

RESIDENZE LE GRIGNE



Ville e appartamenti di nuova costruzione a Erba (CO)
Via Ai Monti e Via Colombo

CAPITOLATO DESCRITTIVO





SCAVI

Scavo generale di sbancamento fino al piano d'appoggio della platea di fondazione, determinato dai calcoli effettuati dall'Ingegnere Strutturista, supportato dalla relazione geologica redatta a seguito delle indagini effettuate da un geologo abilitato.



STRUTTURE DI FONDAZIONE E STRUTTURE PORTANTI

Le strutture di fondazione delle ville saranno costituite da platea in calcestruzzo armata con barre di acciaio ad aderenza migliorata. Le strutture portanti delle unità saranno costituite da setti e pilastri in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata come da calcoli strutturali.

Le strutture di fondazione dell'edificio residenziale saranno costituite da travi rovesce in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata. Le strutture portanti saranno costituite da setti e/o pilastri in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata come da calcoli strutturali.



MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali esterne saranno di spessore da definire (dai 37 ai 45 cm) con tecnologia tradizionale composta da mattone laterizio POROTON e cappotto esterno. Il tutto nel rispetto di quanto indicato nella legge 10 e nel rispetto degli attuali limiti previsti dalla Regione Lombardia in materia di risparmio energetico. Le murature esterne saranno rasate e tinteggiate con prodotto ai silicati (colore a scelta della D.L.), con appretto acrilico.

Alcune porzioni delle facciate esterne saranno rivestite con piastrelle effetto legno di dimensioni e colore a scelta della Direzione Lavori.



MURATURE INTERNE

Le murature interne di divisione di ogni singola villetta saranno realizzate con sistema di tramezzi in laterizio forati da 8/12 cm e relativa intonacatura oppure dal sistema composto da struttura metallica e cartongesso da 12/14 cm.



COPERTURA

La tecnologia costruttiva del solaio di copertura sarà misto latero-cemento, composto quindi dall'associazione di travetti in calcestruzzo armato e blocchi di laterizio avente la funzione di alleggerimento. Sarà presente impermeabilizzazione esterna con doppia guaina bituminosa e strato isolante di spessore variabile nel rispetto della Legge 10.

Internamente è previsto un abbassamento in cartongesso piano in alcuni punti strategici per permettere il passaggio dei canali degli impianti (disimpegno).

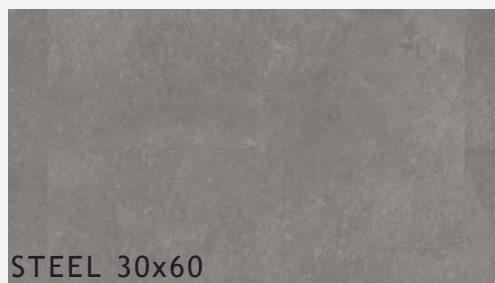
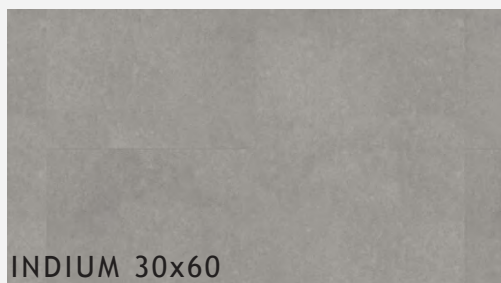
LE FINITURE DELLA VOSTRA CASA



PAVIMENTI INTERNI

Pavimenti in SPC ad alta densità migliorati con polimeri evoluti e polveri di marmo, trattati per garantire un'ottima protezione da graffi e macchie. Possibilità di diverse tipologie e colori.

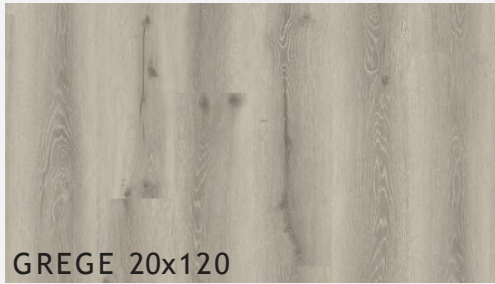
POLISHED CONCRETE



PATCHWORK



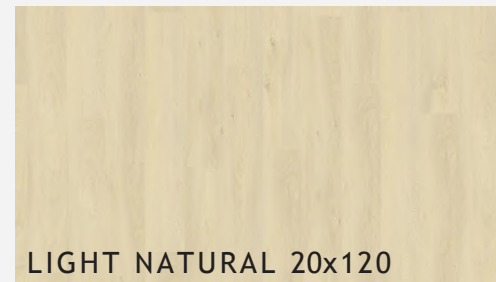
LIMOUSIN OAK



ENGLISH OAK



MODERN OAK



RIVESTIMENTI INTERNI – BAGNI

Rivestimenti in gres porcellanato fino ad h 200, formato 20x50 serie H24, CEMENTINE e SELECT.

Colore fughe con stucco cementizio tipo Mapei Keracolor GG/FF colori Bianco 100, Grigio Manhattan 110 e Grigio Cenere 113. Sono ammessi in alternativa rivestimenti bassi (escluso interno doccia) a cui verrà aggiunto un profilo terminale tipo Proterminal in alluminio satinato. Profilo per spigoli esterni tipo Proterminal colore alluminio satinato.

