

RESIDENZA OSPITALETTO

Comune di Bollate



Descrizione delle opere

Classe energetica

Comfort acustico

Strutture

Murature

Tetto

Pavimenti e rivestimenti

Serramenti

Impianto di riscaldamento e di condizionamento delle unità

Impianto idrosanitario

Impianto elettrico

Impianto citofono, telefono, televisione

Varianti

Certificazioni e libretti d'uso e manutenzione

Premessa

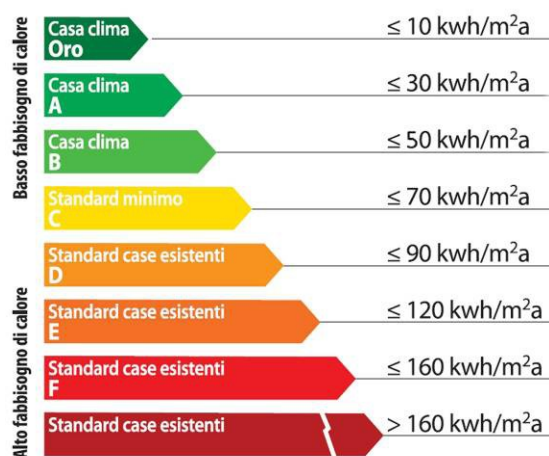
Il presente capitolato descrittivo delle opere ha lo scopo di evidenziare i principi fondamentali del progetto che potrà comunque essere suscettibile di variazioni nella fase esecutiva, sia per dimensioni sia per caratteristiche, rispetto al progetto approvato dall'Amministrazione Comunale.

Così anche i marchi delle aziende fornitrici, segnalate nel presente documento, sono citati in quanto rappresentano 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 la società esecutrice e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistico – edilizie, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante sarà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Società Esecutrice, con riferimento alle Leggi e agli strumenti edilizi pro tempore vigenti.

Classe energetica



"Residenza Ospitaletto" sarà certificata in **Classe Energetica A**.

Le nostre costruzioni hanno a cuore il pianeta. Ormai è fondamentale contenere lo spreco energetico, poiché l'acquisto di una casa implica una spesa iniziale d'acquisto e le spese mensili per il suo uso quotidiano, ossia il fabbisogno energetico dell'edificio (per il riscaldamento, per il raffrescamento ecc.).

Dai calcoli effettuati per la determinazione dell'Efficienza Energetica, l'edificio rientra nella categoria "Classe Energetica A", avendo un fabbisogno inferiore a 30 kWh per anno a metro quadrato, ovvero "casa da tre litri" perché in un anno consuma meno di tre litri di gasolio per ogni metro quadrato o meno di tre metri cubi di metano.

E' evidente come il raggiungimento della Classe A per gli edifici sia condizionato dall'impiego di impianti più efficienti, dall'uso di materiali di ultima generazione, dalla scelta della tipologia costruttiva fino ai serramenti, mettendo in campo tecnologie che sfruttano fonti energetiche rinnovabili (pompe di calore e fotovoltaico), il tutto con una logica di costi-benefici.

La "*Residenza Ospitaletto*" ha voluto puntare fortemente su questi aspetti attraverso l'ottimizzazione impiantistica e costruttiva degli edifici, mirando al risparmio dei consumi energetici che si traducono per il proprietario in un sostanziale risparmio nella bolletta energetica.

Le case certificate in Classe A beneficeranno, nei prossimi anni, di un incremento di valore rispetto ad edifici con classificazioni inferiori.

Comfort acustico

Il comfort acustico abitativo è uno dei requisiti che caratterizza la qualità ed il valore di una casa. Questo aspetto ricopre, assieme al risparmio energetico, un punto di arrivo nella progettazione e nella costruzione della "*Residenza Ospitaletto*".

La difesa dal rumore è un'esigenza primaria, l'esposizione al rumore provoca disturbi psicologici e ostacola lo svolgimento delle normali attività di benessere umano, riducendone il rendimento e la capacità di concentrazione.

Nella "*Residenza Ospitaletto*" i sistemi costruttivi adottati, l'uso di materiali di ultima generazione e il controllo garantiscono il raggiungimento di un comfort acustico ottimale.

