



**Intervento Residenziale in
COMUNE DI
GORGONZOLA**

**DESCRIZIONE INDICATIVA DELLE OPERE
LOTTO 1 - EDILIZIA CONVENZIONATA**

In relazione al presente capitolato ed al relativo progetto edilizio a cui è abbinato il Proponente con la firma dello stesso accetta che il Venditore si riservi la possibilità di modificare alcune finiture delle parti comuni rispetto a quelle qui previste, ciò per motivi tecnici o estetici; precisando che eventuali modifiche e/o variazioni non dovranno comunque comportare apprezzabili diminuzioni della funzionalità dell'edificio o della fruibilità di spazi e servizi comuni, nonché diminuire lo standard qualitativo e di rifinitura delle costruzioni. Il Proponente accetta inoltre che il Venditore si riservi di determinare, a suo insindacabile giudizio, le aree di competenza dei lotti che verranno a crearsi e di costruire vincoli e servitù attive e passive, nonché le cessioni di parte di aree all'Amministrazione Comunale competente. Il Venditore viene pertanto riconosciuto arbitro insindacabile, nella valutazione delle disposizioni di ordine tecnico ed estetico, che saranno impartite nel corso dei lavori, rimossa sin d'ora ogni eccezione o pretesa da parte del Proponente. Ciò vale anche per quanto riguarda eventuali varianti che il Venditore, a suo esclusivo giudizio, dovesse apportare in generale all'immobile, ai servizi e spazi comuni, agli impianti e reti tecnologiche, condutture e tubazioni tutte, nonché agli spazi a giardino.

Il Venditore inviterà il Proponente presso i propri show room per la personalizzazione delle finiture mancanti qui previste, da confermarsi entro un termine che verrà indicato nel rispetto dei tempi contrattuali di consegna e dell'operatività di cantiere. Qualora il Proponente non confermasse il tutto entro tale periodo, il Venditore potrà porre un termine ultimo di 10 (dieci) giorni tramite comunicazione scritta anche solo via e-mail; qualora il proponente non rispettasse detto termine ultimo, il Venditore potrà non eseguire più le varianti precedentemente accordate, ultimare le unità a propria discrezione secondo il presente capitolato sottoscritto, oppure addebitare i costi di fermo cantiere ove occorsi.

Qualora eventuali varianti comportassero un ritardo nell'esecuzione dei lavori, in dipendenza del tipo di lavoro richiesto, per l'eventuale approvazione comunale o per la fornitura di materiali particolari o di esecuzioni specifiche, i termini di consegna previsti nel preliminare potranno essere corrispondentemente, dietro semplice comunicazione della Proponente; pertanto la mancata finitura dell'immobile nei termini contrattualmente previsti non rappresenterà in alcun modo ragione per agire nei confronti del Venditore.

Ogni e qualsiasi opera addizionale, di variante o miglioria rispetto alle previsioni del presente Capitolato o del progetto interno per tavolati e/o impianti che il Proponente desiderasse fare eseguire all'interno delle unità immobiliari in oggetto, dovrà essere richiesta e direttamente concordato con il Venditore, il quale ne valuterà la possibilità di esecuzione a propria discrezione e sottoporrà il preventivo di spesa corrispondente, il cui importo dovrà essere saldato per il 50% (cinquanta per cento) all'atto dell'ordinanze delle opere di miglioria o aggiuntive, ed il restante 50% (cinquanta per cento) alla consegna dell'immobile. L'esecuzione o meno di tali opere non avrà ripercussioni sul contratto preliminare ed i suoi obblighi.

Il Proponente prende atto che gli è fatto espresso ed assoluto divieto di accesso agli immobili, se non accompagnato da un addetto autorizzato dal Venditore, si specifica pertanto che l'accesso all'immobile per ragioni di sicurezza è proibito.

Per le medesime ragioni sono consentite visite guidate solo previo appuntamento ed a discrezione del Venditore.

