

RESIDENZA
MONTE ROSA
AL CIVICO 11
MISINTO



- CAPITOLATO DI VENDITA -

REALIZZAZIONE



EDIL PM s.r.l.

Via Torricelli n. 7 - LENTATE SUL SEVESO
Tel. 3356004117 - Email: info@edilpm.com

PROGETTO



STUDIO TECNICO
Geom. MONTI G. - Geom. RADICE M. A.

Via San Siro n. 38 - MISINTO - Tel. 0296720047
www.mrstudiotecnico.it - Email: info@mrstudiotecnico.it

Descrizione del progetto e obiettivi di qualità perseguiti

Il complesso immobiliare sorge in via Monte Rosa n. 11 a Misinto, piccola cittadina posta nella parte settentrionale del Parco delle Groane, ricca di oasi di verde, di aree attrezzate e di piste ciclabili e a poca distanza da Milano e Como che, grazie alla vicinanza della Pedemontana, sono velocemente raggiungibili.

Il complesso immobiliare è costituito da due villette indipendenti con ampi giardini e da una palazzina di otto appartamenti caratterizzati a piano terra da ampi giardini e da grandi terrazzi coperti al piano primo e attico.

Gli edifici sono caratterizzati da scelte progettuali e costruttive tali da renderli particolari e unici sia per l'elevato pregio delle rifiniture interne e di facciata sia per le nuove tecnologie impiantistiche previste.

La scelta e l'utilizzo di materiali isolanti di alta qualità, la realizzazione di impianti a basso consumo energetico, come il "geotermico" per la palazzina e l'impianto fotovoltaico per l'alimentazione delle parti comuni, rendono la costruzione di alta qualità e le unità immobiliari certificate come da D.D.U.O. n. 2456 del 08/03/2017 – BURL n. 12 del 20/03/2017 della Regione Lombardia in come da progetto in classe:

"A4"

con i seguenti indici di progetto

(consumo energia primaria globale non rinnovabile):

Appartamento n. 1	EPgl,nren	22,95	Kwh/m2anno;
Appartamento n. 2	EPgl,nren	20,37	Kwh/m2anno;
Appartamento n. 3	EPgl,nren	22,25	Kwh/m2anno;
Appartamento n. 4	EPgl,nren	17,15	Kwh/m2anno;
Appartamento n. 5	EPgl,nren	15,55	Kwh/m2anno ;
Appartamento n. 6	EPgl,nren	16,71	Kwh/m2anno;
Appartamento n. 7	EPgl,nren	20,63	Kwh/m2anno;
Appartamento n. 8	EPgl,nren	19,86	Kwh/m2anno.



1) - Struttura portante

La struttura portante del fabbricato sarà in cemento armato dimensionata e calcolata in base alle disposizioni legislative vigenti e secondo i criteri dettati dalle norme tecniche di costruzioni.

Tutti i materiali impiegati per il confezionamento del calcestruzzo, la resistenza caratteristica cubica del calcestruzzo e la qualità del ferro di armatura saranno conformi ai requisiti richiesti dalle normative e leggi vigenti.

Opere di fondazione

Il piano di appoggio delle fondazioni determinato dalla relazione geotecnica, sarà opportunamente messo in piano e liberato da qualsiasi materiale di risulta. Le fondazioni a platea, di tipo continue e a trave rovescia in c.a. saranno adeguatamente calcolate in base ai carichi ammissibili dalla natura del terreno e dimensionate tenendo conto dell'eventuale disomogeneità del terreno.

Murature di elevazione, pilastri e travi

La struttura portante in elevazione sarà realizzata al piano interrato con muri in c.a. prefabbricati e con pilastri e travi in cemento armato ai piani superiori.

Solai

Il solaio di copertura del piano interrato sarà realizzato con lastre in c.a, tipo Predalles con finitura fondo cassero.

I solai di copertura del piano terra, primo e secondo saranno realizzati con travetti prefabbricati con fondello in laterizio, blocchi di alleggerimento in laterizio e superiore cappa in calcestruzzo con annegata rete elettrosaldata.