Struttura

La struttura portante dell'edificio sarà in cemento armato gettato in opera, con l'utilizzo di solai prefabbricati tipo "Predalles" nel piano box e travetti in latero-cemento per i piani superiori. I criteri generali di progettazione e di esecuzione delle opere in cemento armato seguiranno la normativa vigente; in particolar modo il progetto rispetterà il D.M. 14 gennaio 2008 "Normativa Tecnica per le Costruzioni".

Murature

L'attenzione al comfort acustico e termico sono garantiti anche dalle scelte tecnologiche e costruttive delle murature esterne ed interne.

In tutti i piani sarà prevista la realizzazione di una muratura perimetrale eseguita con mattoni porizzati di cm 25, con cappotto esterno in polistirene espanso di cm 14, con rastura ai silicati.

I muri divisorii degli appartamenti contigui saranno costituiti da doppio tavolato con interposto doppio strato isolante con barriera al rumore mediante pannelli rigidi in lana di roccia e uno strato di Fonostop. Dette pareti poggeranno su strisce elastomeriche fonosmorzanti rivestite da entrambi i lati con un velo di fibre polipropileniche per impedire la trasmissione delle vibrazioni al solaio (Fonostrip della INDEX). Le superfici verticali ed orizzontali saranno finite con intonaco premiscelato tipo pronto gesso. Le pareti e i plafoni dei bagni e delle cucine verranno intonacati a rustico nelle parti destinate al rivestimento e finite al civile nelle restanti parti.

I divisori dei box e delle cantine saranno realizzati con blocchi di cemento tipo VIBRAPAC o similari, stilati a vista, conformi alle normative dei VV.F.

Tetto

La copertura sarà realizzata con una struttura portante primaria in legno lamellare di abete, assito in perline di abete tinta bianco, barriera al vapore, strato isolante in fibra di legno dello spessore di 20 cm, barriera traspirante, listoni di contenimento e listelli per la ventilazione; tegole portoghesi ditta "San Marco" o similare.

Canali, scossaline, converse e pluviali saranno in rame.

Pavimenti e rivestimenti

APPARTAMENTI

I pavimenti di soggiorno, angolo cottura o cucina, bagni saranno in piastrelle di gres fine porcellanato smaltato delle prestigiose ditte di ceramiche "Marazzi", "Ragno", "Iris", etc. (costo di listino € 35/mq).

Saranno posati fino ad un'altezza di mt 2,00 nei bagni e fino a mt 1,60 per la sola parte attrezzata delle cucine. Tutte le campionature saranno presenti all'interno dello showroom di riferimento dell'impresa.

I locali adibiti a camera da letto saranno pavimentati con parquettes prefinito, essenza rovere o iroko di dimensioni 60 x 400 mm.

Zoccolino per tutti i locali, esclusi i bagni, in legno di sezione 7x1,5 cm, con bordo superiore a becco di civetta, colore bianco.

Le terrazze saranno pavimentate con piastrelle di gres fine porcellanato da esterno antiscivolo, posate a colla e zoccolino in gres ceramico di forma rettangolare.

Gli ingressi, le scale, pianerottoli, davanzali e soglie saranno realizzati in serizzo antigorio lucido , o equivalente.

I materiali delle pavimentazioni e rivestimenti saranno come da campionatura.

Resta a carico del Cliente ogni costo aggiuntivo conseguente alla scelta di pavimenti e/o rivestimenti extra-capitolato.

BOX E CANTINE

La pavimentazione di tutto il piano interrato, compresa la zona filtro tra autorimessa e vani scala, sarà realizzata in getto di cls spessore 15 cm. con finitura superiore effettuata con spolvero di quarzo miscelato con cemento e lisciatura con mezzo meccanico (elicotterato).

Le cantine dei piani interrati saranno pavimentate con piastrelle in gres fine porcellanato.

Serramenti

APPARTAMENTI

L'ingresso all'unità è costituito da portoncino blindato della ditta "DR", che garantisce i massimi standard di qualità e di sicurezza, come evidenziato dalla scelta dei migliori materiali e all'adozione delle più recenti tecnologie disponibili sul mercato.