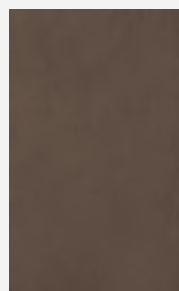
CEMENTINE FORMATO 20x50



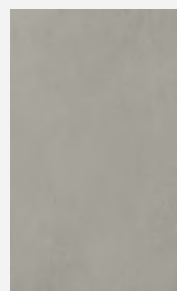
BIANCO



CREMA



MOKA



NEBBIA

H24 FORMATO 20x50

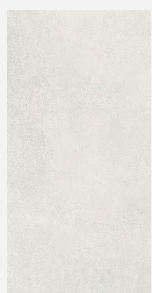


WHITE

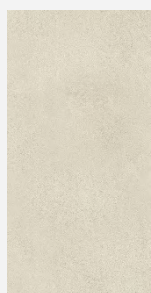


GREY

SELECT FORMATO 20x50



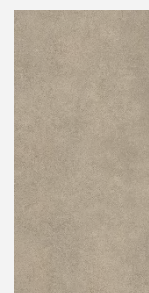
BIANCO



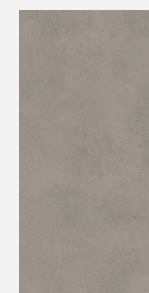
CREMA



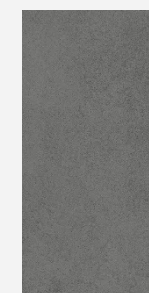
NEBBIA



CENERE



FUMO



PIOMBO

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI ESTERNI

Portici e Marciapiedi: pavimento in Gres antigelivo da cm. 30x60 oppure 60x60 di tipo FLOTTANTE spessore 2 cm a scelta della D.L.

Corsello Box: il pavimento della parte frontistante il box sarà in autobloccanti per consentire il transito delle auto, colore e forme scelte dalla D.L.

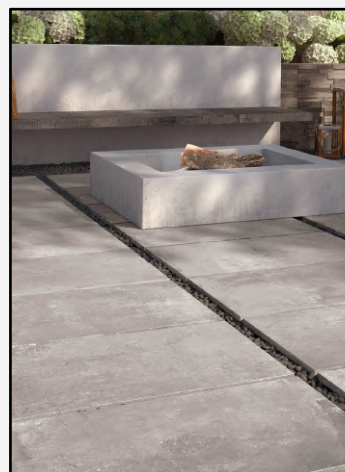
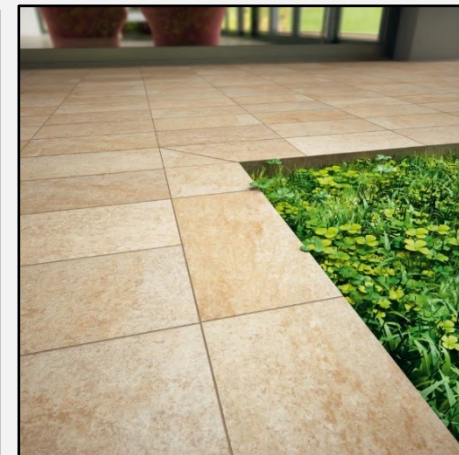
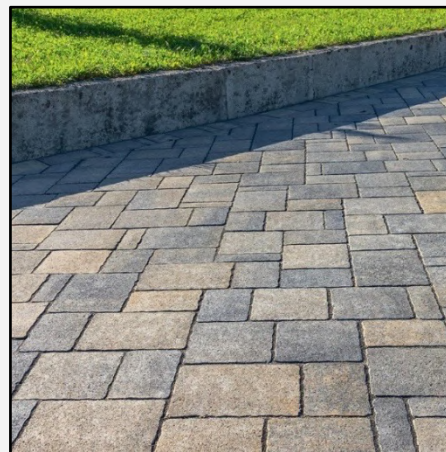
Box, centrali termiche e locali comune edificio residenziale: pavimento in cemento liscio di tipo industriale.

Nei locali di abitazione, con esclusione dei bagni e delle pareti attrezzate delle cucine, saranno posati zoccolini in MDF bianco da incollare/inchiodare.

Imbiancatura generale colore a scelta della D.L. di tutto l'esterno dell'immobile ad esclusione delle parti rivestite dalle piastrelle effetto legno.

I davanzali delle finestre saranno in serizzo o similare a scelta della Direzione Lavori, dello spessore di 3 cm con testa squadrata completi di gocciolatoio.

Le soglie delle porte finestre e dei portoncini d'ingresso delle unità saranno in serizzo o similare a scelta della Direzione Lavori dello spessore di 3 cm con testa squadrata, oppure flottante in gres sp. 20 mm formato 60x60 in continuità con i pavimenti esterni.



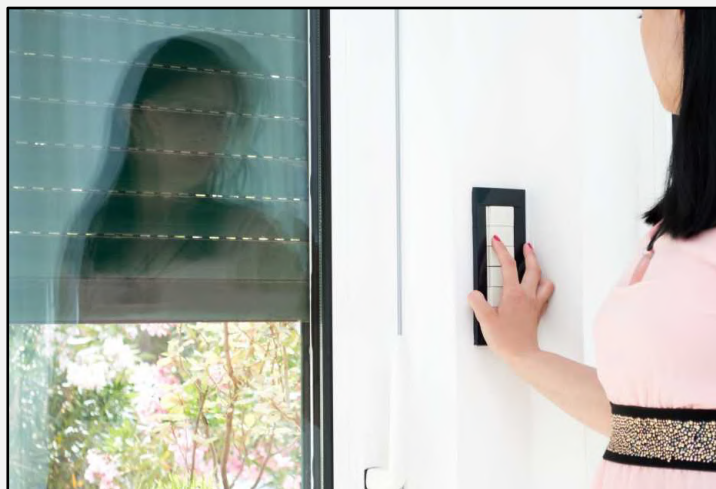
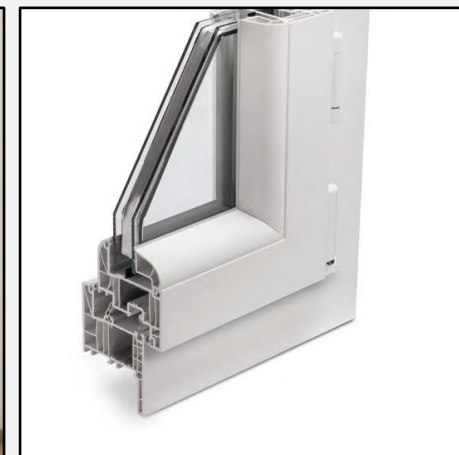
SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