La Proprietà, il Progettista ed il Direttore dei Lavori, in sede di progettazione definitiva e nel corso dell'esecuzione dell'opera, avranno la facoltà di apportare modifiche ai materiali ed alle finiture indicate nella presente descrizione. Le immagini riportate nella presente descrizione lavori sono da considerarsi puramente indicative e non vincolanti.

Le caratteristiche tipologiche e le misure indicate o desumibili dalle piantine consegnate agli acquirenti sono indicative e suscettibili di variazioni in fase di progettazione definitiva e/o esecutiva.

La presente descrizione sommaria delle opere ha la finalità di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche del fabbricato, gli elementi di finitura e gli impianti previsti.

LA STRUTTURA DELLA CASA

Struttura - Solai	La struttura portante sarà in c.a. gettata in opera composta da pilastri e solai pieni ad esclusione del primo che sarà del tipo a predalles. Il ferro di armatura sarà del tipo B450C collaudato.
Tamponamenti esterni	I tamponamenti perimetrali saranno eseguiti in NIDYON antisismico nel rispetto della normativa vigente.
Facciate	La finitura della facciata sarà realizzata in rivestimento di prima qualità, di colore a scelta della D.L. nelle gradazioni delle terre chiare.
Tavolati interni	Strutture a secco come da stratigrafie progettuali.
Copertura/Gronde	La soletta di copertura sarà opportunamente coibentata ed impermeabilizzata. I pluviali, le scossaline e tutte le lattonerie in genere, saranno in lamiera zincata verniciata.
Impermeabilizzazioni	L'impermeabilizzazione della copertura dei box alla palazzina principale sarà realizzata nel seguente modo: • creazione massetto di calcestruzzo per formazione di pendenza; • posa di primo strato di guaina; • posa secondo strato (da incrociare) di guaina al poliestere antistrappo bitumato; • strato di protezione della guaina.

Classificazione energetica

L'edificio in oggetto, caratterizzato da un isolamento termico di notevole efficacia, sarà dotato di impianto centralizzato di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria utilizzando le più moderne tecnologie in materia di efficienza e risparmio energetico.

L'edificio sarà classificato **IN CLASSE ENERGETICA "A2"**



Coibentazioni Termiche ed Acustiche

Tutte le superfici (orizzontali e verticali) a contatto con l'esterno dell'edificio saranno opportunamente coibentate, nel pieno rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici ed isolamento acustico.

È stata inoltre prestata particolare cura all'aspetto dell'isolamento acustico fra gli appartamenti contigui e dei solai di tutti i piani dell'edificio.

Solai intermedi

Saranno costituiti come di seguito indicato (stratigrafia dall'estradosso all'intradosso):

- pavimento in ceramica;
- caldana in sabbia e cemento;
- riscaldamento a pannelli radianti;
- isolamento acustico dei rumori da calpestio bistrato ad elevata fonoresilienza;
- strato di calcestruzzo cellulare "alleggerito" con annegati gli impianti;
- soletta piena in c.a. portante;
- intonaco interno tipo "Pronto gesso".

LE PARTI COMUNI

Pavimenti parti non residenziali	Il pavimento dei box e delle cantine sarà eseguito in cls liscio.
Scale	Saranno tutte in cemento armato e rivestite con lastre di materiale lapideo. Le pareti saranno intonacate e tinteggiate con idropittura al quarzo colorato. I sotto rampa saranno rasati a gesso e successivamente tinteggiati. I serramenti ai piani saranno in alluminio anodizzato.
Atri di ingresso	Il pavimento sarà eseguito in lastre di materiale gres porcellanato. Le pareti interne degli atri di ingresso saranno rifinite secondo particolare della D.L. I serramenti degli atri d'ingresso saranno in alluminio anodizzato, dotati di serratura elettrica.
Allacciamenti	Saranno eseguite tutte le opere murarie necessarie per gli allacciamenti ai servizi pubblici del fabbricato (fognatura, acqua e corrente) dal punto di allacciamento pubblico sino ai singoli contatori.
Zona a verde	Le aree destinate a verde condominiale e privato saranno ultimate con stesura di terra da coltivo e semina fino alla quota di progetto.
Opere in ferro o alluminio	I serramenti esterni delle cantine (locali deposito) saranno in ferro ad elementi fissi ed apribili. Le porte basculanti dei box saranno in lamiera zincata ed auto bilanciate, con contrappesi scorrevoli.