Le porte interne degli appartamenti saranno del tipo tamburato, lisce, nelle misure 80x210 senza sopra luce. Saranno cieche, lisce con finitura in laminato e telaio tondo, a scelta tra una selezione di colorazioni, complete di controtelaio in legno (o in lamiera zincata ove scorrevoli) e di ferramenta, maniglia di colore e finitura a scelta tra gli articoli campionati.

I serramenti esterni saranno della ditta "Italserramenti" ad una o più ante o scorrevoli delle dimensioni congruenti a quanto previsto in progetto e comunque tali da garantire le seguenti caratteristiche e prestazioni:

- vetrocamera con doppio vetro basso-emissivo 33.1 + 15 + 33.1 BE zero + gas ; ove non sia previsto l'avvolgibile il vetro dovrà essere del tipo antisfondamento;
- guarnizioni di tenuta acustica nel battente;
- predisposizione zanzariere;
- verniciatura con prodotti ecologici idrosolubili;
- cassonetto copri - rullo della ditta "Alpac" di tipo monoblocco termoisolante, concepito per alloggiare qualsiasi sistema oscurante, realizzato in polistirene espanso, materiale ad alta densità, stabile, riciclabile, duraturo, atossico, impermeabile all'acqua;
- l'avvolgibile sarà in alluminio coibentato della "Alpac". Tutti gli avvolgibili saranno motorizzati elettricamente;

I serramenti scorrevoli avranno una sola anta apribile e una fissa. Le finestre dei bagni e delle cucine saranno dotate di anta a ribalta.

Deve intendersi a carico del Cliente ogni costo aggiuntivo conseguente alla scelta di serramenti interni/esterni extra-capitolato.

BOX E CANTINE

Le porte basculanti dei box saranno in lamiera di acciaio zincato pre - verniciato spessore 6/10 complete di serratura tipo Yale. Le porte delle cantine saranno in lamiera pre - verniciata tamburata.

Impianto di riscaldamento e di condizionamento delle unità

Le soluzioni adottate per l'impianto di riscaldamento sono pensate decisamente nella direzione del risparmio energetico e del comfort di qualità abitativa superiore.

Impianto termofrigorifero ibrido, destinato alla produzione di acqua calda ad uso climatizzazione invernale, acqua calda ad uso sanitario, acqua refrigerata ad uso climatizzazione estiva.

Il sistema sviluppato, di tipo ibrido ovvero con caldaia a condensazione a metano integrato con unità gruppo frigorifero in pompa di calore condensato ad aria, sfrutta la possibilità di far intervenire la fonte energetica più performante in un qualsiasi momento di richiesta energetica dell'immobile, garantendo il massimo rendimento di generazione e la massima affidabilità del sistema, in qualsiasi condizione climatica.

A completamento del sistema è previsto un campo fotovoltaico condominiale preposto ed opportunamente dimensionato a supporto dell'energia elettrica richiesta dal sistema.

L'elettronica di sistema gestisce le varie fonti di energia nel modo più efficiente per garantire la massima prestazione abbinata al minor consumo di energia primaria.

L'integrazione della pompa di calore al sistema gas metano, con l'ausilio del campo fotovoltaico, porta ad una assoluta affidabilità in termini di continuità di servizio sia in condizioni di non sufficiente energia rinnovabile sia in condizioni di fermo macchina, per manutenzione o guasto.

La flessibilità dell'impianto permette, in regime estivo, di avere contemporaneamente la produzione di acqua refrigerata per la climatizzazione degli ambienti, che di acqua calda sanitaria, con il medesimo impianto.

A completamento dello stesso, si avranno i seguenti impianti di distribuzione ed emissione:

-Impianto a pannelli radianti a pavimento per la climatizzazione invernale con controllo della temperatura in ogni locale;

-Impianto idronico (a split o ventilconvettori) per la climatizzazione estiva degli ambienti, con controllo della temperatura in ogni locale.

