

CAPITOLATO OPERE

RESIDENZA *LA BOLSENA*

Residenza **Labolsena** Seregno



www.labolsena.it


Borghesan
Immobiliare
di Mario Cajani

in collaborazione con:

cajani | tessera architetti & associati



Corte del Borghesan, Corso del Popolo, 56 - 20831
Seregno (MB)
Tel. : +39 0362 226603
info@labolsena.it

INDICE

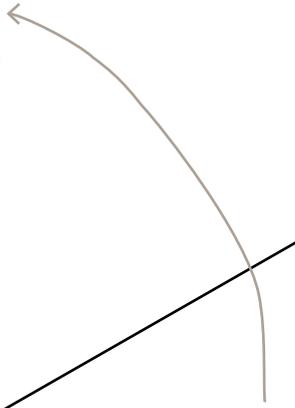
Struttura portante – copertura – murature	4
Ingresso – giardino – recinzioni	6
Facciate esterne	7
Finiture interne pareti	8
Finiture pavimenti	9
Balconi e spazi esterni di proprietà	10
Porte interne	11
Scala condominiale	11
Apparecchiature sanitarie	12
Impianto di fognatura	14
Impianto di riscaldamento	15
Impianto elettrico	16
Impianto domotico	18
Impianto antifurto	19
Impianto telefonico - videocitofono - TV	20
Impianto tv – sat – digitale terrestre	20
Impianto di illuminazione - condizionamento - ventilazione meccanica	21
Impianto ascensore	22
Piano sottotetto	23





COPERTURA

La copertura sarà realizzata in legno lamellare con soprastante pannello sandwich in lastre in alluminio pre - verniciato grecato coibentato.



CANALI

I canali saranno realizzati in rheinzink (zinco titanio), così come le scossaline, le converse e i pluviali, questi dimensionati con adeguato diametro ed ancorati alle pareti esterne.



MURATURE

Il tamponamento esterno sarà costituito in Cemento Armato e muratura in mattoni forati con cappotto termico esterno, calcolato in base alla Legge 10.



