

CAPITOLATO
OPERE

RESIDENZA *LA BOLSENA*

Residenza **Labolsena** Seregno



Poche famiglie, spese condominiali azzerate



Un sapiente gioco di volumi genera la sagoma dell'edificio



Arredamento completo, compreso nel capitolato di vendita



Immersa nel verde, ma vicino alla strada statale SS36



Garage e posto auto per ogni appartamento



www.labolsena.it


Borghesan
immobiliare
di Maria Cazzini



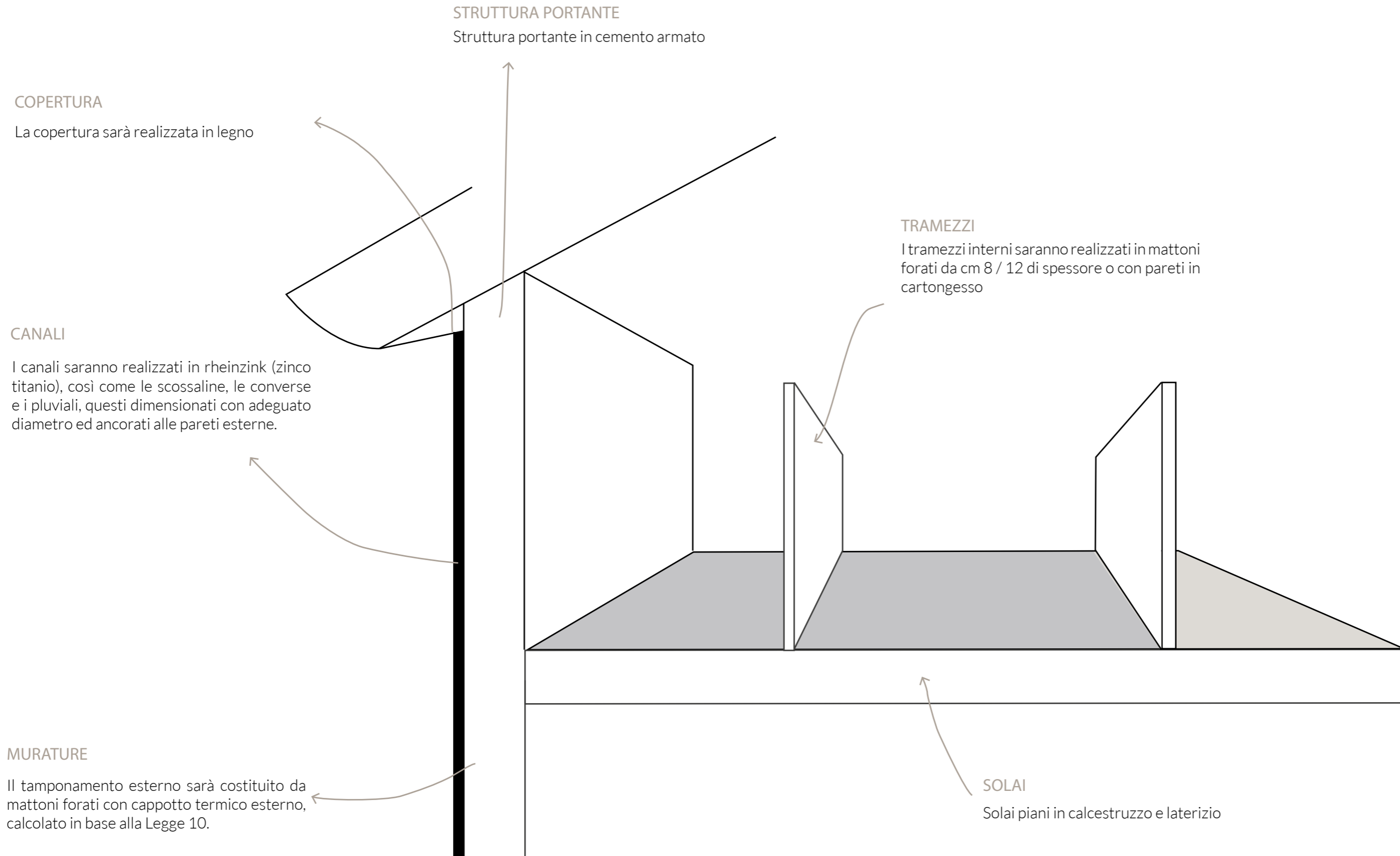
operi / servizi architetto & associati

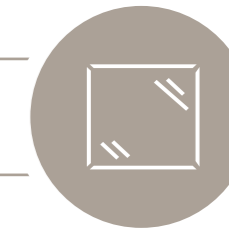
Corte del Borghesan, Corso del Popolo, 56 - 20831
Seregno (MB)
Tel. : +39 0362 226603
info@labolsena.it

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 proprieta'	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 di illuminazione - condizionamento - ventilazione meccanica	21
Impianto ascensore	22
Esclusioni dal capitolato	23







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.