-Impianto di ventilazione meccanica controllata per il rinnovo dell'aria in ogni ambiente, con estrazione nei locali "sporchi" (bagni e cucine) ed immissione nei locali nobili (camere e soggiorno) di aria pulita; il sistema prevede il recupero termico di energia.

-Contabilizzazione di tutta l'energia fornita in ogni appartamento per la corretta suddivisione delle spese di gestione e la possibilità di gestione autonoma.

Ciò permetterà di ottemperare alle richieste delle normative vigenti in termini di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia per l'integrazione della potenza utile al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria.

Inoltre saranno installati pannelli fotovoltaici per l'alimentazione delle utenze elettriche comuni, come per esempio la pompa di calore.

Nella fase invernale le fonti di energia di cui sopra provvederanno al riscaldamento dell'edificio attraverso un circuito ad acqua a pannelli radianti a pavimento.

Nella stagione estiva la pompa di calore, attraverso lo stesso circuito ad acqua, raffrescherà gli ambienti attraverso delle unità ventilanti interne a parete, tipo split (esclusi dalla fornitura).

Lo scambio stagionale gestito dal manutentore dell'impianto attiverà/disattiverà le elettrovalvole che favoriranno/escluderanno la circolazione ai pannelli radianti.

Le unità saranno riscaldate con il moderno sistema composto da pannelli radianti a pavimento, che diffondono il calore nell'ambiente prevalentemente per irraggiamento, aumentando così la sensazione di comfort riducendo allo stesso tempo i consumi energetici. Nei bagni è prevista l'installazione di scaldasalviette.

Grazie ai sistemi di termoregolazione, inoltre, è possibile adeguare le prestazioni dell'impianto alle effettive necessità e alle variazioni climatiche, un controllo costante dei parametri di comfort abbinati a bassi costi di gestione.

Impianto idrosanitario

La tipologia, marca e modelli degli apparecchi e delle rubinetterie sono le seguenti:

Servizio Principale:

N. 1 vasca acrilica 160x70, con rubinetto miscelatore monocomando da incasso con doccia flessibile - Ideal Standard o prodotto equivalente;

N. 1 bidet sospeso, serie Connect – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 vaso WC sospeso, serie Connect – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 attacco per lavatrice; (se non previsto in altro luogo);

N. 1 lavandino con semicolonna – Ideal standard o prodotto equivalente.

Servizio Secondario (ove previsto):

N. 1 doccia 90x70 o 80x80 - Ideal Standard o prodotto equivalente;

N. 1 bidet sospeso, serie Connect – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 vaso WC sospeso, serie Connect – Ideal standard o prodotto equivalente;

N. 1 lavandino con semicolonna – Ideal standard o prodotto equivalente.

La rubinetteria prevede miscelatori della ditta Ideal standard serie ceramix blu, o prodotto equivalente. La cassetta di risciacquo dei vasi sarà da incasso con placca bianca doppio pulsante.

Cucina:

N. 1 attacco per lavastoviglie

N. 1 attacco per lavandino

Quanto sopra descritto costituisce dotazione dell'appartamento tipo secondo il presente capitolato. Ogni modifica richiesta dal Cliente, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, modifiche relative alla quantità e tipologia di sanitari, impianti, materiali, posizionamento e modalità di installazione sarà eseguita con costi ad integrale ed esclusivo carico del Cliente.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà in classe 1 secondo la vigente normativa e prevede apparecchiature e frutti BTicino serie Living, o Gewiss modello Chorus.

Per ogni appartamento:

Predisposizione canali per domotica e impianto antintrusione con possibilità di controllo volumetrico;

Comando domotico delle tapparelle;

Soggiorno / Ingresso:

N. 1 pulsante esterno all'ingresso con suoneria centralino 220 V;

N. 1 presa TV;

N. 1 presa TV SAT;

N. 1 predisposizione tubo vuoto per telefono;

N. 1 punti luce a soffitto interrotto;

N. 1 punto luce comandato a relè da tre punti;

N. 1 presa bivalente;

N. 1 presa di servizio Schuko;

N. 3 prese 10 A;

N. 1 presa 10 A con predisposizione scatola per 6 posti.

Disimpegno/Antibagno (ove previsto):

