

Residenza "FLEMING" - Cornaredo, via Fleming
Realizzazione Società Esagono immobiliare srl
EDILIZIA CONVENZIONATA

CAPITOLATO GENERALE PER LE ABITAZIONI SITE IN COMUNE DI CORNAREDO – VIA FLEMING

DESCRIZIONE DEI LAVORI

Premesse generali

Gli edifici verranno realizzati completi di tutte le opere, le somministrazioni, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare a regola d'arte internamente ed esternamente ogni singola proprietà.

L'impresa appaltatrice realizzerà le unità abitative attenendosi ai progetti approvati ed al capitolato qui esposto e redatto dalla stessa.

Qualora la parte promissoria acquirente volesse apportare varianti esclusivamente alla distribuzione interna – tavolati - (nel rispetto delle norme edilizie ed igienico-sanitarie vigenti e della statica dell'edificio), le modifiche richieste relativamente alle murature interne non comporteranno spese aggiuntive a carico dell'acquirente (salvo richieste di opere particolari che esulano dalla semplice muratura lineare interna). Le varianti dovranno essere presentate dall'acquirente su supporto cartaceo entro i termini improrogabili comunicati dalla parte venditrice. La fattibilità delle varianti richieste sarà valutata dal progettista incaricato.

Qualora la parte acquirente non presentasse entro il termine comunicato proposta di varianti, l'impresa appaltatrice procederà con la realizzazione delle opere come da progetto depositato e sottoscritto dalle parti.

Ogni altra richiesta d'opera che esuli dalla distribuzione interna, e comunque richieste di varianti giunte fuori termine, verranno computate per mano d'opera e materiali a mezzo preventivo e saranno realizzate previo accordo con l'acquirente.

La D.L. si riserva il diritto di apportare eventuali modifiche al progetto derivanti da esigenze di tipo tecnico, normativo o strutturale, tali da non modificarne in ogni caso la consistenza e la fruibilità delle singole unità immobiliari.

STRUTTURA

Le fondazioni verranno realizzate in conglomerato cementizio armato a platea.

Le loro dimensioni saranno atte a scaricare le sollecitazioni delle sovrastanti strutture in funzione della capacità di carico del terreno.

La struttura portante verticale sarà così costituita:

PIANO TERRA - PRIMO - SECONDO: in conglomerato cementizio armato, i tamponamenti verranno realizzati in laterizio nel rispetto delle normative vigenti riferite al contenimento del consumo energetico.

Le scale sono realizzate in conglomerato cementizio armato.

La struttura portante orizzontale sarà così costituita:

Il primo solaio di copertura dei boxes sarà realizzato con predalles con pannelli radianti e isolato, con resistenza al fuoco da normativa. I solai successivi verranno realizzati in laterocemento con pannelli radianti e tappetino Isolante acustico.

Le dimensioni dei pilastri, dei muri e delle travi, le altezze dei solai, il tipo di calcestruzzo, i diametri e la disposizione dei ferri di armatura corrisponderanno ai disegni che fornirà il tecnico progettista della struttura.

Nella struttura è prevista la forometria per il passaggio delle tubazioni di ogni genere (colonne montanti rete idro-sanitaria, esalazioni bagni – cucine, rete elettrica-tv-telefono, ecc.). Qualora per esigenze tecniche, strutturali, impiantistiche, ecc., richieste dalla D.L. durante la costruzione, si dovessero

rendere necessarie formazioni di lesene, nicchie o sporgenze oppure variare le ubicazione delle apparecchiature degli impianti, esse dovranno essere accettate dall'acquirente senza eccezione alcuna.

Tali modifiche verranno eseguite senza obbligo di comunicazione alcuna alla parte acquirente, salvo per la posizione delle apparecchiature degli impianti.

COPERTURA

La copertura verrà realizzata in legno, travetti ed isolamento come da normativa legge 10/91 e successive.

Il manto di copertura sarà in tegole del tipo previsto da progetto.

La copertura sarà dotata di linea vita.

I canali di gronda e le lattonomie saranno in alluminio.

I comignoli saranno realizzati su progetto ed indicazione della D.L..

MURATURE

Per le murature si fa riferimento alla Legge 10/91.

In particolare: il tamponamento esterno sarà eseguito con blocchi laterizio e cappotto dimensionati come da Legge 10/91. Le murature divisorie interne tra le unità immobiliari saranno realizzate con doppia parete ed interposto isolante.