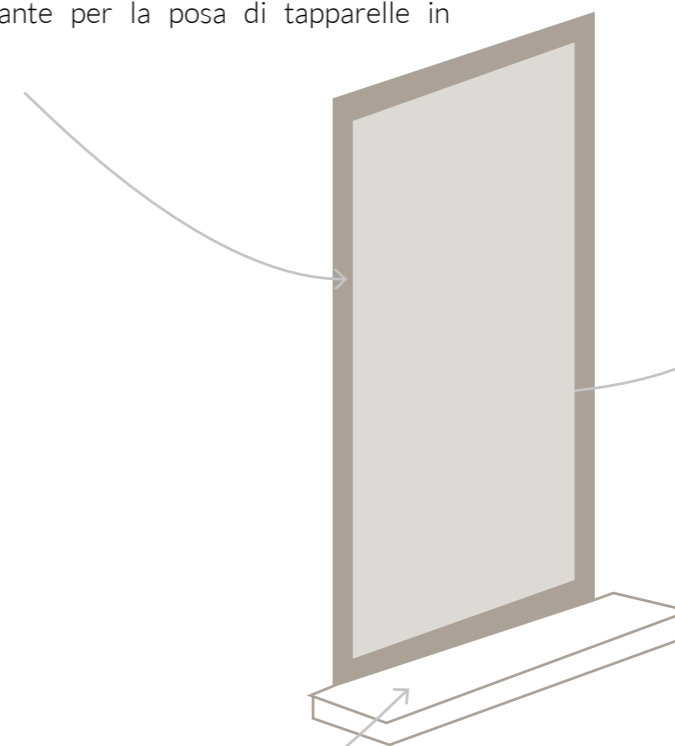
La facciata esterna sarà realizzata con posa di cappotto, di spessore calcolato secondo la Legge 10, rifinito ad intonaco al quarzo o similari, posato su supporto adeguato.

SERRAMENTI

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

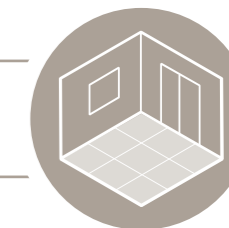
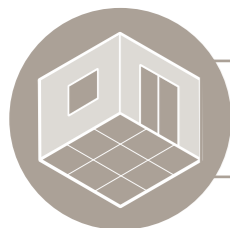
VETRI

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.



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.

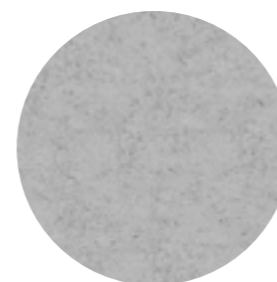
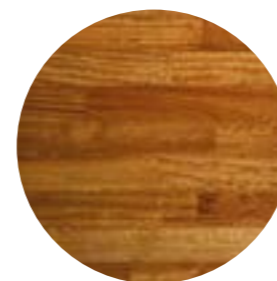
Tutte le pareti dei locali d'abitazione saranno finite con intonaco a gesso di tipo pronto.

PIASTRELLE



CUCINA | BAGNI

I rivestimenti interni saranno realizzati in piastrelle in gres porcellanato con sigillatura delle fughe in cemento adeguato (h. 160 per parete attrezzata delle cucine, h 120 per le pareti dei bagni), dim. 20x50 cm.