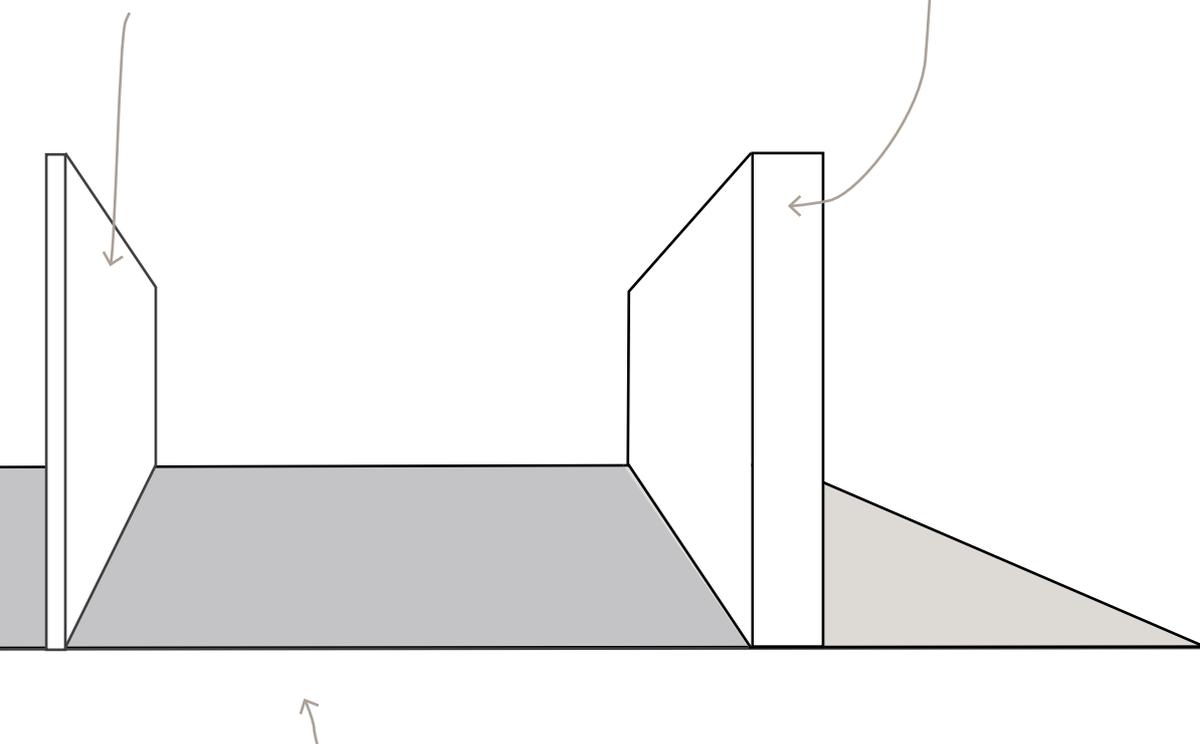


TRAMEZZI

I tramezzi interni saranno realizzati in mattoni forati da cm 10 di spessore o con pareti in cartongesso

MURATURE DIVISORIE

Le murature di divisione tra appartamenti saranno a cassa vuota e costituite da paramento interno in mattoni forati 24x24 cm, spess. cm. 8., doppio strato di pannelli isolanti tipo styrodur spess. cm.5+5, paramento interno in mattoni forati spess. cm.8



SOLAI

Parte in cemento armato e parte in mattoni forati, con solai piani in misto calcestruzzo e laterizio





INGRESSO - GIARDINO - RECINZIONE

RECINZIONE

La recinzione perimetrale, la dove prevista, sarà in ferro a disegno semplice a cura del progettista.



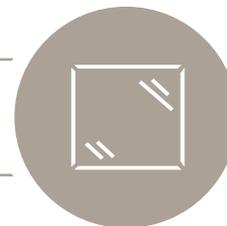
ACCESSO

L'accesso sarà munito di cancello carraio e pedonale realizzati in ferro a disegno semplice a cura del progettista, completi di piantane e accessori vari, con automazione elettrica (ad esclusione del cancello pedonale).

FINITURE ESTERNE

La preparazione delle parti condominiali verrà realizzata in parte a verde o pavimentazione di tipo drenante in autobloccanti.





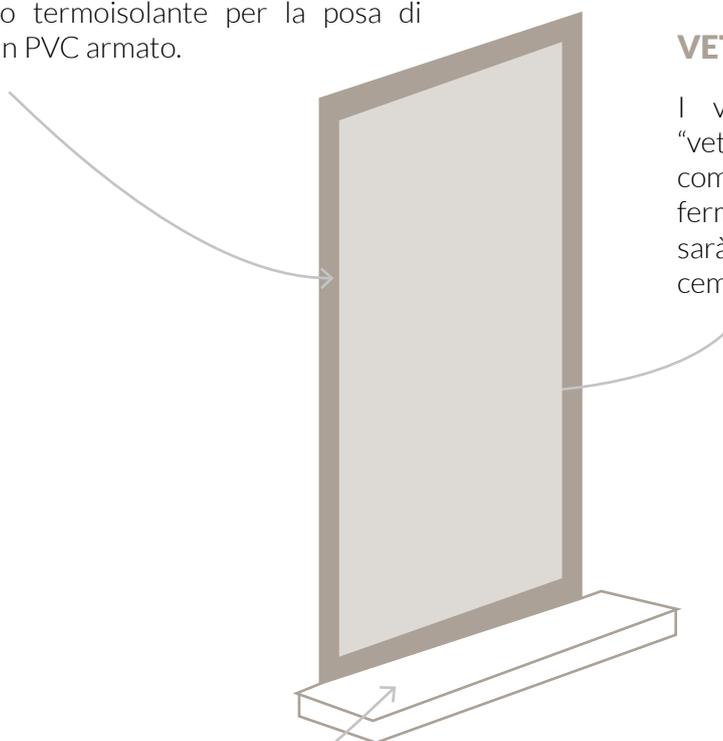
La facciata esterna sarà realizzata con posa di cappotto, di spessore calcolato secondo la Legge 10, rifinito ad intonaco al quarzo o similari, posato su supporto adeguato.

