

Parco dei Tessitori

Via Giuseppe Garibaldi, 73/75 - Villasanta (MB)

CAPITOLATO DELLE FINITURE DEGLI APPARTAMENTI

L'intervento "Parco dei Tessitori" sarà realizzato dalla società Seicos S.r.l. su un'area già di sua proprietà.

La descrizione dei lavori ed i disegni esecutivi potranno subire modifiche in base ad eventuali richieste degli Uffici Tecnici Comunali o per adeguamenti a normative tecniche/sanitarie o per necessità ed affinamenti tecnici/costruttivi ora non prevedibili. Tutti i materiali, manufatti ed impianti da impiegare nella costruzione saranno di primaria scelta e preventivamente approvati dalla Direzione Lavori e dalla società venditrice onde consentire una buona riuscita delle opere.

Data la natura del complesso la società venditrice si riserva, attraverso l'opera dei progettisti e della Direzione Lavori, la facoltà nel corso della costruzione di concretare quei particolari atti a rendere completa ed omogenea la realizzazione anche se ciò comporterà variazioni, mai sostanziali, al progetto edile ed impiantistico e di modificare i materiali di finitura, sostituendoli con altri di uguale pregio e/o primaria marca.

OPERE DI SCAVO

Sull'attuale area già bonificata ed attualmente libera da costruzioni, verranno realizzati, in prima fase, gli scavi necessari per la realizzazione di sottofondazioni, vespai e relativi passaggi impianti, opere in cemento armato finalizzate all'edificazione del comparto box, cantine, locali tecnici e locali immondizia.

OPERE DI FONDAZIONE

Le fondazioni saranno realizzate a platea e/o continue a travi rovesce, con opere in cemento armato secondo quanto stabilito in fase progettuale dall'ingegnere strutturista incaricato ed in base alle normative vigenti.

OPERE STRUTTURALI

Come per le opere al precedente punto, tutte le strutture portanti, sia verticali che orizzontali, dalle fondazioni alla copertura, saranno realizzate secondo quanto stabilito in fase progettuale dall'ingegnere strutturista incaricato ed in base alle normative vigenti. Le strutture portanti saranno realizzate con muri in elevazione, travi e pilastri in cemento armato gettato in opera con calcestruzzo avente adeguate caratteristiche. Il solaio di copertura del piano interrato, sarà realizzato con lastre del tipo "predalles".

OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE

L'impermeabilizzazione verticale dei muri contro terra verrà eseguita mediante la stesura di una guaina bituminosa di mm. 4 protetta da una membrana in polietilene ad alta densità. L'impermeabilizzazione dei balconi verrà eseguita mediante betonguaina posata sul massetto, prima della pavimentazione di finitura. Tutte le aree a verde esteso verranno realizzate non in corrispondenza della piastra dei box.

OPERE DI ISOLAMENTO

Tutti i solai verranno realizzati con i necessari accorgimenti tecnici finalizzati ad un adeguato isolamento termico e acustico.

Per l'isolamento acustico si provvederà alla posa di un materassino anti-calpestio opportunamente risvoltato sulle pareti così da evitare che i rumori da impatto e da calpestio si propaghino sulla struttura. L'isolamento termico dei solai a contatto con l'ambiente esterno verrà realizzato mediante la posa di pannelli termo-isolanti in polistirene ad alta densità di vari spessori. Simili accorgimenti con adeguato materiale termico/acustico verranno adottati per le parti strutturali in elevazioni.

OPERE DI COPERTURA

Tutta la struttura dei tetti di copertura, primaria e secondaria, sarà realizzata in legno lamellare, avente tutte le necessarie caratteristiche dimensionali e tipologiche previste dalla normativa vigente e dal progetto strutturale.

Tutta la struttura a vista subirà trattamento con impregnante ignifugo preservante di colore neutro. L'isolamento termico, secondo la Legge 10 sul risparmio energetico, verrà ottenuto tramite la posa di pannelli isolanti termoacustici in lana di roccia.

Il manto di copertura prevederà per i moduli abitativi a due piani pannelli in lamiera preverniciata fissati su apposita listellatura mentre per le due palazzine si prevede l'utilizzo di manto in cotto tipo marsigliesi.

Verranno altresì previste tutte le necessarie canne fumarie e di esalazione, per numero e tipologia a norma di legge, indipendenti o ramificate dotate di comignoli realizzati in lamiera preverniciata. I canali, le converse, le scossaline ed i frontolini saranno anch'essi in lamiera preverniciata spessore 8/10, opportunamente sagomati per rispondere agli effetti architettonici previsti.