CUCINA | INGRESSO | SOGGIORNO | DISIMPEGNO NOTTE

I pavimenti della cucina, dell'ingresso, del soggiorno e del disimpegno notte saranno realizzati in ceramica di gres porcellanato smaltato con sigillatura delle fughe in cemento adeguato, dim. 30x60 cm.

ZONA NOTTE

I pavimenti del reparto notte (camera e cameretta), saranno realizzati in parquet prefinito incollato con essenza di rovere, iroko o similari, posato a correre, dim. 140 x 800/1200 x 10 mm.

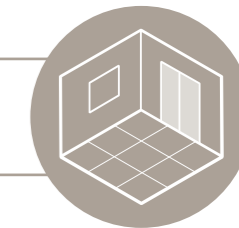
BAGNI

I pavimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato smaltato con sigillatura delle fughe in cemento adeguato, dim. 30x60 cm.

BOX

La pavimentazione dei box sarà realizzata in calcestruzzo con spolvero di cemento puro con rete elettrosaldata 20x20.

Gli zoccolini saranno in legno.

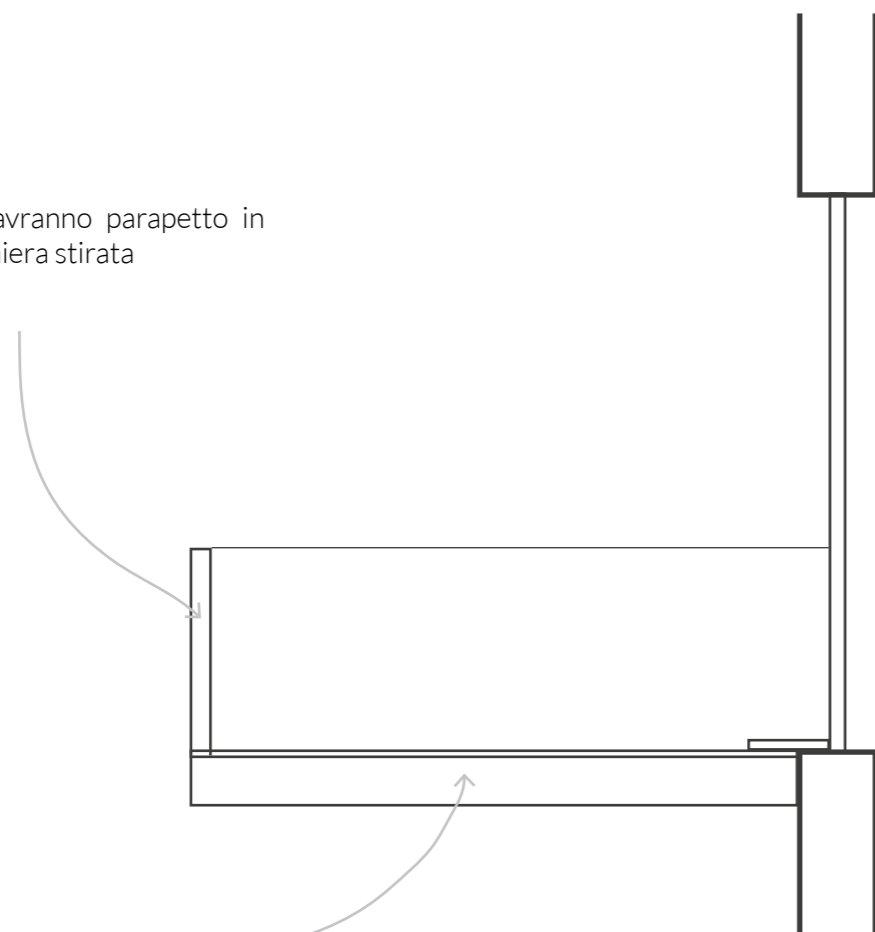


Gli spazi esterni di proprietà, dove previsto, saranno realizzati con pavimentazione in gres porcellanato.