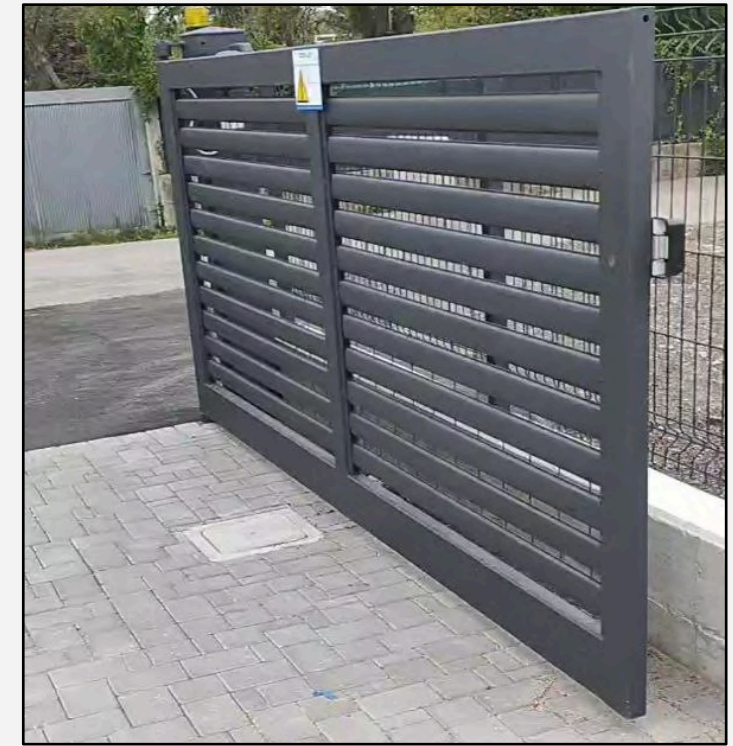
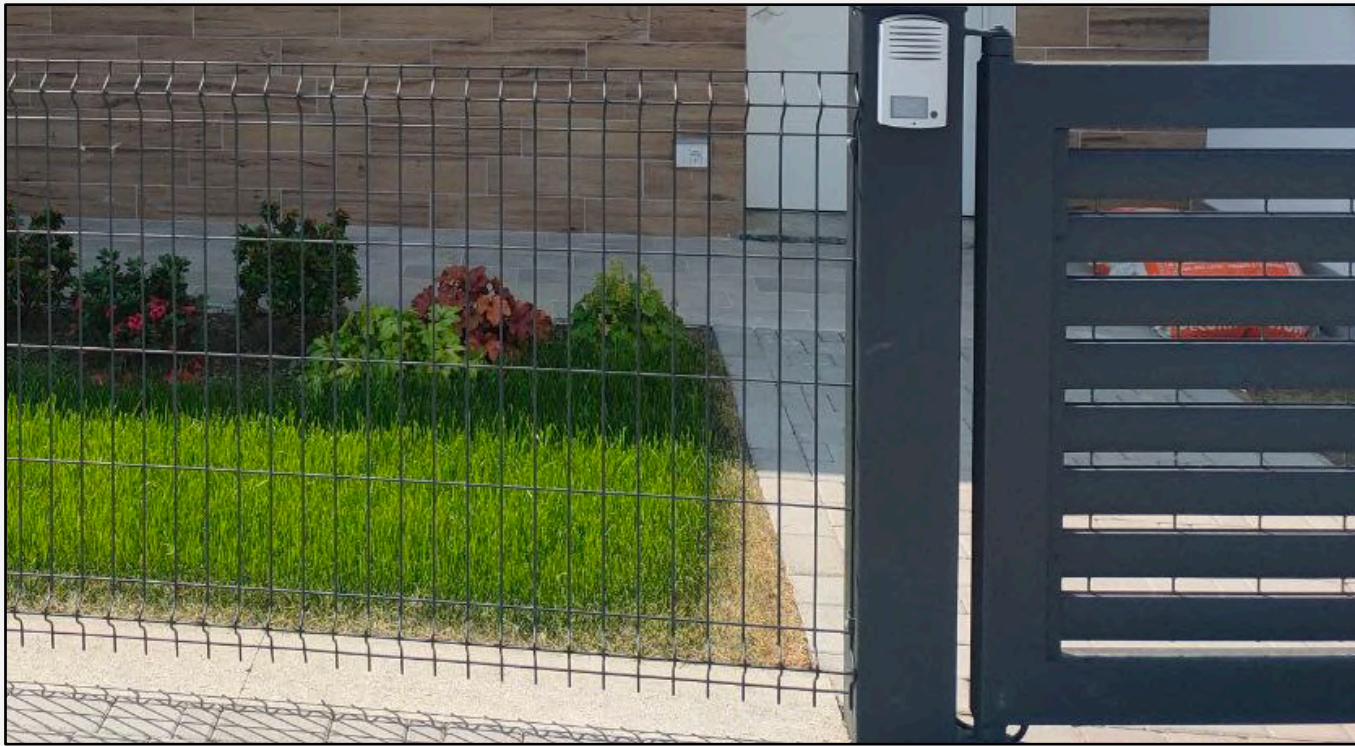
Finestre e porte finestre in PVC monoblocco, colore bianco, di altezza massima 240 cm con tapparelle motorizzate, apertura a battente e meccanismo Vasistas o a scorrimento dove previste da progetto.