SERRAMENTI

I serramenti delle finestre e delle portefinestre saranno in alluminio di colore a scelta del progettista, complete di control telaio e monoblocco termoisolante per la posa di tapparelle in PVC armato.

VETRI

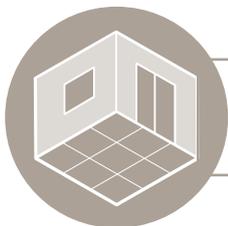
I vetri saranno di tipo a "vetrocamera" trasparenti, completi di guarnizioni e fermavetro e dove necessario sarà previsto l'uso del vetro cemento tipo extrachiaro



DAVANZALI | SOGLIA

I davanzali e le soglie saranno in Serizzo Antigorio o similare, completi di gocciolatoio.





FINITURE INTERNE PARETI

INTONACI



I plafoni e le pareti della cucina e dei bagni (per la parte oltre i rivestimenti) saranno finite con intonaco civile o rasatura a gesso compreso il sottostante adeguato supporto con perfetta formazione dei piani orizzontali e verticali.

Tutte le pareti dei locali d'abitazione saranno finite con intonaco a gesso di tipo pronto.

PIASTRELLE



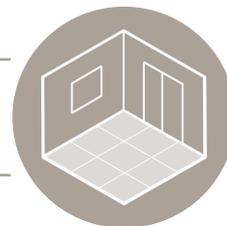
CUCINA | BAGNI

I rivestimenti interni saranno realizzati in piastrelle in **GRES PORCELLANATO SMALTATO**

serie: "I MARMI" - "GEOGRAFICA" - "EXTRA"

formati: 30x60 / 45x45 con sigillatura delle fughe in cemento adeguato (h. 160 per parete attrezzata delle cucine, h 120 per le pareti dei bagni).





CUCINA | INGRESSO | SOGGIORNO | DISIMPEGNO NOTTE

I pavimenti della cucina, dell'ingresso, del soggiorno e del disimpegno notte saranno realizzati in **GRES PORCELLANATO SMALTATO**

serie: "I MARMI" - "GEOGRAFICA" - "EXTRA"

formati: 30x60 / 45x45 con sigillatura delle fughe in cemento adeguato.



ZONA NOTTE

I pavimenti del reparto notte (camera e cameretta), saranno realizzati in parquet prefinito incollato con essenza di **IROKO** o **ROVERE** di spessore 10 mm, posato a correre.

Listoni da cm. 7 x 50/60.



BAGNI

I pavimenti dei bagni saranno realizzati in **GRES PORCELLANATO SMALTATO**

serie: "I MARMI" - "GEOGRAFICA" - "EXTRA"

formati: 30x60 / 45x45 con sigillatura delle fughe in cemento adeguato.



BOX

La pavimentazione dei box sarà realizzata in **cls rck 30 s4** cm.18 con spolvero di cemento puro con rete elettrosaldata 20x20 e stesura foglio di polietilene per barriera umidità.

Gli zoccolini saranno in legno, di colore come gli stipiti delle porte.