Pareti divisorie interne tra i box auto in blocchetti in cls facciavista.

ISOLAMENTI

Per quanto riguarda il materiale isolante, la posa in opera, la qualità, gli spessori e i prodotti da impiegare, verranno seguite le indicazioni e le prescrizioni risultanti da relazione tecnica, redatta da progettista abilitato, conformemente alle vigenti disposizioni di legge (l. 10 del 9 gennaio 1991 e successive).

RIVESTIMENTI INTERNI ALLE UNITA' ABITATIVE

I soffitti e le pareti dei locali abitativi, compresi angoli cottura, saranno finiti in superficie con intonaco bistrato a base di gesso emidtrato, tipo "pronto", spruzzato a macchina con successiva finitura a scagifola.

I bagni saranno intonacati con intonaco premiscelato base cemento e finite con stabilità.

Le pareti dei bagni saranno rivestite per un'altezza di 200cm con prodotti ceramici di prima scelta di primaria azienda italiana in formati e colori a scelta da campionatura esposta presso lo showroom dell'impresa costruttrice (escluso decori e/o listelli).

Le cucine o cotture verranno rivestite nella sola parete attrezzata con prodotti ceramici di prima scelta (escluso decori e/o listelli) per un'altezza di 160cm.

La restante parete dei locali bagni e cucine abitabili non rivestite da materiale ceramico verrà finita a stabilità premiscelata applicata su intonaco rustico e liscia con frattazzino.

In tutti i locali abitativi verrà posato uno zoccolino di sezione mm 60x8 in legno nei colori legno disponibili da capitolato e che più si coordineranno col colore delle porte scelte, con esclusione delle parti a parete piastrelate interne o eventualmente in altri locali esterni alle abitazioni.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI UNITA' ABITATIVE

Pavimenti e rivestimenti: I pavimenti della zona giorno e della zona notte saranno in gres porcellanato prima scelta di primarie aziende italiane con differenti soluzioni estetiche da scegliere tra le seguenti proposte:
gres porcellanato non rettificato nel formato 60x60 in vari colori e soluzioni estetiche.

Residenza "FLEMING" - Comaredo, via Fleming
Realizzazione Società Esagono immobiliare srl
EDILIZIA CONVENZIONATA

La posa dei pavimenti sarà unicamente diritta.
Lo zoccolino lungo il perimetro dei locali sarà in legno con colore il più possibile abbinato al colore delle porte scelte all'interno del capitolato. Laddove non fosse possibile l'abbinamento, si opterà per il medesimo colore dei serramenti. La cucina o angoli cottura saranno rivestiti per un'altezza di m. 1,60 per le pareti attrezzate con bicotture.

I pavimenti dei bagni, padronali e di servizio, saranno in gres porcellanato in continuità con le zone giorno o con altre soluzioni con i materiali disponibili da capitolato, tutti di prima scelta.

I bagni saranno rivestiti per un'altezza di 2.00m.

Per alcune serie è presente il pavimento in coordinato con il rivestimento.

Per la pavimentazione in gres porcellanato obbligatoriamente verrà lasciata una fuga di 3mm stuccata esclusivamente in colore grigio perla.

Rivestimenti:

I rivestimenti sia dei bagni che delle cucine sono in bicottura pasta bianca nelle serie e formati disponibili da capitolato.

I prezzi di riferimento per eventuale scelte extracapitolato sono i listini ufficiali aggiornati con l'anno in corso.

Qualora venissero scelti pavimenti o rivestimenti fuori capitolato, l'azienda applicherà lo scorporo a mq del materiale da capitolato a prezzo di fattura impresa. L'ordine dovrà essere rivolto tassativamente all'impresa costruttrice che sarà l'unica fornitrice in opera dei materiali.

Gli scorpori vengono effettuati solo in caso di scelta di forniture diverse dal capitolato e di importo superiore allo stesso.

Qualora vi fosse la richiesta di uno scorporo totale della fornitura, l'azienda applicherà lo scorporo a mq del materiale da capitolato a prezzo di fattura impresa.

Pose particolari o formati fuori dallo standard del capitolato verranno preventivate a parte. Nel caso di scelte di costo inferiore non verranno effettuati scorpori o compensazioni di alcun genere.