Porte interne a battente (salvo dove strettamente necessarie scorrevoli) in laminato, complete di falso telaio, copri fili, cerniere a vista e maniglie.

Porte ingresso del tipo blindate con finitura e colore a scelta della Direzione Lavori.

Portone di ingresso al box del tipo sezionale per le villette e basculante motorizzata per l'edificio residenziale con finitura a scelta della Direzione Lavori.





OPERE ESTERNE

Il cancello pedonale d'ingresso delle villette e dell'edificio residenziale, così come il cancellone carraio antistante i garage (dove previsto) saranno in ferro a disegno semplice con comando elettrificato.

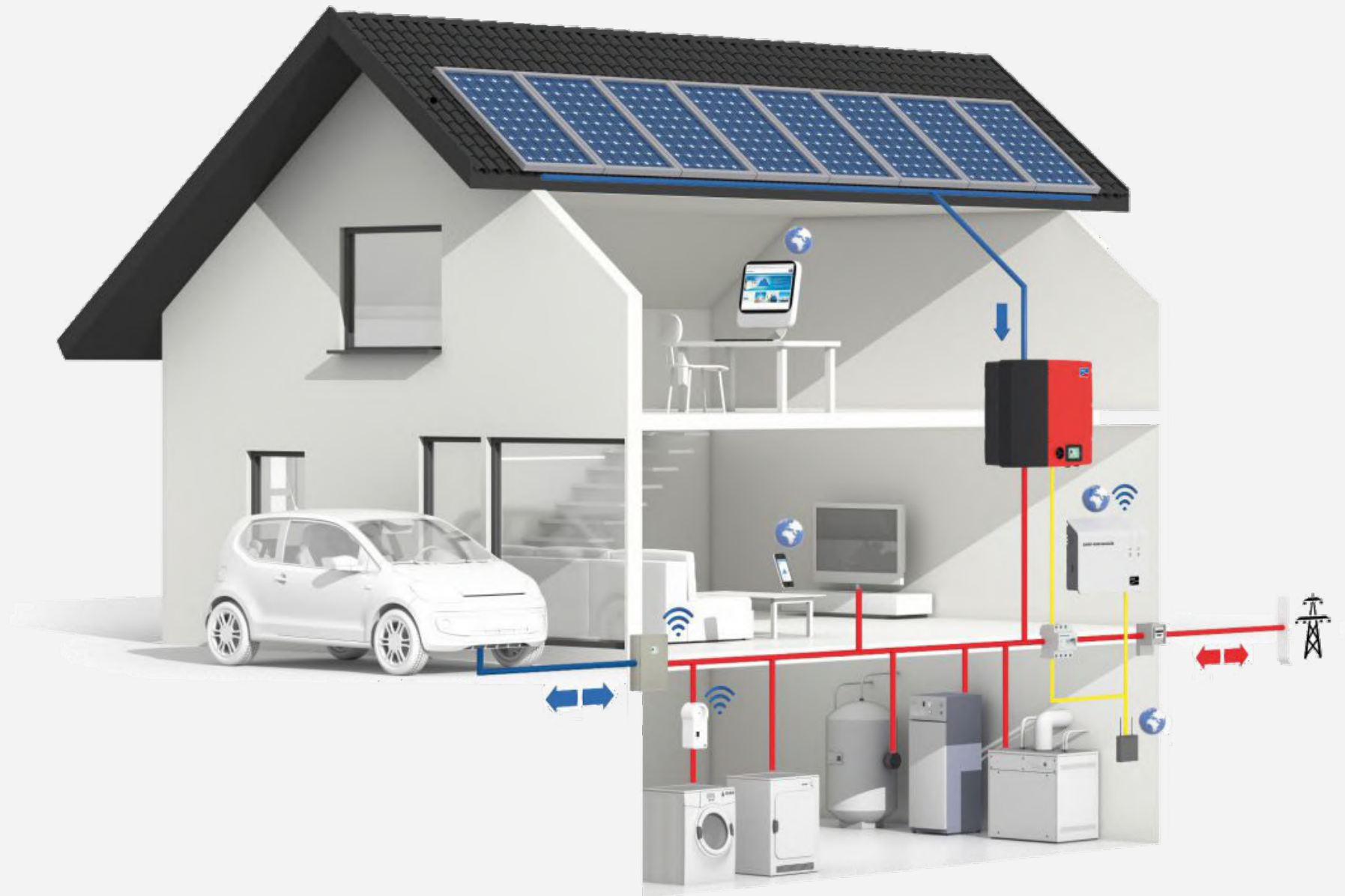
Le divisioni interne tra le proprietà e le recinzioni esterne su strada privata saranno costituite da paletti in ferro con rete metallica di altezza 120 cm. La recinzione esterna su strada pubblica sarà invece composta da un muretto in cemento armato a vista di altezza massima 50 cm e di rete metallica di altezza massima 120 cm.