Le porte di ingresso agli appartamenti saranno blindate con falso telaio in ferro, serratura doppia mappa, rivestimento interno ed esterno a cura del progettista.

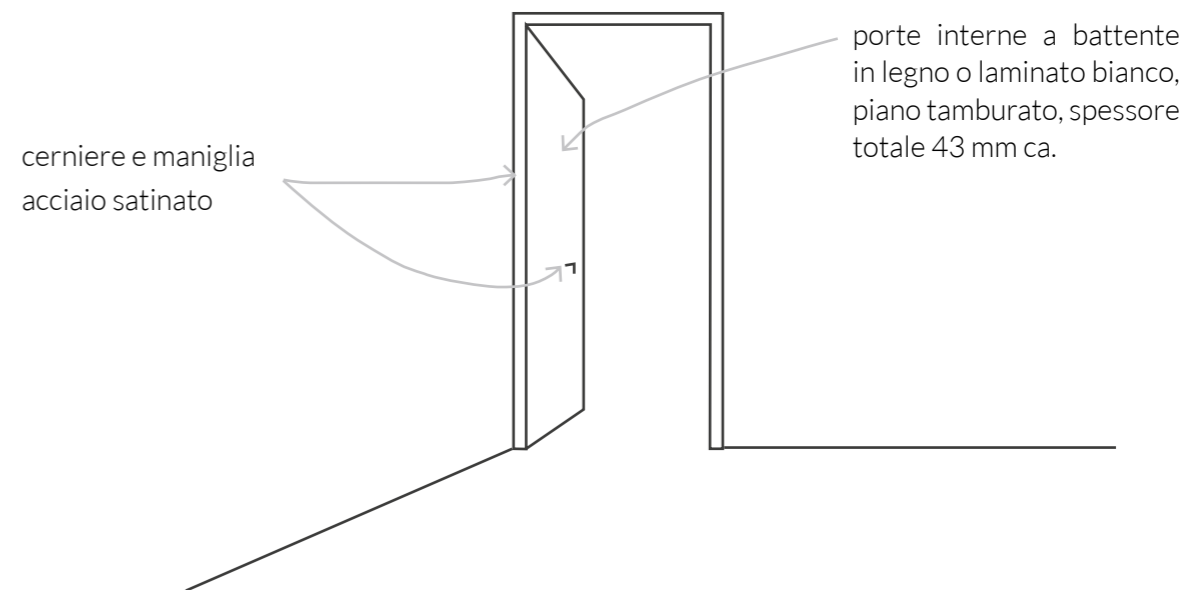
BALCONI | TERRAZZI

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



PAVIMENTI

Il pavimento, così come gli zoccolini, sarà in gres porcellanato dim. 30x60 cm.



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

SCALA CONDOMINIALE

- a) Le pedate e le alzate della scala condominiale saranno rivestite in serizzo antigorio o similari.
- 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 o similari.

La rubinetteria degli arredi bagno è della serie Hansgrohe Talis o similari.

BAGNO PADRONALE



vaso sospeso



bidet sospeso



piatto doccia

cassetta WC di risciacquo
incassata tipo Geberit

RUBINETTERIA



miscelatore per lavabo



miscelatore per bidet



miscelatore per doccia

BAGNO DI SERVIZIO



vaso sospeso



bidet sospeso



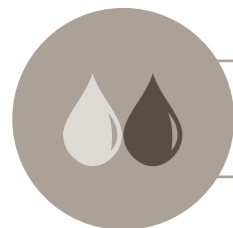
attacco per lavatrice

cassetta WC di risciacquo
incassata tipo Geberit

E' inoltre previsto l'attacco cucina per la lavastoviglie.