I balconi saranno rivestiti con piastrelle in gres porcellanato antigelive scelte dall'impresa. Lo zoccolino sarà realizzato con uguale materiale.

I balconi saranno dotati di idoneo gocciolatoio.

La copertina dei parapetti e davanzali in genere sarà in granito levigato lucido tipo bianco sardo secondo misure e disegni forniti dalla D.L.

Il pavimento dei box privati sarà in cemento liscio.

PAVIMENTI PARTI COMUNI INTERNE ED ESTERNE

La scala comune condominiale avrà pedate ed alzate rivestite in granito levigato lucido tipo bianco sardo e del medesimo materiale sarà anche il relativo zoccolino, così come gli ingressi, i pianerotoli comuni, le soglie ed i davanzali delle finestre sul corpo scala.

Le soglie esterne saranno in granito tipo bianco sardo lastra unica (davanzale e contro davanzale) con superficie lucida completi di gocciolatoio come da campione.

I locali centrale termica, sottoscale, corridoi comuni saranno pavimentate con piastrelle ceramiche o gres porcellanato.



GRANITO BIANCO SARDO

I camminamenti comuni, marciapiedi interni, percorsi interni condominiali e di collegamento agli ingressi pedonali, verranno rivestiti in pietra naturale opportunamente stuccata. Le copertine della recinzione o di eventuali parapetti su spazi aperti saranno realizzati in granito.

Per le parti comuni i colori ed i formati saranno scelti a cura della parte venditrice.

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le pareti esterne saranno finite con intonaco premiscelato a base cemento con finitura rustico fine e rivestimento sintetico nei colori approvati dalla D.L.

OPERE METALLICHE

I parapetti in elementi metallici dei balconi sono previsti in ferro pieno lavorato zincato a caldo, successivamente finito con vernice ai ferri micacel colore scelto dalla D.L.

PORTE E FINESTRE

E' previsto portoncino d'ingresso tipo blindato 90x210 antieffrazione classe 3 - con serratura di sicurezza con cilindro europeo. Il rivestimento interno avrà il pannello coordinato con le porte interne da capitolato, pomolo esterno e maniglia interna in colore argento satinato.

Le porte interne saranno a battente ad anta unica cieca, tipo tamburato, con finitura in laminatino nel colore di varie essenze legnose a scelta.

I serramenti esterni saranno in pvc colore bianco o altro colore indicato dalla D.L., con vetriniera con trattamento basso emissivo, completi di guarnizioni per tenuta termoacustica e maniglie in alluminio color argento satinato.

I serramenti saranno corredati da avvolgibili in alluminio nei colori previsti da progetto.

IMPIANTO ELETRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma delle vigenti Leggi nazionali (L.46/90 e successive) e CEI.

L'impianto avrà origine direttamente a valle del punto di consegna dell'energia, quindi dai contatori che potranno essere installati in apposito locale o indipendenti in prossimità della recinzione.

La colonna montante sarà protetta con interruttore magnetotermico posto vicino al gruppo di misura.

All'interno di ogni edificio verrà installato un quadro generale dal quale partiranno le linee luci, prese, forza motrice, ecc....

Ogni linea verrà protetta con interruttore magnetotermico, mentre l'impianto sarà progettato sia in relazione alla sezione dei conduttori che al numero dei punti presa, in modo da consentire l'alimentazione di tutta la gamma di apparecchi. La localizzazione delle derivazioni, del quadro elettrico e della eventuale centralina antifurtivo all'interno degli alloggi sarà a discrezione dell'impresa.

Gli appartamenti avranno un numero prestabilito di punti luce localizzati da progetto mediante uno schema impianti, sulla base del taglio dell'unità abitativa e della destinazione dei locali, comunque conforme alla normativa CEI 64-8 a garanzia della sicurezza e della funzionalità dell'impianto. Ogni frutto-

Residenza "FLEMING"¹¹ - Comaredo, via Fleming
Realizzazione Società Esagono immobiliare srl
EDILIZIA CONVENZIONATA

interruttore/presa (anche tv digitale e telefono) equivale ad un punto luce. Campanelli e ronzatori costituiscono due punti luce.

La parte promissoria acquirente ha facoltà di dare propria indicazione sulla localizzazione dei punti luce nei singoli locali d'abitazione. Tali varianti dovranno essere presentate dall'acquirente stesso su supporto cartaceo entro i termini improrogabili comunicati dall'impresa esecutrice dei lavori. La fattibilità delle varianti richieste sarà valutata dal progettista incaricato.