Balconi, gronde e marciapiedi

I marciapiedi lungo il perimetro del fabbricato, i balconi e le gronde saranno gettati in opera con solette miste adeguatamente dimensionate e armate.

Rampe scala e vano ascensore

I gradini, le rampe delle scale e il vano ascensore saranno realizzate in c.a. in opera.

2) - Copertura

Il tetto di copertura sarà a falde con struttura portante e pannelli sandwich in lamiera di alluminio preverniciato.

Canali di gronda, scossaline e tutta la lattoneria necessaria sarà in lastre di alluminio preverniciato spessore 10/10.

3) – Sottofondi e impermeabilizzazioni

Nel piano interrato adibito a cantine e box sarà realizzato un riempimento con mista naturale di cava con massetto in calcestruzzo e guaina impermeabile.

Per i balconi, i terrazzi i portici si eseguirà adeguata impermeabilizzazione con guaina tipo SCHLUTER-DITRA.

4) – Tamponamenti perimetrali ed isolamento facciate

Le chiusure perimetrali saranno realizzate con muratura in blocchi di calcestruzzo cellulare Ytong Climagold spessore cm 45.

La muratura sarà poi intonaca con intonaco premiscelato di sottofondo fibrorinforzato.

Il sistema consente una sensibile riduzione dei ponti termici e di ottenere una muratura con elevate prestazioni di isolamento termico ed acustico.

5) – Divisori interni

Le divisione tra le unità immobiliari verranno eseguite con murature e materiali in grado di assicurare l'abbattimento acustico previsto dalla normativa vigente.

Le divisioni delle cantine e dei boxes verranno costruite con muratura a vista di blocchi prefabbricati in calcestruzzo dello spessore di cm. 12.

6) – Intonaci interni

Le pareti e i soffitti dei locali abitabili, ad esclusione delle cucine e dei bagni, il vano scala e le parti comuni saranno intonacati con intonaco premiscelato a base gesso.

Nelle cucine e bagni è previsto intonaco premiscelato a base stabilitura

Nelle cantine e nei box non è previsto alcun intonaco.

7) – Intonaci esterni e rivestimenti di facciata

Le facciate del fabbricato saranno rifinite con rivestimento acrilossilossanico, i sottobalconi e i soffitti dei terrazzi saranno tinteggiati.

I rivestimenti delle vele sui balconi saranno realizzate con pannelli in HPL Resoplan fissati su apposita struttura in alluminio preverniciato.

I parapetti dei balconi saranno eseguiti con struttura in alluminio preverniciato, corrimano in acciaio inox satinato e pannelli HPL Resoplan.

Colorazioni e tipologia a scelta della D.L..

8) – Isolamento termico

Nella realizzazione del fabbricato si porrà particolare cura e attenzione all'isolamento termico. La muratura di tamponamento con il blocco **CLIMAGOLD**, spessore 45 cm, di 300 kg/m³ di densità nominale e una conducibilità termica a secco di 0,072 W/mK, garantisce ottime prestazioni di isolamento acustico e di inerzia termica così da rispettare le prescrizioni di legge (Legge 10/91, D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006 e DGR n. 8/8745 del 2008 e n. 5796 del 2009) e far classificare l'edificio **in classe "A4"** così come definito dal D.D.U.O. n. 176 del 26/01/2017 della Regione Lombardia.

9) – Isolamento acustico

Gli appartamenti verranno realizzati con tecniche e materiali fonoisolanti tali da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi prescritti dal D.P.C.M. 05/12/1997.

In particolare l'isolamento acustico "anticalpestio" dei solai sarà garantito dalla posa di apposito materassino fonoassorbente posato con sovrapposizione dei giunti e risvolti sulle murature.

Le murature perimetrali, blocchi Ytong CLIMAGOLD spessore 45 cm e le tramezzature interne, saranno posate su idonee strisce elastomeriche fonosmorzanti in grado di ridurre la trasmissione dei rumori.