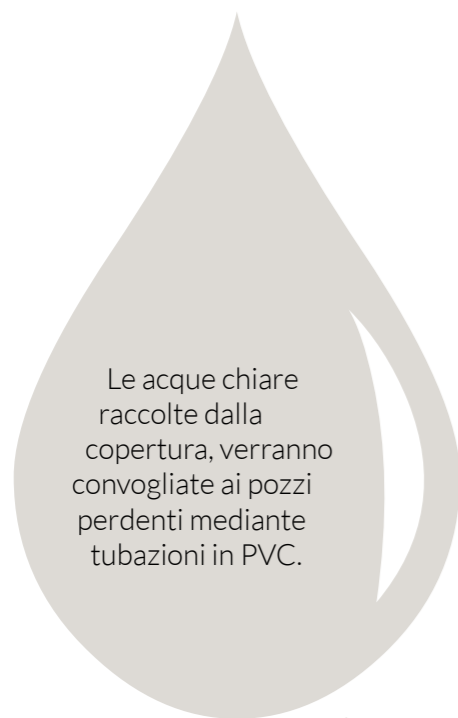
Gli impianti di distribuzione dell'acqua calda e fredda verranno realizzati in tubo Multistrato a tre strati pex/alluminio/pex con raccordi o visboflex.

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.



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.



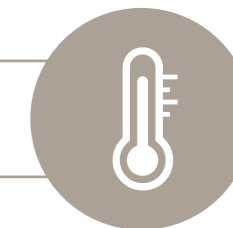
Le acque chiare raccolte dalla copertura, verranno convogliate ai pozzi perdenti mediante tubazioni in PVC.

ACQUE CHIARE



La rete delle acque scure si immetterà nella linea fognaria comunale

ACQUE SCURE



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo termoautonomo con pompa di calore.

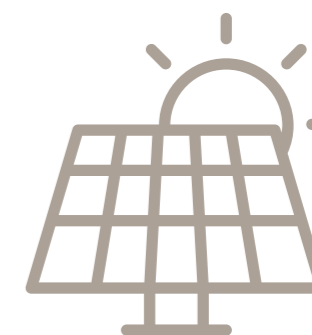
impianto di riscaldamento a pavimento



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.

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.

pannelli fotovoltaici



Pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura dell'edificio per la produzione di energia elettrica.



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:

INGRESSO	n. 1 punto quadro elettrico 24m. + linea e protezione da contatore, n. 1 punto luce deviato, n. 1 punto presa bipasso 16A, n. 1 punto pulsante targa porta nome con suoneria 220 V
SOGGIORNO	n. 1 punto luce deviato, n. 1 punto TV SAT, n. 1 punto TV terrestre, n. 5 punti presa 10A, n. 1 punto predisposizione termostato, n. 1 punto predisposizione telefono
CUCINA	n. 1 punto luce interrotto, n. 4 punti presa bipasso 16A, n. 4 punti presa Unel, n. 1 punto allaccio cappa
DISIMPEGNO	n. 1 punto luce invertito, n. 1 punto presa bipasso 16A

BAGNO 1	n. 1 punto luce interrotto, n. 1 punto luce specchiera, n. 1 punto presa 10A, n. 1 punto tirante bagno con ronzatore 220V
CAMERA MATRIMONIALE	n. 1 punto luce invertito, n. 1 punto TV terrestre, n. 4 punti presa 10A, n. 1 punto predisposizione telefono
CAMERA SINGOLA	n. 1 punto luce deviato, n. 3 punti presa 10A, n. 1 punto TV terrestre, n. 1 punto predisposizione telefono
BAGNO 2	n. 1 punto luce interrotto, n. 1 punto luce specchiera, n. 1 punto presa 10A, n. 2 punti presa Unel asciugatrice - lavatrice con bipolare 0/1
BALCONI	n. 1 punto luce interrotto, n. 1 punto presa 16A IP 55, n. 1 corpo illuminante Disano, Prisma o equivalente

N. 6 Punti tapparelle elettriche con comando locale.

FRUTTI

I frutti saranno di marca Biticino serie Living International con placche in tecnopolimero

SCATOLE DERIVAZIONE

Le scatole di derivazione saranno in resina con coperchio e viti

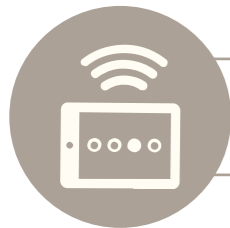
CENTRALINE

Le centraline saranno in PVC da incasso con portello.