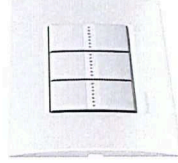
Qualora la parte acquirente non presentasse entro il termine comunicato proposta di varianti, l'impresa appaltatrice procederà con la realizzazione delle opere come da schema impianto da capitolato.

Ogni altra richiesta d'opera che esuli dalla distribuzione interna del numero dei punti luce in dotazione all'unità abitativa, e comunque richieste di varianti giunte fuori termine, verranno computate per mano d'opera e materiali a mezzo preventivo e saranno realizzate previo accordo con l'acquirente.

I punti luce in extra capitolato verranno conteggiati a parte. Nelle cucine-cotture il piano fuochi sarà ad alimentazione elettrica.

Nei box l'impianto elettrico per l'illuminazione sarà realizzato con canaline a vista.

Le placche in dotazione alle singole abitazioni sono in materiale plastico produzione B-TICINO serie livinglight grigio antracite o bianco con pulsanti coordinati.



Placche B-TICINO

L' impianto sarà completo di **centralino** così costituito:

Centralino da Incasso
Differenziale 2x25a
Magnetotermico 2x16A prese
Magnetotermico 2x10A illuminazione
Magnetotermico 2x10A ausiliari
Trasformatore 12V per suoneria

IMPIANTO TV

L'impianto televisivo prevede antenna per il digitale terrestre e predisposizione per l'impianto satellitare.

All'interno degli alloggi saranno previsti punti per Tv digitale terrestre secondo lo schema d'impianto da capitolato e un punto per alloggio per la Tv satellitare.

L'impianto condominiale sarà dunque corredato da un'antenna televisiva comune con traliccio esterno completa di antenna satellitare.

IMPIANTO CITOFONO

Lo stabile verrà fornito di impianto videocitofonico.

All'interno le unità saranno dotate di videocitofono.

L'impianto elettrico dovrà rigorosamente rispettare le attuali norme C.E.I. pertanto non verranno accettate richieste che non siano conformi alle suddette norme o che richiedano interventi deleteri sulle strutture portanti.

IMPIANTO ANTIFURTO

Predisposizione impianto composto da: punto centralina interna, punto sirena esterna, contatti per serramenti e per porta blindata e predisposizione di n. 1 volumetrico nel locale d'ingresso.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli appartamenti sono dotati di impianto termico con contabilizzazione autonoma per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il sistema di generazione del calore è un sistema ibrido, con Pompa di Calore abbinata a Caldaia a condensazione.

La caldaia verrà collocata in apposito vano tecnico.

Nel locale pilota sarà posizionato il Cronotermostato giornaliero/settimanale, con impostazione nelle 24 ore della temperatura, riduzione o spegnimento dell'impianto in orari impostati.

Termostati ambientali per ogni locale o gruppo omogeneo di locali.

La produzione di acqua calda sanitaria è parzialmente coperta dalla pompa di calore, dal preriscaldamento, ed integrata dalla caldaia.

E' previsto il riscaldamento a pavimento a bassa temperatura per tutti i locali abitabili con esclusione delle parti comuni e delle autorimesse.

Il collettore o i collettori per la distribuzione dei circuiti di riscaldamento dei pannelli a pavimento all'interno dell'unità abitativa saranno localizzati a discrezione dell'impresa.

Nei bagni verrà posizionato un termoarredo tubolare in acciaio verniciato di colore bianco.

I bagni ciechi saranno dotati di ventilazione forzata per il ricambio dell'aria.

La canna di aspirazione per l'evacuazione dei vapori cucina sarà in acciaio sezione 10 cm.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Il collettore all'interno dell'unità abitativa sarà localizzato a discrezione dell'impresa.

Le condotte esterne del fabbricato e quelle interne alle unità saranno in polipropilene.

Ci sarà per ogni alloggio un contatore acqua calda e fredda posizionato in apposito vano al piano.

Ogni alloggio avrà la seguente dotazione:

Impianto locale cucina/cottura:
n°1 attacco/scarico lavello con prese acqua calda e fredda.

