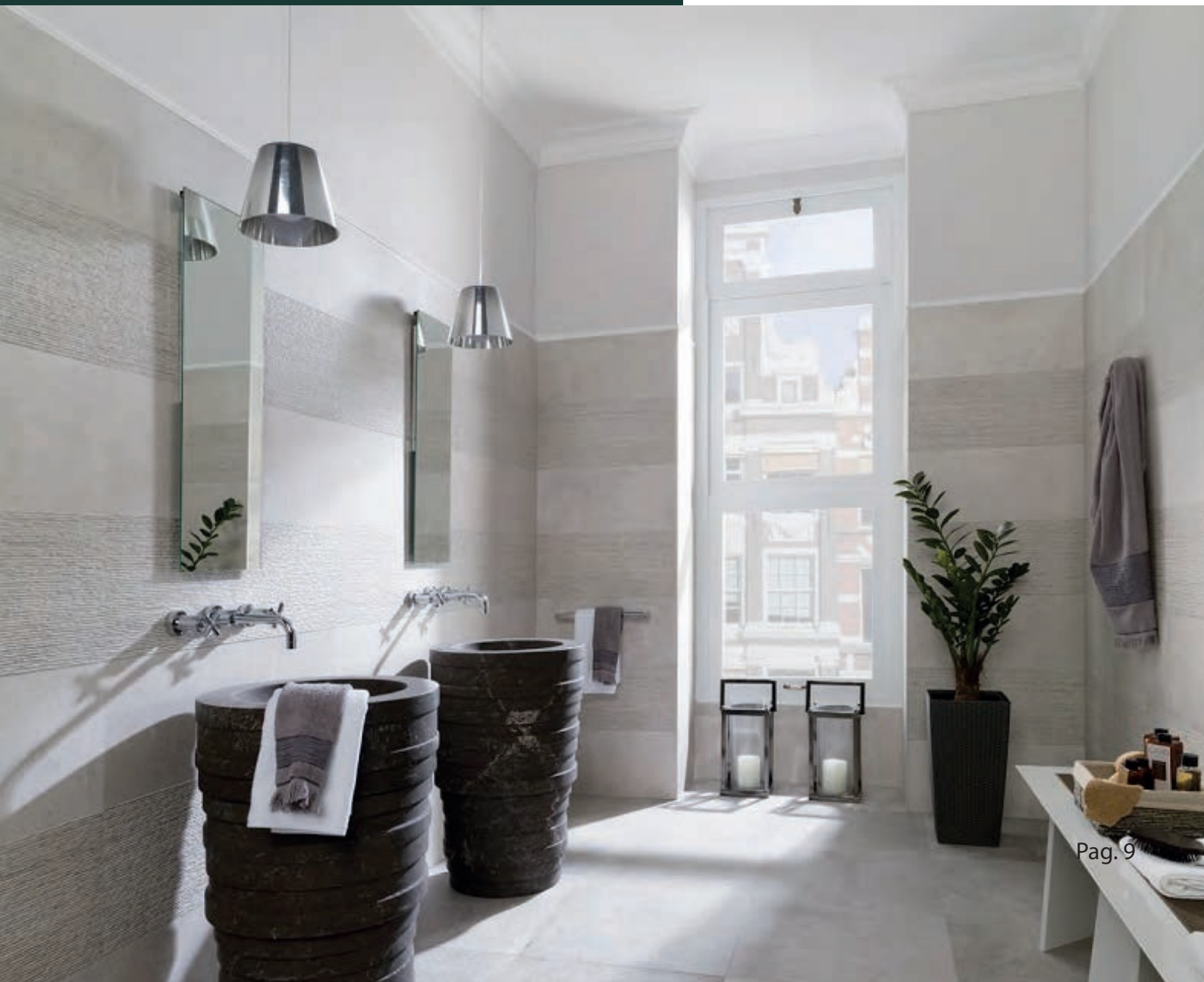
La finitura delle pareti per i locali cucina e bagno verrà eseguita con piastrelle di ceramica smaltata/grès porcellanato di marca PORCELANOSA o similare, posate con collante sull'intonaco con stuccatura delle fughe di colore bianco su campionatura poposta dal venditore.

BAGNI

I rivestimenti dei locali bagno saranno eseguiti con piastrelle monocottura, posate a collante a giunti uniti, in medio formato, di marca PORCELANOSA o similare definiti dalla D.L. h 220 cm min., giunti per spigoli con coprifili in lamierino opaco.