OPERE PER TAMPONAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni delle abitazioni saranno costituiti da una muratura realizzata in termo laterizio porizzato posto in opera con giunti a colla. Per evitare la trasmissione del rumore attraverso la struttura, sotto tutte le contropareti in cartongesso verrà posato un materassino desolidarizzante in polietilene tipo "Isolmant". Per evitare la nascita di ponti termici e ridurre i dannosi effetti indotti nelle strutture e nei paramenti murari dalle variazioni rapide della temperatura esterna, evitando altresì fenomeni di condensa e migliorando il comfort abitativo, tutte le pareti esterne dell'edificio verranno avvolte da un rivestimento isolante a cappotto ottenuto mediante l'incollaggio e il fissaggio meccanico di pannelli in EPS a densità variabile con spessore complessivo di 9/14 cm.

Internamente verrà eseguita una controparete in doppia lastra di cartongesso fissata su apposita struttura metallica. L'intercapedine che verrà a formarsi sarà utilizzata per il passaggio degli impianti ed alloggerà materassini di lana di roccia.

Il tutto verrà eseguito in ottemperanza alle vigenti leggi in materia di acustica e contenimento del consumo energetico.

OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA

I camminamenti ed i vialetti pedonali saranno pavimentati in autobloccante filtrante. Tutte le parti metalliche saranno trattate mediante preparazione delle superfici con spazzolatura, sgrassatura, una mano di antiruggine e due mani di smalto sintetico del tipo micaceo. La delimitazione delle singole proprietà interne all'intervento verso i passaggi e gli spazi comuni avverrà con realizzazione di vasche adeguatamente isolate. La piantumazione sarà eseguita sulla base del progetto del verde redatto da tecnico agronomo e depositato presso la Commissione del Paesaggio.

OPERE INTERNE – TAMPONAMENTI E ISOLAMENTO

I muri divisorii tra le diverse unità abitative verranno realizzati con una muratura in laterizio porizzato (paramento porotherm da 25cm tra le diverse unità dei loft, e paramento da 10cm tra appartamenti della palazzina) posto in opera con giunti a colla orizzontali e verticali. Su entrambi i lati eseguita una controparete in doppia lastra di cartongesso fissata su apposita struttura metallica. L'intercapedine che verrà a formarsi sarà utilizzata per il passaggio degli impianti ed alloggerà materassini in lana di roccia.

OPERE INTERNE – TAVOLATI

I tavolati interni di separazione tra locali della stessa unità saranno realizzati con una controparete in doppia lastra di cartongesso fissata su apposita struttura metallica. L'intercapedine che verrà a formarsi sarà utilizzata per il passaggio degli impianti ed alloggerà materassini di lana di roccia.

Le lastre esterne delle pareti a contatto con ambienti umidi saranno del tipo "Idro" resistenti all'umidità. Per evitare la trasmissione del rumore attraverso la struttura, sotto tutte le pareti verrà posato un materassino desolidarizzante.

I soffitti degli appartamenti verranno finiti con controsoffittatura in cartongesso. Nel piano interrato tutte le murature realizzate in CA o in blocchetti verranno lasciate a vista.

OPERE INTERNE – SERRAMENTI

I portoncini di primo ingresso, se non da giardino, saranno del tipo blindato e rivestiti all'esterno con un pannello in laminato di colore a scelta della DL e all'interno con un pannello in laminato dello stesso colore delle porte interne. Saranno completi di maniglia, serratura di sicurezza con cilindro europeo con piastra di protezione antitrapano e serratura di servizio con pomolo interno. Le porte interne saranno del tipo a battente, cieche, con coprifili squadrate e maniglie in alluminio cromosatinato in laminato colore bianco.

OPERE INTERNE – SCALE

Per il collegamento dei piani interni degli alloggi verranno fornite scale prefabbricate con struttura in ferro e legno modello "Genius" ditta Fontanot o similari.

OPERE INTERNE – PAVIMENTAZIONE

Nei locali soggiorno, cucina, bagni e ingresso è prevista la posa di gres porcellanato marca Ragno serie:

- **Casablanca** formato 45 x 45 colori Antracite, Grigio, Creta, Beige;
- **Season** formato 45 x 45 colori Grey, White;
- **Replace** formato 45 x 45 colori Antracite, Grigio, Bianco, Beige, Tortora.

Nei locali disimpegno e camere da letto:

- parquet prefinito Rovere o Iroko naturale larghezza 70 mm posa dritta a correre;
- ceramica effetto parquet marca **Coem** serie **Habita** formato 15 x 90 colori Castagno, Rovere, Sbiancato, Noce;
- ceramica effetto parquet marca **Fioranese** serie **Essential** formato 15 x 90 colore Grigio.

Zoccolino in legno colore bianco coordinato con le porte.