Le condotte verticali di scarico verranno realizzate con tubazioni fonoassorbenti e gli impianti saranno realizzati con materiali e in modo da garantire i limiti di legge.



10) – Pavimenti e rivestimenti

Per i pavimenti e i rivestimenti verrà allestito apposito campionario.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti verranno realizzati con materiali di qualità e di prima scelta.

La posa dei pavimenti sarà eseguita a correre con fugatura normale.

I valori di capitolato dei pavimenti e dei rivestimenti è riferito al prezzo di listino e corrispondenti a:

€/mq 40,00 per i pavimenti e €/mq 35,00 rivestimenti.

I rivestimenti dei bagni sono previsti per un'altezza di mt 2,00 mentre per le cucine e gli angoli cottura è previsto il rivestimento sulla parete attrezzata per un'altezza di mt. 1,60.

Le eventuali differenze di prezzo dei pavimenti, dei rivestimenti e delle decorazioni e le differenze per la diversa tipologia di posa e di fugatura saranno calcolate in base al prezzo di listino corrente.

In particolare sono previste le seguenti pavimentazioni:

disimpegni e corridoi comuni a piano interrato: pavimento in ceramica a scelta della D.L.;

box e cantine: pavimento in calcestruzzo liscio al quarzo;

balconi e terrazzi: pavimento in ceramica per esterni a scelta della D.L.;

violetti pedonali e corsello box: pavimentazioni in autobloccanti in cls colore a scelta della D.L.;

rampa scivolo: in cemento e quarzo;

vano scala: granito nazionale a scelta della D.L..

11) - Zoccolini

Nei locali di abitazione, ad esclusione dei bagni e della parete attrezzata della cucina, è prevista la posa di zoccolino in legno.

Sui balconi lo zoccolino sarà in ceramica colore a scelta della D.L.;

Nel vano scala e parti comuni dell'edificio verrà posato uno zoccolino in granito nazionale a scelta della D.L..

12) – Davanzali e soglie

I davanzali delle finestre saranno in serizzo levigato nelle parti a vista, con gocciolatoio e dello spessore di cm. 5.

Le soglie saranno in serizzo levigato nelle parti a vista spessore cm. 3.

13) – Serramenti

Ingresso vano scala piano terra e interrato: portoncino con profili di alluminio e vetro, tipologia e colore a scelta della Direzione Lavori;

Ingresso appartamenti: portoncino blindato in ferro rivestito con pannelli in legno all'interno come quello scelto per le porte e all'esterno in legno colore e tipologia a scelta della Direzione Lavori, completo di maniglia e serratura di chiusura a più punti.

Porte interne: porte cieche con ante tamburate spessore di 44 mm, battuta 32x10, perimetro in abete giuntato (finger Joint), interno in nido d'ape e placcature con pannelli in MDF da 4 mm, rivestimento in laminato colori e finitura da campionario. Ante a battente o a scomparsa (il numero delle porte a scomparsa previste in capitolato è evidenziato nelle planimetrie allegate alla presente).

Le porte saranno complete di coprifili ad incastro, maniglia e serratura.

Porte cantine: a scelta della Direzione Lavori.

Porta garage: in lamiera stampata tipo basculanti a contrappeso, complete di maniglia, serratura e griglie per aerazione in conformità alle norme vigenti, colore e tipologia a scelta della Direzione Lavori.

Serramenti interni: in abete lamellare FINGERJOIN spessore mm 80x92 laccato bianco, munito di tre guarnizioni acustica + termica, gocciolatoio in alluminio completo di guarnizioni.

Verniciatura con prodotti a base acqua, una mono d'impregnante, una di fondo e una di finitura, completa di ferramenta AGB satinata e maniglia cromo satinata.

Vetro triplo 3+3 B.A. 10 ARGON bordo caldo 4 temperato 10 ARGON bordo caldo 3+3.

Serramenti esterni: avvolgibili alluminio coibentato provvisti di motorizzazione per l'apertura elettrica tipologia e colore a scelta della Direzione Lavori.