Impianto locale bagno padronale:

Rubinetteria produzione Remer serie Dream comprensiva di mix lavabo, mix bidet, mix da incasso doccia con deviatore per soffione in acciaio inox 30X30cm e doccino laterale a parete, gruppo esterno vasca completo di doccetta e supporto per fissaggio a muro.

Sanitari dove indicato:

n°1 piatto doccia in materiale a scelta della D.L. nelle possibili misure 80x80-70x90-80x100, in alternativa sulla base dei disegni di progetto vasca in acrilico 70x170

n°1 vaso sospeso in ceramica completo di sedile prod. HIDRA serie MY, con cassetta ad incasso.

n°1 bidet sospeso in ceramica prod. HIDRA serie MY

n°1 lavabo a colonna in ceramica prod. HIDRA serie MY con colonna o semicolonna.

Impianto locale bagno di servizio (dove previsto):

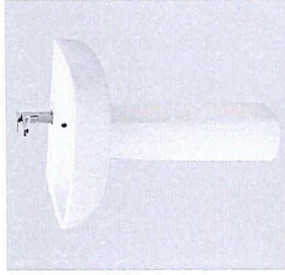
avrà la stessa dotazione del bagno padronale e sarà provvisto di doccia al posto della vasca.

Nei bagni ciechi sarà previsto impianto per aspirazione forzata con condotto in pvc.

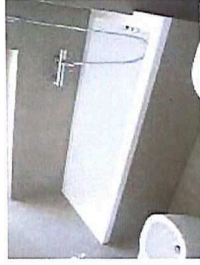
In ogni alloggio sarà previsto un attacco lavatrice completo di presa acqua fredda e sifone di scarico incassato a parete.

Residenza "FLEMING" - Cornaredo, via Fleming
Realizzazione Società Esagono immobiliare srl
EDILIZIA CONVENZIONATA

E' previsto un punto acqua su balcone per alloggio incassato in cassetta in pvc e completo di valvola di chiusura.



LAVABO A COLONNA



VASCA 70X170



SANITARI MY SOSPESI



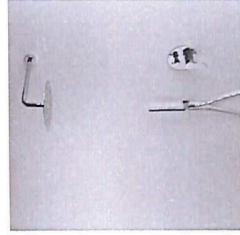
TERMOARREDO



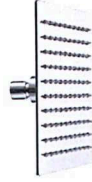
MIX LAVABO



GRUPPO VASCA



SET DOCCIA TIPO CON DOCCINO E MIX CON DEVIATORE



SOFFIONE DOCCIA

Gli scopri vengono effettuati solo in caso di scelta di forniture diverse dal capitolato e non in caso di rinuncia della fornitura.

IMPIANTO SMALTIMENTO ACQUE

Le reti di scarico verranno realizzate in polipropilene complete di ventilazione primaria.
Lo smaltimento esterno delle acque nere avverrà tramite tubazioni in PVC pesante e tombini di ispezione.
La rete delle acque nere sarà dotata di cameretta di ispezione prima dell'immissione in fognatura.
Le acque meteoriche saranno smaltite tramite allacciamento al collettore comunale o collegate a pozzi perdenti in cemento

prefabbricato localizzati sul terreno esterno, sulla base delle prescrizioni del Regolamento Edilizio locale.

IMPIANTO CONDIZIONAMENTO

In ogni alloggio sarà prevista la predisposizione di punti per condizionamento in numero prestabilito a seconda del taglio dell'appartamento, ubicati nei locali principali, oltre agli attacchi per il motore esterno da posizionare su balcone.

Per quanto riguarda l'impiantistica l'impresa fornirà una scheda dell'unità abitativa riportante gli schemi elettrico ed idraulico con specifica dei punti luce, predisposizioni punti volumetrici allarme e punti uscite per split condizionamento, posizione apparecchiature impianti.

I promissori acquirenti avranno la facoltà di modificare tale schema in base alle proprie esigenze nel rispetto delle normative vigenti e della fattibilità delle varianti richieste.

Gli scopri vengono effettuati solo in caso di scelta di forniture diverse dal capitolato, e non in caso di rinuncia della fornitura stessa, qualsiasi sia il tipo di fornitura tra quelle a scelta del cliente ed inclusa nel capitolato.

Le foto qui presenti sono puramente indicative della tipologia delle finiture.

IMMOBILIARE ESAGONO SRL
VIA WASHINGTON 83
20146 MILANO
CF/P.IVA 12121020155