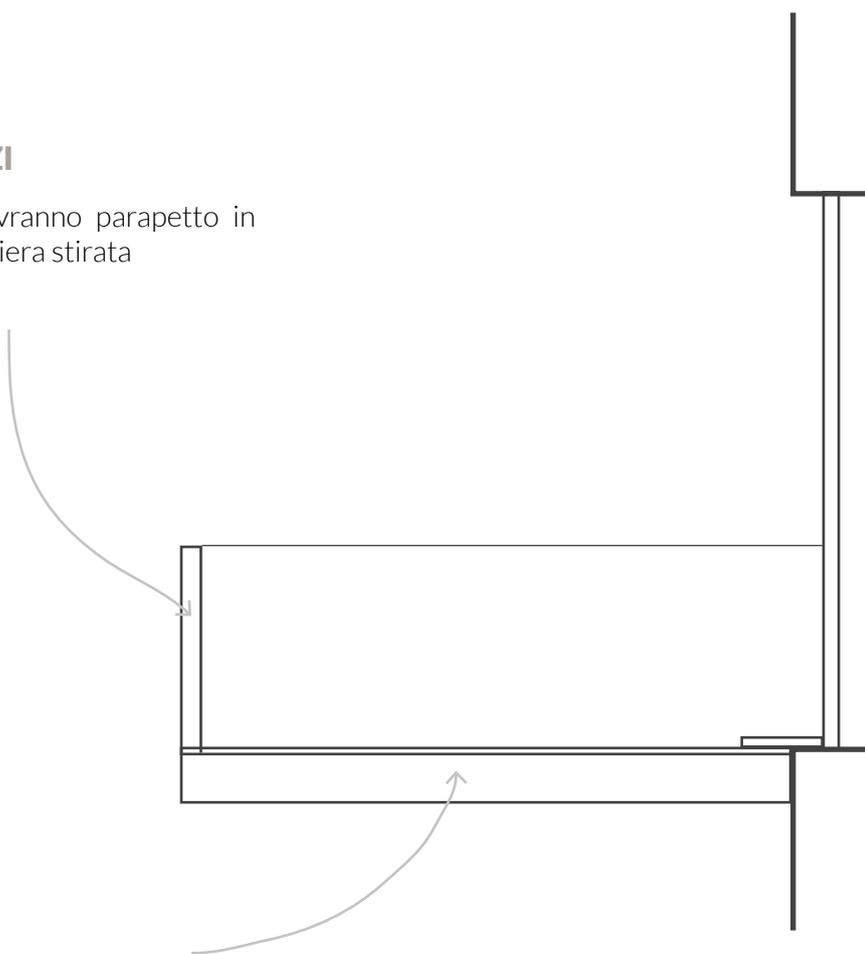


BALCONI E SPAZI ESTERNI DI PROPRIETÀ

Gli spazi esterni di proprietà, dove previsto, saranno realizzati con pavimentazione in GRES PORCELLANATO TUTTA MASSA serie MATERIAL STONES 9 COLORI CERAMICA CERIM formato cm. 30x60.

BALCONI | TERRAZZI

I balconi e i terrazzi avranno parapetto in muratura e inserti in lamiera stirata

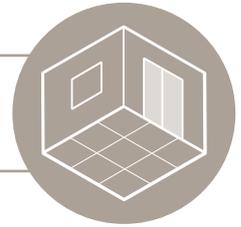


PAVIMENTI

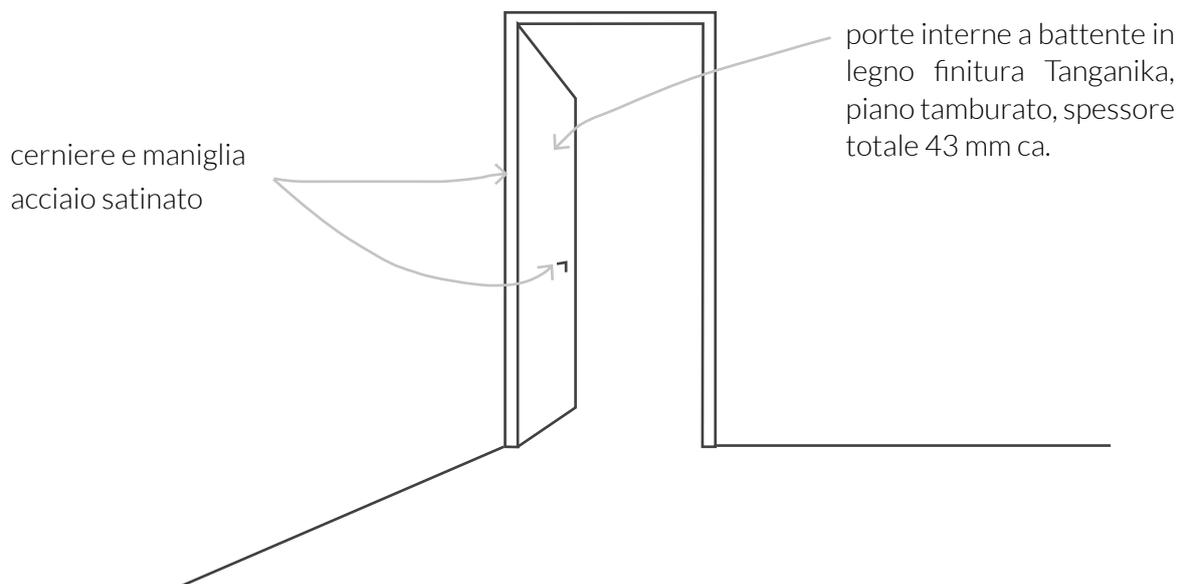
Il pavimento e gli zoccolini saranno **GRES PORCELLANATO TUTTA MASSA**