CUCINA

Sarà eseguita fascia di rivestimento dell'angolo cottura con piastrelle monocottura, posate a collante a giunti uniti, in medio formato, di marca PORCELANOSA o similare definiti dalla D.L..



Impianto idrico-sanitario

Il progetto architettonico prevederà, per ogni unità abitativa, un attacco per lavello e lavastoviglie nel locale cucina, ed eventualmente un attacco per la lavatrice ove non fosse possibile in altro punto, nei bagni verranno predisposti attacchi per gli apparecchi sanitari, dal lavello ai vasi a terra, dalle vasche o piatti doccia fino all'attacco per la lavatrice.

Gli apparecchi sanitari e rubinetteria

dei locali bagno saranno di marca **Ideal Standard** o similare, con un lavabo a colonna, una vasca da bagno mod. Praxis di dimensioni 70x170 o eventualmente piatto doccia mod. Ultraflat s di dimensioni 70x90, vasi a terra filo muro serie Connect oltre ad un termo arredo elettrico. Per quanto riguarda la rubinetteria verranno installati miscelatori monoforo serie Ceramix marca Ideal Standard o similare.



Impianto di riscaldamento

Nelle unità immobiliari è previsto un impianto centralizzato per la produzione e distribuzione del calore, con gestione autonoma attraverso il proprio cronotermostato ambiente posto nel locale soggiorno dal quale sarà possibile pianificare gli orari di accensione e spegnimento dell'impianto e la temperatura ideale a garantire il miglior comfort abitativo.

Il sistema di riscaldamento sarà costituito da pannelli radianti annegati a pavimento, un sistema che si basa sulla circolazione di acqua calda a bassa temperatura, garantendo così minori costi di esercizio a fronte di un maggior benessere abitativo.

La distribuzione delle tubazioni a spirale permette un irraggiamento uniforme su tutta la pavimentazione, il controllo manuale di ogni singolo ambiente garantisce una temperatura distinta per ogni locale.

La produzione di acqua calda di consumo e di acqua tecnica a servizio del riscaldamento sarà garantita da un impianto centralizzato

con pompa di calore ad altissima efficienza e integrato da caldaia a condensazione ad alto rendimento con funzione in combinato per l'ottimizzazione dei consumi energetici.

Nei bagni saranno installati scaldasalviette elettrici in acciaio mediante sonde di temperatura.

La distribuzione dell'impianto idrico alle varie utenze sarà costituita da una rete duale di acqua fredda e acqua calda di consumo.

L'isolamento termico dell'edificio ed il sistema energetico degli impianti sono stati concepiti per raggiungere una prestazione energetica di basso consumo e non inferiore alla **Classe A**





IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS METANO

Verrà realizzato un allacciamento per l'alimentazione della caldaia in apposito locale tecnico posto al piano terra e a supporto, in caso di necessità, dell'impianto condominiale per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria.

Negli appartamenti non è prevista la rete gas, la gestione del piano cottura avviene attraverso induzione.

IMPIANTI AUTONOMI DI CLIMATIZZAZIONE

Saranno eseguite le sole predisposizioni per la successiva fornitura di impianti autonomi di condizionamento estivo per tutte le unità immobiliari abitative.

Sono pertanto escluse le forniture delle unità motocondensanti ed i relativi split.



IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In conformità con le disposizioni energetiche vigenti verrà realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, installato sulla copertura del fabbricato e dimensionato secondo quanto previsto in materia di risparmio energetico.

IMPIANTO DI VMC

Verranno realizzati impianti privati di VMC puntuale con recuperatori di calore a parete tipo RDZ VHR61 o similare.

Impianto elettrico

PARTI COMUNI

L'impianto elettrico delle parti comuni è stato realizzato per ridurre al minimo i consumi di energia elettrica e la relativa manutenzione.

Nell'ingresso pedonale, vialetti esterni, l'area box e giardino condominiale saranno posizionati corpi illuminanti comandati da interruttore crepuscolare.

Negli sbarchi ascensore ai piani saranno posizionati corpi illuminanti comandati da interruttore temporizzato.

L'illuminazione del giardino sarà realizzata con lampade e/o proiettori a scelta della D.L.

UNITÀ ABITATIVE

L'impianto elettrico degli alloggi sarà conforme alle nuove prescrizioni dettate dalla pubblicazione della norma CEI 64-8 VII edizione classe I.

È stata prevista la realizzazione di n. 5 circuiti (circuiti illuminazione, prese, prese 16°, prese FM e piastra induzione). I frutti sono GRUPPO BITICINO serie LIVING LIGHT e/o similare con placche di colore bianco.