N. 1 punto luce a relè comandato da quattro punti;

N. 1 presa di servizio;

N. 1 quadro elettrico appartamento;

N. 1 lampada di emergenza da incasso scatola 503.

Angolo Cottura/Cucina (ove previsto):

N. 4 prese comandate (forno lavastoviglie-piezo-frigo);

- N. 1 punto luce interrotto;
- N. 1 presa 10 A cappa
- N. 1 presa di servizio
- N. 1 presa 10 A per tv;
- N. 2 prese bivalenti per piano di lavoro;

Camera Matrimoniale:

- N. 1 punto luce deviato;
- N. 3 prese 10 A;
- N. 1 presa TV;
- N. 1 presa di servizio;
- N. 1 predisposizione tubo vuoto per telefono.

Camera singola (ove prevista):

- N. 1 punto luce deviato;
- N. 4 prese 10 A;
- N. 1 presa TV;
- N. 1 presa di servizio;
- N. 1 predisposizione tubo vuoto per telefono.

Bagno :

- N. 2 punti luce interrotti (soffitto-specchio);
- N. 1 prese 10 A;
- N. 1 presa bivalente;
- N. 1 punto tirante allarme vasca.

Bagno di servizio (ove previsto) :

- N. 2 punti luce interrotti (soffitto-specchio);
- N. 1 prese 10 A;
- N. 1 presa bivalente;
- N. 1 presa per lavatrice

Terrazze:

N. 1 punto luce interrotto;

N. 1 presa protetta da 16 A.

Cantina:

N. 1 punto luce interrotto con plafoniera stagna;

N. 1 presa 10 A.

Box:

N. 1 punto luce interrotto con plafoniera stagna;

N. 1 presa 10 A.

Predisposizione solo tubi vuoti :

Impianto elettrico Cdz;

Impianto allarme;

Impianto luce giardino;

I costi per eventuali modifiche richieste dal Cliente saranno ad esclusivo carico del Cliente medesimo.

Impianto citofono, telefono, televisione

L'impianto videocitofonico sarà realizzato mediante l'installazione dell'apparecchio della ditta Comelit, o similare, completo di monitor e comandi per l'apertura elettrica del cancello pedonale e dell'eventuale ingresso condominiale posto in vicinanza dell'ingresso principale di ogni unità abitativa, ed il relativo pulsante di chiamata con telecamera della ditta Comelit, o similare, posizionato all'esterno presso il cancello pedonale.

L'impianto negli alloggi sarà dotato delle necessarie scatole da incasso in modo da costituire un numero di una/due prese telefoniche per ogni singolo alloggio in soggiorno e camera da letto.

L'impianto di ricezione televisiva di tipo centralizzato per l'intero fabbricato, con installazione di antenna tradizionale con idoneo amplificatore. Ogni singolo alloggio nel rispetto della normativa vigente, sarà dotato di prese TV terrestri e satellitari in zona giorno in posizione a scelta

dell'acquirente e prese TV terrestre in ogni camera da letto e cucina. Sono da intendersi escluse le forniture dei relativi decoder.

Recinzioni esterne, parti comuni

Le recinzioni esterne del condominio saranno in metallo pre-verniciato con forma e colore a discrezione della D.L. I divisori fra i giardini saranno in rete metallica tipo "Orsogrill" colore a scelta della D.L.

Le pavimentazioni esterne delle parti comuni saranno in gres porcellanato antisdrucciolo.

Il cancello carraio esterno sarà elettrificato.

Varianti

Ogni modifica alle dotazioni descritte dal presente Capitolato ed ogni tipo di variante sarà eseguita con costi ad integrale ed esclusivo carico del Cliente.

Certificazioni e libretti d'uso e manutenzione

Alla consegna delle unità immobiliari, in sede di rogito notarile, verrà consegnata la seguente documentazione:

- 1•Certificazioni impiantistiche: dichiarazioni di conformità e schemi degli impianti;
- 2•Certificazione Energetica: A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica);
- 3•Polizza c.a.r.

Letto approvato e sottoscritto per accettazione delle parti, il

Il Promissario Acquirente/Cliente

Il Promittente Venditore