OPERE INTERNE – RIVESTIMENTI

Nei locali Cucina/angolo cottura (parete attrezzata h.160 cm) e Bagni fino ad h. 220 cm gres porcellanato marca **Ragno** serie:

- **Land** formato 20 x 50 nei colori White, Blue, Ivory, Grey, Red;
- **Grace** formato 20 x 50 nei colori White, Beige, Beige SC, Grigio SC;
- **Feel** formato 25 x 38 nei colori Avorio, Bianco, Blu, Cenere, Corallo, Grigio, Tortora;
- **Energy** formato 25 x 38 nei colori Avorio, Bianco, Perla, Turchese, Indaco, Magenta;
- **Replace** formato 20 x 50 colori Bianco, Grigio, Antracite, Beige, Tortora.

OPERE INTERNE – FINITURA PARETI E SOFFITTI

Nei locali è prevista la stuccatura delle pannellature in cartongesso.

I ritocchi per le rasature di finitura e l'imbiancatura saranno a cura dell'acquirente.

OPERE INTERNE – APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE

Nei bagni sarà prevista la posa di apparecchi sanitari marca Ideal Standard serie Tesi New, vasche in acrilico dimensioni 170/70, piatto doccia marca Ideal Standard dimensioni come da scheda vendita e rubinetteria marca Grohe serie Eurosmart, o similari.

OPERE ESTERNE – FACCIATE

Le facciate esterne saranno completate mediante l'esecuzione di un apposito intonaco su rete in fibra di vetro e successivamente rifinite con un rivestimento ai silicati di colore a scelta della D.L. e già approvato dalla Commissione del Paesaggio del Comune di Villasanta. Alcune porzioni di facciata verranno rivestite con dettagli in mattone paramano o similare.

I davanzali, le copertine e le soglie saranno realizzate in pietra.

OPERE ESTERNE – SERRAMENTI

Finestre e porte finestre ad una o più ante di tutti i locali saranno di elevata prestazione termica in PVC bicolore (grigio scuro esterno e bianco interno) antiriflesso. Saranno inoltre corredate di maniglie e ferramenta con finitura di colore a scelta della D.L.

Per migliorare le già ottime prestazioni acustiche e termiche saranno muniti di vetrocamera basso emissivo rispondente alle vigenti normative. Nella palazzina sono previste tapparelle in alluminio motorizzate mentre per i moduli sarà garantito l'oscuramento solo nelle zone notte

OPERE ESTERNE – BALCONI

Così come evidenziato nelle tavole grafiche i parapetti dei balconi verranno realizzati in ferro su disegno.

Per la pavimentazione dei balconi è previsto l'utilizzo di gres porcellanato o similare.

OPERE PIANO INTERRATO

Le cantine, i corselli di manovra e i box avranno pavimentazione in calcestruzzo e finitura in spolvero di cemento e quarzo.

OPERE PIANO INTERRATO - BASCULANTI BOX E PORTE CANTINE

Le basculanti di accesso ai box e le porte delle cantine saranno realizzate in lamiera zincata preverniciata. Quelle dei box saranno predisposte per l'automazione. Le porte di collegamento tra le autorimesse ed i locali interrati saranno del tipo REI.

OPERE IMPIANTISTICHE – IDRICO SANITARIO

La distribuzione orizzontale e verticale sarà realizzata con tubazioni complete di isolamento termico. L'impianto interno di ogni alloggio prevede una rete di distribuzione dell'acqua fredda e una dell'acqua calda, proveniente dal satellite d'utenza, a tutte le apparecchiature sanitarie escluso vaso, lavatrice e lavastoviglie dotati di sola acqua fredda.

Le cucine saranno dotate degli attacchi per lavello (non fornito) e degli attacchi per lavastoviglie o lavatrice. È inoltre prevista l'applicazione di un punto carico acqua esterno per ogni unità immobiliare.

Tutti gli scarichi degli apparecchi sanitari saranno convogliati nella fognatura comunale, secondo il progetto approvato. Le colonne di scarico delle acque nere verranno posate incassate all'interno della muratura e saranno realizzate con tubazioni in PVC serie pesante ed insonorizzate per garantire un elevato confort acustico. I collettori della fognatura correranno sotto terra o appesi con appositi collarini ai solai del piano interrato. Saranno previste ispezioni al piede di ogni colonna. La rete esterna della fognatura sarà realizzata con tubazioni in PVC serie pesante opportunamente rinfiaccate in calcestruzzo.