SALVAVITA

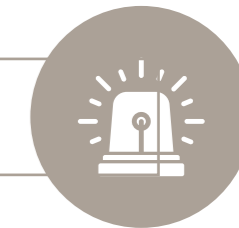
Nell'appartamento sono previsti interruttori generali differenziali automatici con funzionamento di salvavita.





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. se presenti) con cui sarà possibile interagire sia in loco che dall'esterno.



IMPIANTO ANTIFURTO

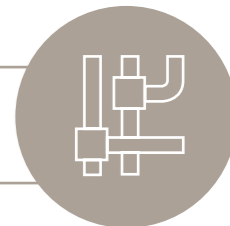
Predisposizione di impianto antifurto per ogni appartamento, così composto:

- contatti su porte e finestre
- 1 inseritore ingresso
- 1 rilevatore per ogni locale esclusi locali ciechi, bagni e corridoi
- 1 sirena esterna
- 1 collegamento con rete telefonica
- 1 centrale



IMPIANTI TELEFONICO - VIDEOCITOFONO - TV

IMPIANTI ILLUMINAZIONE - CONDIZIONAMENTO - VENTILAZIONE MECCANICA



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.

ILLUMINAZIONE PARTI COMUNI

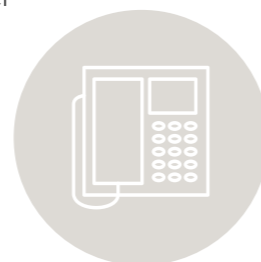


Nelle parti comuni dell'edificio verranno installati corpi illuminanti di tipologia a scelta dal progettista.

IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Installazione di n.1 apparecchio videocitofonico a colori per appartamento.

L'impianto sarà installato con tubazioni separate da ogni altro impianto.



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.



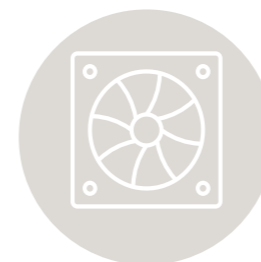
IMPIANTO TV - SAT - DIGITALE TERRESTRE



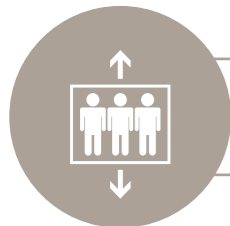
L'impianto prevede l'installazione delle prese nei locali soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, completo di placche e frontali del tipo modulare.

Saranno realizzati un impianto TV satellitare con parabola e multiswitch tradizionale e un impianto antenna TV digitale terrestre.

VENTILAZIONE MECCANICA



Impianto di ventilazione meccanica corrispondente alle direttive dettate dalla normativa vigente.



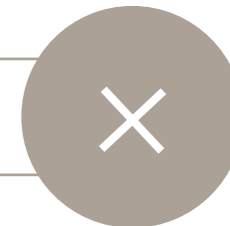
IMPIANTO ASCENSORE

Ascensore rispondente al DECRETO ASCENSORI 2014/33/UE, legge 13/1989 in merito al superamento delle barriere architettoniche, norma EN 81-20.

Ascensore idraulico con vano a capienza 6 persone, cabina con pareti in rivestimento a scelta del DL.

Sono previste N. 3 fermate

ESCLUSIONI DAL CAPITOLATO



E' da intendersi escluso dal capitolato:

- tipo di parquet o pavimenti diversi da quelli forniti dall'impresa;
- posa di pavimenti e rivestimenti con fughe e/o diagonale;
- fornitura e posa di greche, decori, listelli dei rivestimenti, nonchè gli eventuali battiscopa;
- fornitura e posa di porte scorrevoli a scrigno (compresi cassoni);
- punti idro/sanitari numericamente diversi da quelli previsti in capitolato;
- modelli di elementi sanitari diversi da quelli previsti (wc, lavandini, vasche, rubinetti e docce);
- impianto di allarme;
- impianto di condizionamento;
- posizionamento e allacciamento definitivo ai contatori;
- ribassamenti in genere;
- imbiancatura locali;
- tutto quanto non specificato nella presente descrizione opere.