E' prevista per le villette e per gli appartamenti al piano terra, alla fine del cantiere, la sistemazione delle parti esterne (giardini) la cui terra verrà spianata.

Sono escluse dal presente capitolato tutte le opere di giardino quali siepi, alberi, irrigazioni e prato, salvo quanto espressamente richiesto dagli enti comunali.

I terrazzi della palazzina avranno invece parapetti in cristallo di altezza 110 cm e la pavimentazione degli stessi sarà in grès porcellanato antigelo con colore e tipologia a scelta della Direzione Lavori. oppure flottante in gres sp. 20 mm formato 60x60.

IMPIANTI TECNOLOGICI



IMPIANTO IDROSANITARIO E DOTAZIONI

Ogni impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato all'acquedotto Comunale a partire dal contabilizzatore assegnato.

Per ogni unità immobiliare verrà predisposto l'impianto comune per addolcire tutta la linea dell'acqua potabile. Resta solamente esclusa la fornitura dell'apparecchio / addolcitore.

Tubazioni in polipropilene per circolazione acqua calda e fredda, opportunamente dimensionati in base alle vigenti disposizioni e realizzato adottando tutti i possibili accorgimenti tecnici al fine di ridurre al minimo la rumorosità molesta.

Linea sanitari a scelta tra le seguenti:

I LIFE - IDEAL STANDARD

Rubinetterie con miscelatori:

VASCA: Mix da esterno

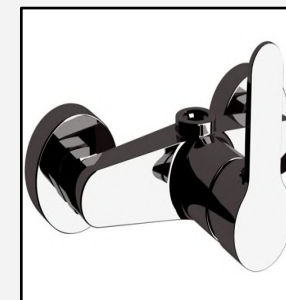
DOCCIA: Mix da incasso con asta doccia

RUBINETTERIA: SERIE WINNER - REMER



**SERIE
I-LIFE**


Ideal Standard



**SERIE WINNER
w10**


RUBINETTERIE
MADE IN ITALY

COMPOSIZIONE IMPIANTI BAGNI, CUCINE, ESTERNI

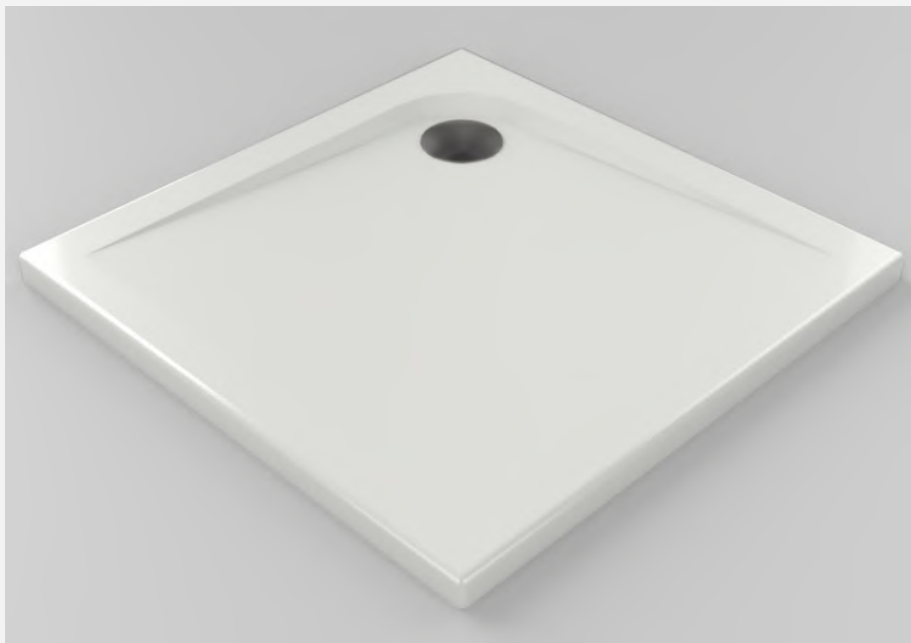
Dotazione di apparecchi igienico-sanitari con elementi in vetrochina bianchi, come segue:

BAGNO PRINCIPALE: sanitari sospesi composto dai seguenti apparecchi: WC, bidet, vasca in metacrilato 170x70 modello I LIFE Ideal Standard, lavabo, rubinetteria con miscelatori con scarico e salterello.

BAGNO SECONDARIO (ove previsto): sanitari sospesi composto dai seguenti apparecchi: WC, piatto doccia dimensioni 80x80 modello Ultra Flat Ideal Standard – New, lavabo ed attacchi lavatrice, rubinetteria con miscelatori con scarico e salterello.

CUCINA: Il locale cucina sarà predisposto con attacchi bassi acqua calda e fredda per lavello ed attacchi lavastoviglie.

IMPIANTO IDRICO ESTERNO: Saranno previsti, su specifiche indicazioni della D.L., un rubinetto con portagomma per innaffio, per ciascun giardino privato, e rubinetto con scarico nel locale immondezzaio se previsto.