OPERE IMPIANTISTICHE – ELETTRICO

L'impianto, marca Biticino, Gewiss o similare, che sarà realizzato nel rispetto delle norme vigenti (DM 37/08) prevederà:

INGRESSO

- 1 punto luce a soffitto con 2 deviatori
- 1 presa 10A
- 1 posto interno videocitofono

SOGGIORNO

- 2 punti luce a soffitto o a parete comandati ognuno da 2 deviatori ed 1 invertitore
- 6 prese 10A/16A
- 1 presa telefonica
- 1 presa antenna TV terrestre
- 1 presa antenna TV satellitare
- 1 termostato ambiente programmabile

CUCINA

- 1 punto luce a parete per cappa
- 1 punto luce a soffitto comandato da 2 deviatori
- 3 prese 16A+
- alimentazione piastre induzione
- 1 presa schuko con sezionatore
- 1 presa antenna TV terrestre
- 3 prese 10A

DISIMPEGNO

- 1 punto luce a soffitto comandato da 2 deviatori ed 1 invertitore
- 1 presa 10A/16A

BAGNO

- 1 punto luce a soffitto comandato da un interruttore
- 1 punto luce a parete sopra al lavabo o al lavatoio comandato da un interruttore
- 1 presa 10A/16A

- 1 pulsante di chiamata sopra alla vasca/doccia
- 1 presa interbloccata per lavatrice

CAMERA

- 1/2 punto luce a soffitto comandato da 2 deviatori ed 1 invertitore
- 4/5 prese 10A/16A
- 1 presa telefonica
- 1 presa antenna TV terrestre

BALCONE, TERRAZZO E PORTICATO

- 1/2 punti luce a parete (in base alle zone da illuminare) o soffitto completi di corpo illuminante con accensione comandata
- 1 presa 10A/16A di tipo stagna

AUTORIMESSA

- 1 punto luce a soffitto completo di lampada e diffusore
- 1 interruttore
- 1 presa 10A/16°A
- 1 predisposizione installazione colonnina alimentazione veicoli elettrici

CANTINA

- 1 punto luce a soffitto completo di lampada e diffusore
- 1 interruttore
- 1 presa 10A/16A

Impianto videocitofonico con collegamento WIFI integrato per la ripetizione di chiamata su smartphone garantendo un controllo totale anche fuori casa.

Sarà installato un impianto per la gestione carichi, dispositivo di protezione e riarmo automatico del quadro elettrico e predisposizione impianto antintrusione per centralina, combinatore telefonico, n° 1 rilevatore volumetrico interno, contatti sui serramenti esterni e sirena esterna.

Impianto unico centralizzato terrestre e satellitare che consenta la ricezione dei tre canali televisivi pubblici e dei canali televisivi privati ricevibili nella zona.

La società distributrice predispone i box telefonici in apposita derivazione alla quale si attestano gli impianti d'utente costituiti da: tubazioni e cassette vuote con filo guida per i montanti scala, tubazioni, cassette e scatole prese omologate per le derivazioni alle singole unità immobiliari. Si evidenzia quindi che gli infilaggi dell'impianto telefonico saranno a carico del singolo utente.

L'intero complesso avrà un punto di accesso che consentirà la connessione con la fibra ottica all'interno di ciascuna unità abitativa. La fibra ottica, già posata, servirà anche per la distribuzione del digitale terrestre.

OPERE IMPIANTISTICHE – VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per consentire il mantenimento di un buon livello di qualità dell'aria interna agli alloggi, sia per il benessere degli occupanti che per una buona conservazione dell'edificio, ogni alloggio verrà dotato di un impianto di ventilazione meccanica controllata.

Questo impianto consentirà di ricambiare l'aria senza aprire le finestre, contribuendo dunque al risparmio energetico evitando sprechi. Il ricircolo dell'aria avverrà per estrazione forzata attraverso delle bocchette poste nei bagni e nelle cucine.

OPERE IMPIANTISTICHE – RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO APPARTAMENTI

L'impianto previsto nei vari alloggi è di tipo ecologico e privo di ogni tipo di gas, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria saranno prodotti mediante pompa di calore classe "A" monoblocco con unità a cassone contenente kit idraulico, puffer e bollitore. L'impianto di riscaldamento sarà di tipo a pavimento completo di collettore con testine elettrotermiche per la separazione delle varie zone, composto da pannello isolante bugnato di materiale polistirolo o grafite d'alta densità e tubazione di conduzione in multistrato 16x2. Il raffrescamento sarà di tipo split come sola predisposizione (unità esterna, collegamenti elettrici e condensa) e vi sarà la possibilità futura di installare split idronici. Tutte le tubazioni per acqua calda e fredda saranno correttamente isolate e vi saranno dei collettori, per la possibile chiusura di ogni singolo componente e l'installazione di rubinetti d'arresto dove non è possibile installare dei collettori. Non vi saranno giunti sottotraccia, ma solamente tubazioni, così da avere una maggiore sicurezza, considerando l'impianto di riscaldamento a pavimento installato nel massetto superiore delle tubazioni.

Saranno installati **Pannelli Fotovoltaici** per produzione di energia elettrica di potenza adeguata a quanto richiesto dalla normativa vigente.