14) – Impianto di climatizzazione inverno/estate-deumidificazione e ricambio meccanizzato dell'aria

Impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria, del tipo centralizzato con pompe di calore geotermica acqua/acqua composto da sistema di generazione dotato di pompe di calore geotermica acqua/acqua ad alta efficienza per la produzione di fluidi primaria caldi e freddi a servizio di tutti i sottosistemi degli impianti dell'intero edificio.

Sono previsti:

- accumulo inerziale caldo/freddo collegato alle pompe di calore per separazione tra impianto primario e secondario;
- sistemi di termoregolazione climatica, pilotata dalla temperatura esterna ed operanti sulla temperatura dell'acqua in mandata ai collettori dell'impianto a pannelli;
- alimentazione elettrica della pompa di calore degli ausiliarie e dei sistemi di circolazione, integrata con energia prodotta dal campo fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio;
- pompa di circolazione ad inverter per alimentazione fluidi caldi o freddi dei terminali ambienti tramite rete di distribuzione realizzata con tubazioni in multistrato idoneo diametro e perfettamente isolate come da DPR 412/93;

- produzione di acqua calda sanitaria tramite bollitore ad accumulo sanitario monoserpentino alimentato dalla pompa di calore , corredato di una resistenza elettrica con funzionamento in backup e trattamento antilegionella;
- distribuzione con tubazioni in multistrato idoneo per acqua sanitaria, perfettamente isolate come da DPR 412/93;
- sistemi di contabilizzazione dell'energia termica, suddivisi per riscaldamento/raffrescamento con contatori di energia (kWh) installati nel locale tecnico, ed uno per ogni unità abitativa; per l'impianto Sanitario: Contatori volumetrici (m3) installati in ambiente per la contabilizzazione di acqua calda e fredda sanitaria.
- riscaldamento e raffrescamento degli ambienti del tipo a pannelli radianti a pavimento, con scaldasalviette per integrazione riscaldamento per la sola zona bagno, e deumidificatori ad incasso a soffitto per controllo delle umidità degli ambienti.

Ogni appartamento sarà dotato di sistema di regolazione per zona di tipo omogeneo per il controllo di temperatura e umidità direttamente collegato alle testine elettromeccaniche del ogni circuito di riferimento.

Sistema di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC), indipendenti per ogni unità abitativa, del tipo a doppio flusso con recupero di calore. L'immissione dell'aria avverrà negli ambienti primari, come soggiorni e camere da letto, mentre la ripresa avverrà nei servizi igienici e nei bagni, apposite canalizzazioni provvedono alla presa dell'aria esterna e all'espulsione delle'aria viziata.

Vantaggi dell' impianto geotermico.

L'impianto geotermico oltre ad avere un basso impatto ambientale ha innumerevoli vantaggi sia dal lato pratico che economico come:

- la completa assenza di emissione in atmosfera di CO2 o di altri gas o sostanze nocive;
- l' eliminazione delle spese di manutenzione per i camini e le canne di esalazione dei fumi;
 - l' eliminazione dei costi di controllo e manutenzione della caldaia;
- l' elevata riduzione dei costi per il riscaldamento, la produzione dell'acqua calda e per il condizionamento.

15) – Impianto a gas metano

Non è previsto alcun impianto a gas metano in quanto il riscaldamento e l'acqua calda saranno generati dall'impianto geotermico. Per la cottura dei cibi è previsto apposito impianto ad induzione elettromagnetica con notevoli risparmi energetici.

16) – Impianto idrico sanitario

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, calda e fredda, verrà realizzato con tubazioni separate in polietilene reticolato atossico opportunamente coibentato, posato sottopavimento e incassato nelle murature divisorie.

Gli scarichi saranno in pvc con giunti ad anello in gomma.