serie: MATERIAL STONES 9 COLORI CERAMICA CERIM formato cm. 30x60.





Le porte di ingresso agli appartamenti saranno blindate con falso telaio in ferro, serratura doppia mappa, isolamento in poliuretano espanso autoestinguente al fuoco, rivestimento interno in noce Tanganika ed esterno a cura del progettista.



Le porte saranno fornite nelle misure standard, complete di falso telaio (escluse scrigno) e coprifilo.

SCALA CONDOMINIALE

- a) Le pedate e le alzate della scala condominiale saranno rivestite in marmo.
- b) Il parapetto sarà in ferro con disegno semplice a cura del progettista.





APPARECCHIATURE SANITARIE

I locali bagno avranno apparecchi sanitari sospesi della marca **Ideal Standard serie TESI**.

BAGNO PADRONALE



vaso sospeso



bidet sospeso



piatto doccia 80x80 cm
completo di saliscendi



cassetta WC di risciacquo
tipo Geberit

BAGNO DI SERVIZIO



vaso sospeso



bidet sospeso



attacco per lavatrice



cassetta WC di risciacquo
tipo Geberit

E' previsto l'attacco cucina per la lavastoviglie.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua calda e fredda verranno realizzati in tubo Multistrato a tre strati pex/alluminio/pex con raccordi o visboflex.

Gli impianti di scarico interni saranno realizzati con tubazioni ad innesto in polipropilene. Le parti verticali verranno realizzate con tubazioni fonoassorbenti, secondo la normativa vigente.



La rubinetteria degli arredi bagno è della serie **Grohe Eurosmart**.

RUBINETTERIA



miscelatore per lavabo

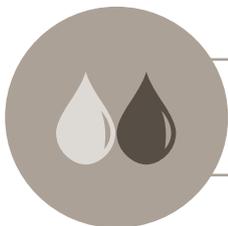


miscelatore per bidet



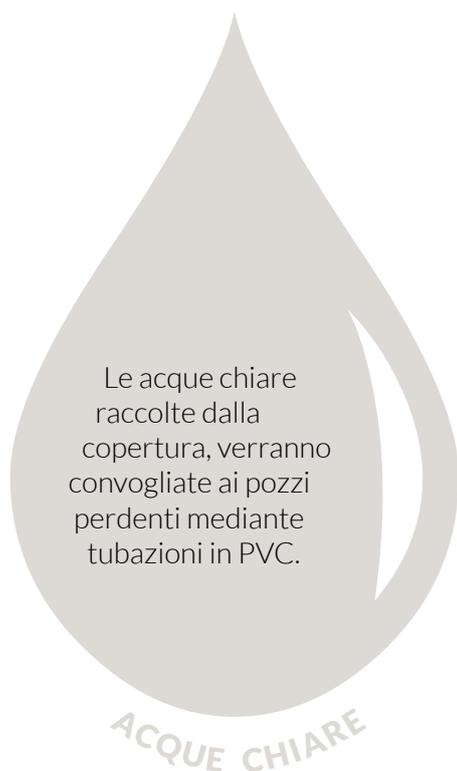
miscelatore per doccia





IMPIANTO DI FOGNATURA

Le tubazioni di scarico orizzontali saranno realizzate con **tubi in propilene** per quanto riguarda l'interno dell'edificio e in **PVC** per quanto concerne l'esterno. Il tutto completo di ispezione al piede d'ogni colonna e ad ogni curva.