LE FINITURE DEGLI APPARTAMENTI

Pavimenti parti residenziali

- I pavimenti di **soggiorni, ingressi, disimpegno notte, cucine, bagni e camere** saranno in gres porcellanato da scegliere, dimensioni indicative cm 30x60, 45x45 o 60x60 posato diritto fugato.
- I pavimenti dei balconi e logge saranno eseguiti con piastrelle in gres porcellanato antigelivo e di colore e formato scelto dalla D.L. L'interno dei balconi sarà munito di zoccolino con materiale identico alla pavimentazione.
- In tutti i locali, ad eccezione di bagni, sarà posato al perimetro zoccolino battiscopa in legno abbinato alle porte interne.

Rivestimenti interni

I rivestimenti interni saranno realizzati con piastrelle di ceramica da scegliere su campionatura con le seguenti caratteristiche:

- Bagni: rivestimento altezza m 2,00 circa dimensioni indicative cm 25x38 – cm 20x25 – cm. 20x20

Porte interne

Le porte interne dei locali degli alloggi possono essere scelte dall'acquirente fra i seguenti modelli:

- Porte in laminatino con stipite rettangolare, finiture: avorio, rovere e wenghè.



avorio



rovere



wenghè

Le maniglie delle porte saranno di produzione Idoor, modello **Beta**, finitura cromo satinato.

Intonaci interni

Le pareti interne ed i soffitti degli alloggi, esclusi cucina e bagni, saranno finiti con rasatura a gesso su intonaco; saranno previsti paraspigoli metallici su ogni spigolo.

Nelle cucine e nei bagni, al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno finiti con intonaco civile completo.

Serramenti esterni

I serramenti saranno ad alta prestazione termoacustica.

I serramenti saranno costruiti con profili in legno secondo la norma UNI 9006/1; il vetro sarà stratificato con guarnizione interna ed esterna. L'oscuramento avverrà attraverso avvolgibili in PVC.

Gli avvolgibili dell'alloggio saranno manuali.

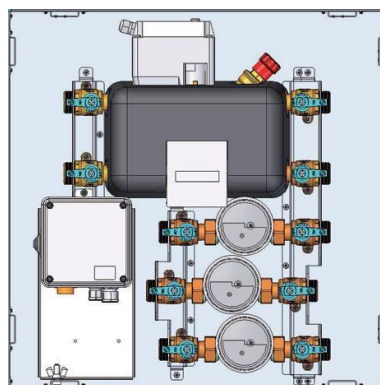
GLI IMPIANTI DEGLI APPARTAMENTI

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria

Ciascun alloggio sarà dotato di modulo termico di erogazione e contabilizzazione dei consumi di riscaldamento e acqua sanitaria fredda/calda (installati in apposito vano tecnico nel vano scala).

All'interno dell'alloggio saranno installati i dispositivi di comando e regolazione delle temperature ambiente. Ogni utente avrà pertanto facoltà di fissare in modo assolutamente autonomo, sia la temperatura ambiente desiderata, sia i periodi di accensione, riduzione e spegnimento più idonei alle proprie necessità.

I consumi di energia termica e di acqua fredda e calda sanitaria di ciascun alloggio saranno contabilizzati mediante un efficiente sistema elettronico di lettura e, con assoluta precisione, tradotti in spesa proporzionata all'effettivo utilizzo degli impianti (è comunque prevista una quota fissa millesimale inerente i costi di gestione e manutenzione della sotto centrale e della rete di distribuzione).



All'interno degli appartamenti sarà previsto un sistema di riscaldamento a pavimento radiante mediante serpentina ad acqua annegata nel massetto.



Il sistema in oggetto rappresenta la soluzione tecnologica più avanzata per gli impianti riscaldamento, grazie al benessere che forniscono ed ai loro bassi consumi.