Gli apparecchi sanitari saranno di tipo sospeso in porcellana a scelta tra HATRIA modello BIANCA, IDEAL STANDARD modello TESI NEW e DURAVIT modello ARCHITE;

I piatti doccia LACUS modello SLATE ARDESIA NIEVE e vasca IDEAL STANDARD modello CONNECT;

Le rubinetterie con miscelatori a scelta tra IDEAL STANDARD modello CERAMIX NEW, HANSGROHE modello LOGIS e PAFFONI modello BERRY.

In particolare per ogni ambiente sono previsti:

cucine e angoli cottura: attacchi e scarichi per il lavello e la lavastoviglie (lavello e rubinetterie esclusi);

bagno: vaso, bidet, lavabo, vasca;

bagno di servizio: vaso, bidet, lavabo, piatto doccia e attacco per lavatrice.

17) – Impianto fotovoltaico

L'energia elettrica necessaria per l'illuminazione e l'uso degli spazi comuni e per il funzionamento dell'impianto geotermico, della pompa di calore e dell'ascensore sarà prodotta da apposito impianto fotovoltaico costituito da moduli fotovoltaici al silicio che trasformano l'energia solare in energia elettrica.

Dotare il fabbricato dell'impianto fotovoltaico oltre ad essere una scelta dettata dalle normative vigenti è soprattutto una scelta responsabile e rispettosa dell'ambiente in quanto concorre alla riduzione della produzione di gas responsabili dell'effetto serra ed è anche una scelta redditizia da un punto di vista economico essendo possibile utilizzare sul posto l'energia prodotta e cedere alla rete con conguaglio finale il surplus di energia.

18) – Impianto elettrico

Gli impianti verranno realizzati nel rispetto di tutte le normative vigenti e alla legge 37/08 e i materiali usati saranno omologati IMQ secondo le norme CEI.

Le apparecchiature di comando saranno BTicino serie Living Light (bianca o nera) o VIMAR serie Plana/Plana Silver.

Le placche saranno in tecnopolimero con colori a scelta.

I corpi illuminanti delle parti comuni saranno a scelta della D.L..

Su richiesta dell'acquirente sarà possibile realizzare gli impianti con sistema domotico.

Descrizione Impianto Elettrico Appartamenti :

Soggiorno: n° 3 punti luce a soffitto o parete, n° 4 punti prese (angolo TV) n° 2 punti prese (distribuite nel locale), n° 1 punto presa telefono, n° 1 punto presa TV terrestre e satellitare, n° 1 punto luce emergenza con torcia estraibile, n° 2 punto per automatismo avvolgibili in corrispondenza di ogni apertura, n° 1 pulsante ingresso con targa portanome completo suoneria, n° 1 punto videocitofono.

Cucina: n° 1 punto luce a soffitto o parete, n° 5 punti prese per elettrodomestici (forno-frigorifero-frizer-piano cottura-lavastoviglie) n° 3 punti presa per piano lavoro, luce cappa, linea per aspirazione cappa, n° 1 punti prese (distribuite nel locale), n° 1 punto per automatismo avvolgibili in corrispondenza di ogni apertura, n° 1 punto presa TV terrestre e satellitare;

Disimpegni: n° 1 punto luce a soffitto o parete, n° 1 punto presa n° 1 punto luce emergenza con torcia estraibile;

Bagni: n° 1 punti luce a soffitto o parete, n° 1 punto luce specchio, n° 1 punto presa specchio, n° 1 punto tirante doccia completo di suoneria, n° 1 punto per automatismo avvolgibili in corrispondenza di ogni apertura.

Camera matrimoniale: n° 1 punto luce a parete, n° 2 punti prese (lato letto), n° 1 punto presa (distribuita nel locale), n° 2 punto presa (angolo TV), n° 1 punto presa telefono, n° 1 punto presa TV terrestre e satellitare, n° 1 punto per automatismo avvolgibili in corrispondenza di ogni apertura;

Camera singola: n° 1 punto luce a parete, n° 1 punto presa (lato letto), n° 4 punti presa (scrivania), n° 2 punto presa (angolo TV), n° 1 punto presa (distribuita nel locale), n° 1 punto presa telefono, n° 1 punto presa TV terrestre e satellitare, n° 1 punto per automatismo avvolgibili in corrispondenza di ogni apertura;