**ULTRA
FLAT - NEW**


Ideal Standard



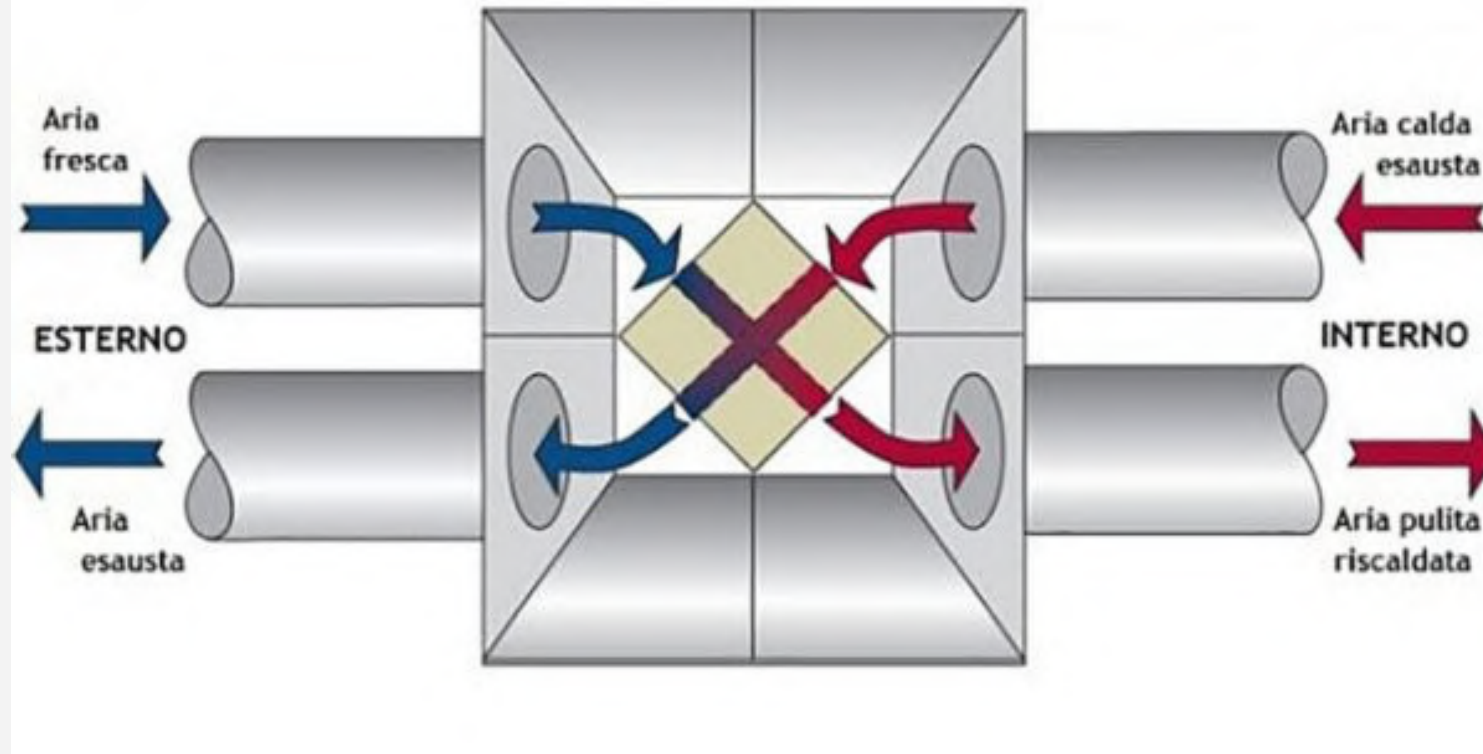
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

L'impianto di riscaldamento sarà a gestione autonoma e la produzione del fabbisogno termico sarà affidata ad una pompa di calore condensata ad aria atta alla produzione combinata di riscaldamento e acqua sanitaria, quest'ultima per mezzo di accumulatori di acqua tecnica e sanitaria.

Tale impianto sarà progettato e realizzato secondo le prescrizioni delle leggi e norme vigenti in materia nell'ottica di contenimento dei consumi energetici e di utilizzare impianti che riducano le emissioni inquinanti in atmosfera.

L'impianto a pompa di calore utilizza come fonte energetica l'energia elettrica.

Nel riscaldamento a pavimento l'emanazione del calore avviene attraverso tutta la superficie del pavimento e la differenza di temperatura tra la superficie radiante e l'ambiente risulta modesta e tale da non innescare moti convettivi nell'aria.