L'impianto di riscaldamento a pannelli radianti garantisce un riscaldamento uniforme dovuto all'irraggiamento del pavimento che determina un microclima ottimale per gli occupanti, pur mantenendo temperature dell'aria ambiente anche inferiori a 20°C. I principali vantaggi di tale impianto, rispetto ai tradizionali termosifoni sono:

- Funzionamento con acqua calda a bassa temperatura (30-40°C).
- Assenza di moti convettivi dell'aria e ricircolo delle polveri in ambiente e quindi maggior igienicità degli ambienti (vantaggio rilevante per soggetti affetti da allergie).
- Uniformità di riscaldamento all'interno di tutti gli ambienti e limitata stratificazione del calore.
- Nessun ingombro e quindi maggiore superficie arredabile.
- Temperatura superficiale del pavimento tiepida e quindi particolarmente indicata per bambini ed anziani.
- Eliminazione di angoli e zone umide a pavimento che costituiscono habitat ideale di acari e parassiti.
- Massima silenziosità di funzionamento.
- Assenza di manutenzione all'interno degli alloggi.



**Impianto di
raffrescamento
(solo
predisposizione)**

Gli alloggi benché efficientemente coibentati saranno comunque dotati di idonee predisposizioni (tubazioni frigorifere, scarichi condense e cavidotti elettrici incassati) per la futura installazione (a carico del proprietario dell'alloggio) di sistemi di raffrescamento del tipo ad espansione diretta (split system). La predisposizione prevede la dotazione di unità interne a parete per i locali soggiorno e camere (bagni e cucine esclusi) e di unità esterna moto condensante sul balcone.

**Impianto
idraulico**

I sanitari saranno del tipo **"Ideal Standard"** serie **"Tesi New"** a terra nei bagni padronali; saranno del tipo **"Ideal Standard"** serie **"Tesi New"** a terra nei bagni di servizio.

I lavabi del tipo **"Ideal Standard"** serie **"Connect mod. cube 60"** con semicolonna



Vaso wc e bidet a terra



Lavabo con semicolonna

La rubinetteria sarà del tipo **"Ideal Standard"** serie **"Cerafine"** o **"Ceraplan"**, **"Ideal Standard"** serie **"Ceramix New"** o **"Ideal Standard"** serie **"Ceraplan III"** per i bagni di servizio e padronali.

In ogni bagno saranno previsti oltre ai sanitari e al lavabo i seguenti apparecchi, compatibilmente a quanto previsto dagli elaborati allegati al compromesso:

- piatto doccia 80x80 **"Ideal Standard"** serie **"Ultraflat new"**
- vasca da incasso 170x70 tipo **"Ideal Standard"**, serie **"Connect Air"**



Piatto doccia



Vasca da incasso

**Impianto
antenna tv
centralizzata
e satellitare**

Il fabbricato sarà munito di antenna centralizzata per ricezione dei programmi nazionali ed emittenti private.

Saranno installate n° 2 prese TV per ogni alloggio di 2 vani - n° 3 prese TV per ogni alloggio di 3 vani e n° 4 prese TV per ogni alloggio di 4 vani (sono escluse le prese TV nei bagni e nelle cucine).

Oltre alle prese TV sopra indicate sarà installata n. 1 presa TV-SAT per la ricezione e distribuzione dei canali digitali collegata al satellite Eutelsat Hot Bird in 1° IF (il ricevitore è escluso) **impianto predisposto per SKY Q.**

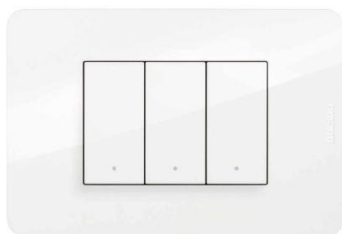
**Impianto
elettrico**

L'impianto elettrico degli alloggi sarà conforme alle nuove prescrizioni dettate dal capitolo 37 della recente pubblicazione della Norma **CEI 64-8 VII Edizione** in particolare sarà di **Livello 1** di suddetta Norma relativamente alle dotazioni minime per ogni alloggio in riferimento alla superficie e destinazione d'uso dei locali.