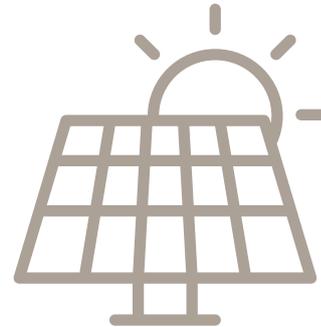
L'impianto di riscaldamento sarà del tipo **termoautonomo**

impianto di riscaldamento a pavimento



L'impianto sarà del tipo a pavimento con pannelli radianti e tubazioni PEXC o similari, completo di collettori di distribuzione e termo-arredi ad integrazione locali bagno e comprensivo di caldaia adeguata.

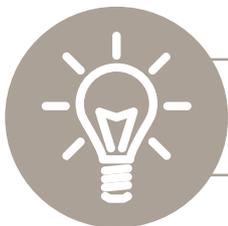
pannelli solari



Pannelli solari marca BERETTA o similari posizionati sulla copertura dell'edificio per la produzione dacqua calda sanitaria.

Nel caso di abitazioni su due livelli, la temperatura interna sarà regolata in modo indipendente per le due zone attraverso singoli termostati ubicati nei locali di riferimento dei rispettivi piani.





IMPIANTO ELETTRICO

Progettato sia in relazione alla sezione dei conduttori che al numero di punti presa, in modo da consentire l'alimentazione di tutta la gamma di apparecchi utilizzatori con il seguente dettaglio **per ogni appartamento**:

- 22** punti luce standard (tubi, fili, interruttori, deviatori, invertitori)
- 10** punti luce standard
- 12** Punti luce prese F.M
- 1** Punto luce presa lavatrice con sezionatore di protezione
- 3** Punto Telecom
- 3** Punto Presa TV – SAT
- 1** Pulsante targa completo di suoneria per l'ingresso
- 2** Tiranti bagno di emergenza completo di suoneria

FRUTTI

I frutti saranno di marca **Biticino serie Living International** o similari

SCATOLE DERIVAZIONE

Le **scatole di derivazione** saranno in **resina** con coperchio e viti





- 1 Linea caldaia con interruttore di protezione e linea termostato
- 1 Lampada emergenza di sicurezza.
- 5 Punti comando per tapparelle elettriche
- 2 linea valvola con termostato
- 2 custodie stagne per prese balcone
- 1 impianto allarme
- 1 Punto videocitfonico
- 1 Predisposizione CDZ (solo tubi e scatole)

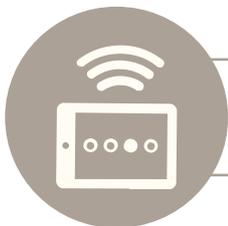
CENTRALINE

Le centraline saranno in PVC con portello.

SALVAVITA

Sono previsti **interuttori generali differenziali automatici** con funzionamento di salvavita.

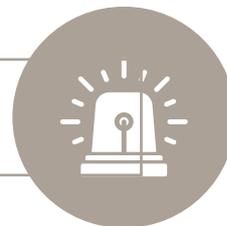




IMPIANTO DOMOTICO

E' prevista la predisposizione di una rete domotica di tipo stellare con scatola di derivazione dedicata in prossimità del centralino di appartamento. Da tale scatola partiranno le tubazioni destinate a tutte le apparecchiature (antifurto, tapparelle elettriche, caldaia ecc. ecc. se presenti) con cui sarà possibile interagire sia in loco che dall'esterno.