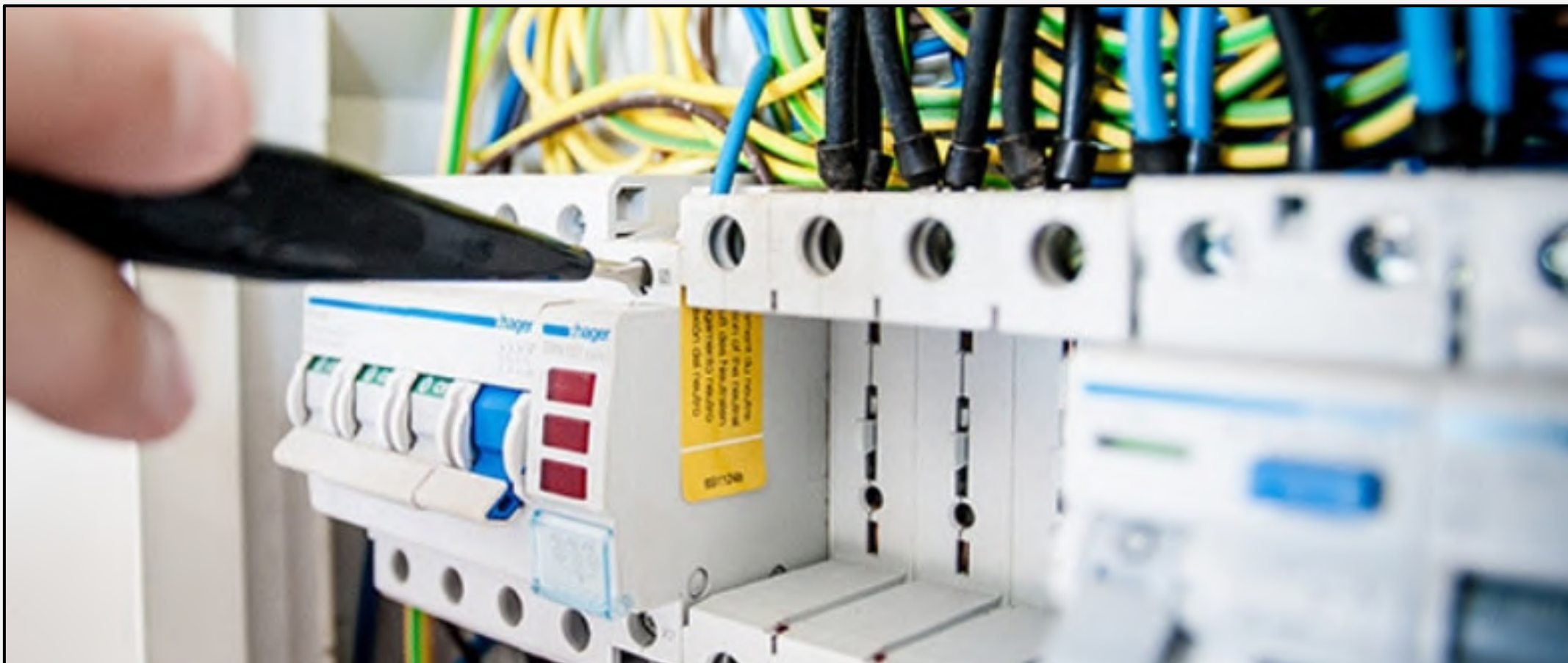
IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per ogni unità abitativa verrà previsto il **sistema di ventilazione meccanica canalizzata** a doppio flusso con unità centralizzata di rinnovo aria a recupero entalpico del calore dell'aria in espulsione; l'immissione aria di rinnovo avverrà nei locali soggiorno/camera e l'estrazione aria ambiente dai locali bagno/cucina.

Verranno previste griglie interne ai locali di abitazione per estrazione aria viziata e per mandata aria pulita.

Il sistema impiantistico sfrutterà i passaggi predisposti nelle murature e prevederà controsoffittature in cartongesso nei disimpegni per garantire un'ottima integrazione architettonica degli ambienti esterni e interni.

Previa verifica della conformità alle normative vigenti in materia, la D.L. e la committenza si riservano la possibilità di variare il sistema impiantistico in oggetto in base all'evoluzione dei sistemi stessi; a titolo esemplificativo potrebbe essere valutata la possibilità di installazione per ogni singolo locale di sistemi definiti monostanza/puntuali.



IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici saranno realizzati a perfetta regola d'arte ed in ottemperanza alle leggi in vigore.

Tutte le linee elettriche correranno sottotraccia in tubi flessibili in PVC di tipo pesante, impiegando un numero di scatole di derivazione sufficiente a consentire un facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori. L'impianto elettrico, di tipo domotico base, sarà costituito da collegamento al contatore posto all'esterno in opportuno manufatto o nicchia, quadretto di utenza con interruttore generale differenziale, centralino con interruttori automatici di protezione ai circuiti dei punti e delle prese luce, delle prese forza e della caldaia; i frutti e le placche saranno di marca SIMON URMET serie FLEXA di colore bianco o nero o similari.

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti in osservanza delle norme emanate dal CNR o dal CEI.

COMPOSIZIONE IMPIANTO ELETTRICO

BOX E VANO TECNICO VILLE

- 1 presa 10 A
- 1 punto luce deviato
- 1 predisposizione tastiera allarme

INGRESSO - SOGGIORNO

- 1 presa 10/16 A
- 3 prese 10 A
- 2 punti luce devianti
- 1 punto tv e satellitare
- 1 punto telefono tubazione vuota
- 1 videocitofono
- 1 luce esterna deviata
- 1 cronotermostato digitale
- 1 predisposizione tastiera allarme

CUCINA

- 4 prese 10/16 A
- 3 prese 10 A
- 1 punto TV
- 1 punto luce interrotto
- 1 punto luce esterno interrotto

BAGNO 1

- 1 presa 10 A
- 2 punti luce interrotti
- 1 presa 16 A lavatrice

BAGNO 2

- 1 presa 10 A
- 2 punti luce interrotti

LAVANDERIA (se presente)