Tutte le unità saranno dotate di video citofono di primaria marca, avvolgibili motorizzati, predisposizione dell'impianto allarme base e impianto TV di tipo digitale terrestre e satellitare.



IMPIANTI GENERALI UNITÀ

- a) Termostato ambiente installato in tutti gli ambienti;
- b) Videocitofono con pulsantiera apri cancello, dall'ingresso pedonale ad ogni appartamento
- c) Propria tubazione separata per impianto telefonico;
- d) Predisposizione di tubazione per linee fibra.
- e) Predisposizione impianto antintrusione con 4 punti di derivazione

IMPIANTI SINGOLI LOCALI

Nell'ingresso se previsto:

n.1 punto luce e n.1 presa di utilizzo.

Nel soggiorno:

n. 2 punti luce e n. 3 prese di utilizzo.

Nei corridoi / disimpegni:

n.1 punto luce e n.1 presa di utilizzo.

Nel ripostiglio:

n.1 punto luce.

Nel locale cucina:

1 punto luce, 1 punto per cappa, n.3 prese di utilizzo oltre prese per cucina (forno/lavastoviglie/frigo).

Nelle camere da letto:

1 punto luce, n.3 prese di utilizzo.

Nei bagni:

1 punto luce a soffitto e 1 punto luce per specchio, 1 presa di servizio oltre presa bipolare per lavatrice ove prevista.

L'impianto telefonico disporrà di 1 presa nel soggiorno e 1 presa in ogni camera e sarà derivato dalla rete condominiale.

L'impianto antenna TV disporrà di 1 presa in soggiorno e 1 presa nelle camere e sarà derivato dall'antenna condominiale centralizzata.

Balconi e terrazzi:

1 punto luce a parete comandato da tutti gli accessi lineari comprensivo di fornitura di apparecchio luminoso con grado minimo di protezione IP44.

1 presa bipasso 10/16° con grado di protezione IP 44 min.

Box:

1 punto luce a parete.

SISTEMA GATEWAY

Tutte le unità saranno dotate di un innovativo sistema Gateway Din Smart, un sistema che permette, attraverso l'estensione, di controllare la casa in completa autonomia.

Per una casa intelligente con il massimo comfort abitativo.



BOX E CANTINE, COLLEGAMENTI ALLE PARTI COMUNI O ALLE UNITA' IMMOBILIARI

L'impianto delle cantine e dei box privati sarà collegato ai contatori delle singole unità immobiliari e sarà munito di interruttore magnetotermico differenziale.

Le basculanti dei box saranno predisposte per apertura automatizzata.

E' prevista la predisposizione di linea per ricarica auto elettriche che verrà posizionata all'interno dei box.

IMPIANTO ASCENSORE

Impianto di tipo automatico ditta KONE (o similare con identiche caratteristiche) come di seguito:

- fermate 4 da Piano terra al lastrico solare
- portata n. 4 persone
- dimensioni interne cabina 1200x1300
- porte larghezza 90 cm
- finiture definite con la D.L. e comunque pannelli cabina in acciaio pantografato antigraffio, cielino illuminato, specchio di cortesia, pavimento in pietra come nell'atrio d'ingresso
- combinatore elettronico delle chiamate
- collegamento linea telefonica GSM per messa in servizio

L'areazione del vano ascensore sarà realizzata con adeguato torrino, installato in copertura sopra il perimetro del vano corsa, secondo le precise disposizioni tecniche della Ditta Fornitrice dell'impianto ascensore.

TINTEGGIATURA

Saranno oggetto di tinteggiatura solo i seguenti locali:

Androne ingresso pedonale, pianerottoli di piano, sotto ripiani delle scale, sui plafoni e pareti intocate a civile ad esclusione di tutti gli appartamenti.

ZERBINI INCASSATI

Fornitura e posa in opera di zerbini ad incasso su telaio in alluminio per l'atrio ingresso (compresa fornitura di tappetini provvisori per il periodo dei traslochi degli acquirenti).



AVVERTENZE

Le specifiche indicate in ordine a materiali, impianti e finiture devono essere intese come indicative. La parte Venditrice e la D.L. si riservano di apportare modifiche e/o integrazioni al presente capitolato, senza ridurre il contenuto qualitativo e di livello dell'intervento. Cambiare qualsiasi elemento della suddetta descrizione dei lavori sostituendo con altro di pari pregio e valore.

POWERED BY

MILANO *ML* LIVING®
REAL ESTATE