Predisposizione di impianto antifurto, così composto:

- 5 punti per contatto tapparelle
- 1 punto per contatto porta ingresso
- 4 rilevatori interni
- 1 sirena interna
- 1 sirena esterna
- 1 punto di attivazione
- 1 punto centrale generale





IMPIANTI TELEFONICO - VIDEOCITOFONO - TV

IMPIANTO TELEFONICO



Comprende l'installazione a partire dalla rete pubblica, delle tubazioni in PVC per l'infilaggio dei cavi sino all'ingresso di ogni appartamento.

I terminali saranno posti all'interno di ogni locale soggiorno, camera matrimoniale e camera singola.

L'impianto telefonico sarà separato da ogni altro impianto.

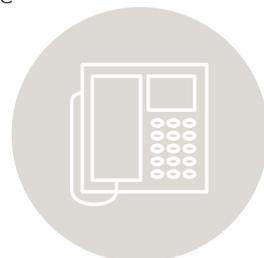
IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Predisposizione in ogni appartamento di un monitor con microtelefono e pulsante apriporta incorporato nell'apparecchio.

All'ingresso principale sarà prevista una pulsantiera con telecamera completa di tettuccio.

All'ingresso del corpo scale sarà prevista una pulsantiera di sola chiamata di videocamera e porter.

I cavi di collegamento saranno posti in canalizzazioni separate da ogni altro impianto.



IMPIANTO TV - SAT - DIGITALE TERRESTRE

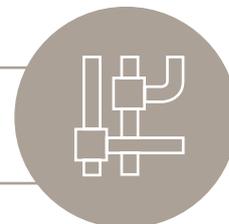


L'impianto sarà effettuato in modo da garantire la migliore ricezione di 12 canali (RAI e reti private) per ciascun appartamento.

L'impianto prevede l'installazione delle prese nei locali soggiorno, camera matrimoniale, camera singola.

Sarà predisposta una antenna TV satellitare per la ricezione dei programmi.





ILLUMINAZIONE PARTI COMUNI



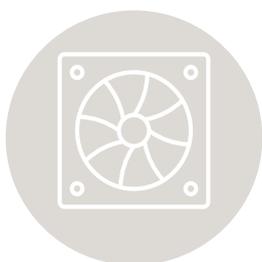
Nelle parti comuni dell'edificio verranno installati corpi illuminanti della tipologia scelta dal progettista.

CONDIZIONAMENTO

In tutti i locali soggiorno e camera da letto verrà predisposta l'impiantistica necessaria alla successiva eventuale posa e installazione di unità di condizionamento. L'impianto predisposto comprenderà le linee frigorifere in rame coibentate di andata e ritorno, le linee di scarico condensa fino ai montanti predisposti.



VENTILAZIONE MECCANICA

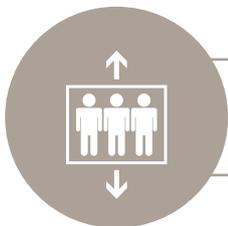


Impianto di ventilazione meccanica centralizzato con centrale di ventilazione a doppio flusso con recupero di calore ad alta efficienza, bacinella raccolta condensa, silenzianti a settori VMC. Strutture in profilato di alluminio estruso anodizzato e pannelli in lamiera doppi.

Terminale di immissione/estrazione aria in polistirene bianco, flusso dell'aria orientabile da una a quattro posizioni, montaggio a parete o a soffitto.

Bocchetta di estrazione autoregolabile con corpo in polistirene di colore bianco con regolatore di portata incorporato





IMPIANTO ASCENSORE

Ascensore rispondente al DECRETO ASCENSORI 2014/33/UE e al DM 236/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ascensore del tipo oleodinamico con vano a capienza 6 persone, cabina con pareti in plam colore a scelta del progettista, celino bianco con illuminazione led, pavimento in marmoreum, specchio argentato a mezza parete.

Sono previste N. 3 fermate



PIANO SOTTOTETTO



Il piano sottotetto sarà realizzato con struttura al rustico.

Verranno portate al piano sottotetto le tubazioni per gli impianti primari.

E' da intendersi **escluso** dal capitolato **tutto quanto non specificato nelle voci precedenti.**