Viene prevista la realizzazione di quattro circuiti (circuiti illuminazione, prese, prese F.M., piastra induzione).

L'impianto elettrico degli alloggi sarà di tipo radiale, in quanto i carichi e i circuiti faranno capo alle dorsali poste nelle scatole di derivazioni principali, installate nelle immediate vicinanze del centralino di distribuzione alloggio (CDA), dalle quali partiranno le derivazioni alle varie utenze con conduttori di tipo FS17 450/750V di adeguata sezione.

I frutti e le placche saranno **Bticino** serie **MATRIX GO** con placche: **Bianco**.



WHITE - JW

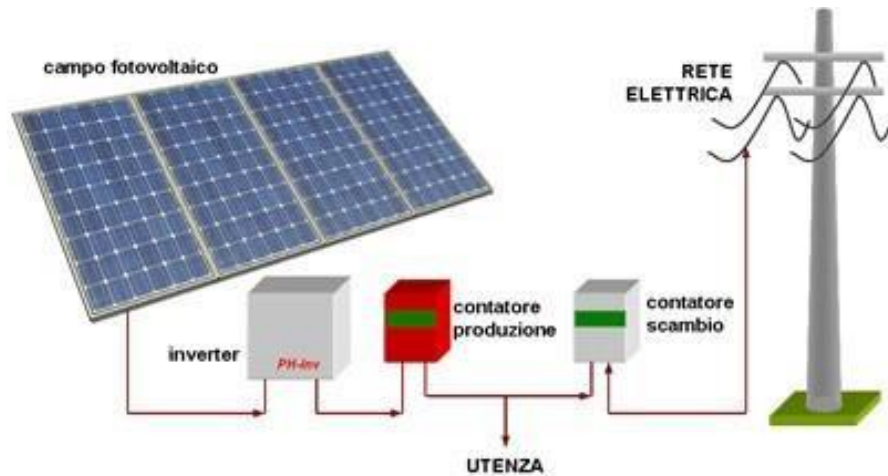
Nell'alloggio sarà installato un impianto citofonico di tipo digitale CLASSE 100 A16E. La postazione esterna installata all'ingresso della residenza sarà collegata con quella interna dotata di monitor a colori vivavoce.



Nelle unità immobiliari verranno installati termostati per il controllo della temperatura degli ambienti collegati agli impianti di termoregolazione.

Fotovoltaico

In conformità con le disposizioni energetiche vigenti sarà installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, posizionato sulla copertura del fabbricato e dimensionato secondo le prescrizioni vigenti in materia di risparmio energetico (DLgs 28/2011). **L'elettricità prodotta è destinata alla copertura dei consumi elettrici della centrale di produzione dell'energia** (pompe di calore, elettropompe, ecc.) **a servizio dell'impianto di riscaldamento invernale e di produzione dell'acqua calda sanitaria.**



Impianto antenna tv centralizzata e satellitare

Il fabbricato sarà munito di antenna centralizzata per ricezione dei programmi nazionali ed emittenti private del pacchetto digitale terrestre.

Oltre alle prese TV sopra indicate sarà installata N° 1 presa TV-SAT per la ricezione e distribuzione dei canali digitali.

Impianto messa a terra

Tutto l'edificio sarà dotato di impianto di messa a terra a mezzo di dispersori naturali quali i ferri di fondazione dell'edificio.

Impianto ascensore

Saranno previsti n° 1 ascensore modello "3000" a motore elettrico che garantisce maggiore silenziosità e consumi ridotti.

Ogni ascensore avrà tutte le caratteristiche previste dalla legge:

- porta con luce netta cm 90;
- specchio sulla parete posteriore;
- riporto al piano automatico in caso di mancanza di energia elettrica;
- bottoniera di piano dal design elegante con pulsanti meccanici con pulsante apertura porte e pulsante allarme;
- protezione con fotocellula sulle porte;
- piattaforma anteriore alla porta di accesso non inferiore a 150x150;
- bottoneria di comando interna ed esterna ad altezza compresa tra i cm 110 e 140;
- conferma di chiamata luminosa e acustica;

fermate a servizio di tutti i piani, interrato compreso.