- 1 presa 10 A
- 2 punti luce interrotti
- 1 presa 16 A lavatrice

DISIMPEGNO

- 1 punto luce invertito
- 1 presa 10/16 A
- 1 cronotermostato digitale

CAMERA MATRIMONIALE

- 3 prese 10 A
- 1 punto TV
- 1 punto telefono
- 1 punto luce invertito

CAMERA SINGOLA 1

- 3 prese 10 A
- 1 punto TV
- 1 punto telefono
- 1 punto luce deviato

CAMERA SINGOLA 2

- 3 prese 10 A
- 1 punto TV
- 1 punto telefono
- 1 punto luce deviato

ESTERNO

- 2 punti luce interrotti

COMPOSIZIONE IMPIANTO ELETTRICO

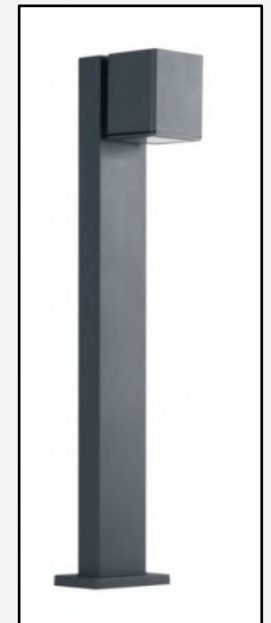
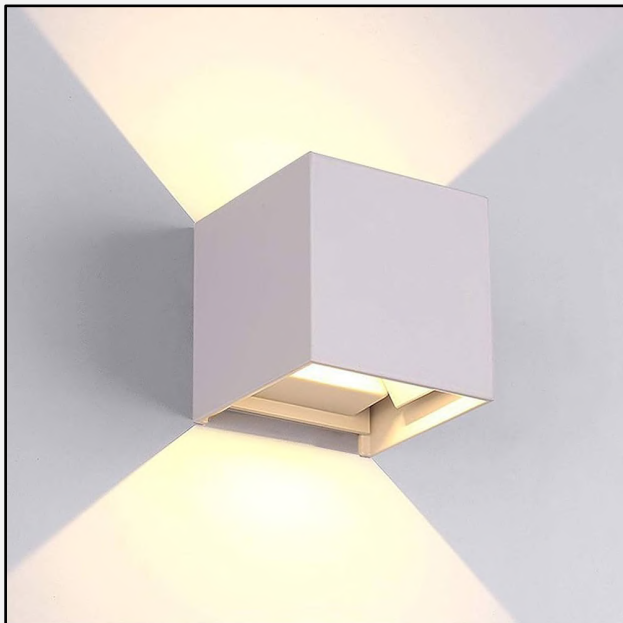
Per ogni unità immobiliare saranno previsti linee e corpi illuminanti esterni in ragione di n. 1 punto luce per ogni facciata e n. 2 lampioncini a fungo esterno in giardino in posizione scelta della Direzione Lavori.

Tutti gli impianti privati si intendono privi degli apparecchi illuminanti, mentre questi saranno comunque compresi per quanto riguarda le parti comuni tra più unità.

Le luci esterne condominiali, ove presenti, saranno regolate per l'accensione e lo spegnimento mediante interruttore crepuscolare.

Restano escluse dal capitolato gli oneri e i costi per dotare le unità di ogni tipo di contatore e le prestazioni che dovranno effettuare le maestranze degli Enti per consentire gli allacciamenti e l'erogazione di energia elettrica.

Impianto massa terra esterna con paline zincate come disposizione di legge.





IMPIANTO FOTOVOLTAICO

È prevista l'installazione dell'impianto fotovoltaico complanare al tetto delle abitazioni per la produzione di energia elettrica come da Legge 10, rispondente alle prescrizioni sull'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili come da normative vigenti, con misura di picco di Kw 3 per le villette.

Restano esclusi dal presente capitolato i costi per dotare le unità di ogni tipo di contatore e le prestazioni che dovranno effettuare le maestranze e-Distribuzione per consentire gli allacciamenti e l'erogazione di energia elettrica.

IMPIANTO D'ALLARME

Verrà realizzata la predisposizione dell'impianto d'allarme composto da predisposizione per ogni punto di accesso all'immobile, per punto sirena esterno e per tastierini.













VARIANTI E CONDIZIONI GENERALI

I Promissari Acquirenti potranno richiedere eventuali modifiche all'interno di ogni residenza purché siano compatibili con i vincoli tecnico-urbanistici e rispettanti le normative vigenti. Tali modifiche dovranno essere richieste per iscritto e le lavorazioni inerenti avranno inizio solo dopo che la conferma dell'ordine sarà firmata dai Promissari Acquirenti e dall'impresa costruttrice.

I pagamenti per le eventuali modifiche richieste saranno corrisposti dai Promissari Acquirenti direttamente all'impresa costruttrice così come segue: 50% alla conferma dell'ordine e 50% entro 60 giorni dallo stesso.

La Proprietà e la Direzione Lavori si riservano di apportare quelle varianti che nel corso dei lavori si rendessero consigliabili, utili e/o necessarie a carattere strutturale, architettonico, impiantistico, nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione della produzione e nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato in corso d'opera.

Resta inteso che la Proprietà e la Direzione Lavori si impegnano affinché le eventuali sostituzioni di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di qualità pari o superiore a quelli descritti nel presente capitolato.

Gli ingombri dovuti alle strutture portanti (pilastri, riseghe), alle canne fumarie e di esalazione, agli impianti, agli scarichi e ai pozzetti d'ispezione saranno quelli effettivamente necessari secondo la Direzione Lavori. La Proprietà si riserva di costituire servitù e di regolare l'utilizzo delle parti comuni o comunque esterne alla proprietà individuale, così come sono affidate esclusivamente alla Proprietà e alla Direzione Lavori tutte le decisioni tecnico-costruttive e impiantistiche nella costruzione delle stesse.

Non sarà consentito alcuno scorporo dal presente capitolato in caso di fornitura diretta da parte dei Promissari Acquirenti o fornitori terzi.

Si precisa inoltre che l'eventuale fornitura e posa di materiali, mobilio o qualsiasi attività nell'unità immobiliare, se effettuata dai promissari Acquirenti, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

I prospetti architettonici, le immagini, i rendering e le finiture rappresentati nel presente capitolato e nel materiale pubblicitario sono puramente indicativi e si precisa che è escluso dal presente capitolato quanto non specificato nello stesso.