Cantina: n. 1 punto luce a soffitto, n. 1 punto presa;

Box: n° 2 punto luce a soffitto completo di corpo illuminante, un punto presa, un punto presa per allacciamento automazione basculante box, impianto realizzato con tubo in PVC bianco a vista;

Balconi lato est: n° 1 punto luce a parete, n° 1 punto presa per esterni;

Terrazzi: n° 3 punti luce a parete soffitto e n° punto presa per esterni;

Impianto videocitofono: composto da n° 1 videocitofono posizionato nel locale soggiorno;

Impianto TV terrestre e satellitare: sarà realizzato impianto TV per la ricezione del segnale sia digitale terrestre che satellitare;

Impianto antifurto: predisposizione apposita tubazione (vuota) per sensori volumetrici interni e per contatti sui serramenti (contatti già inseriti nel serramento);

Avvolgibili: impianto per la chiusura/apertura automatizzato con gruppo motori già inseriti nel cassonetto;

Viale d'ingresso – area di manovra-scivolo-corsello

Punti luce in numero adeguato completi di corpo illuminante a scelta della D.L.;

Cancello carraio: automazione con comandi a distanza.

19) – Opere di tinteggiatura

All'interno degli appartamenti non sono previste tinteggiature.

Gli spazi comuni e il vano scala saranno opportunamente tinteggiati con materiali e colori scelti dalla D.L..

Le opere in ferro quali parapetti delle scale, cancelli e recinzione saranno, previa mano di antiruggine, verniciate con apposite vernice e con colori a scelta della D.L..



20) – Opere esterne

La recinzione sul fronte strada verrà realizzata con muretto in calcestruzzo e soprastante pannelli di lamiera verniciata.

Le recinzioni tra la palazzina e le villette sarà realizzata con muro in blocchi di calcestruzzo a vista mentre le recinzioni tra il vialetto di ingresso e i giardini privati saranno realizzate con pali e rete in ferro prestampata.

I cancelli pedonali e carrai saranno in ferro con pannellatura in lamiera.

Sopra il cancello pedonale verrà realizzata pensilina con spalle in muratura per l'alloggiamento dei contatori e delle cassette.

21) – Reti tecnologiche

L'immobile sarà dotato di tutte le reti tecnologiche necessarie quali rete fognaria, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione dell'acqua potabile e predisposizione per linea telefonica e della fibra ottica.

I contatori saranno posizionati in apposite nicchie o pozzetti d'ispezione collocati nelle posizioni definite in base alle disposizioni impartite dall'ente erogatore.

22) - Varianti

I signori Acquirenti potranno richiedere eventuali varianti, modifiche e/o aggiunte al presente capitolato purché siano compatibili con i vincoli tecnico-urbanistici e igienico-sanitario e non rechino pregiudizio alla restante parte dell'edificio.

Le varianti e le modifiche e/o aggiunte al presente capitolato dovranno essere richieste per tempo debito e per iscritto all'impresa e concordate prima della loro realizzazione.

23) – Oneri a carico acquirente

Sono a carico dell'acquirente i costi e le spese di seguito elencate:

- * l' I.V.A. in vigore al momento della fatturazione;
- * le spese, le imposte e l' onorario notarili per la stipula dell'atto notarile;
- * i costi e gli onorari per eventuali varianti e/o modifiche richieste.

24) – Accessi e viste in cantiere

Gli acquirenti pur sottoscrivendo il preliminare di compravendita non acquisiscono nessun diritto di accesso al cantiere e all'unità immobiliare compravenduta fino alla consegna della stessa che avverrà solo ed esclusivamente alla stipula dell'atto notarile.

Pertanto gli acquirenti potranno accedere al cantiere e all'unità immobiliare compravenduta solo se chiamati dalla Direzione Lavori e/o dall' Impresa al fine di verificare i tracciamenti dei tavolati e degli impianti.

Qualsiasi altro accesso al cantiere e all'unità immobiliare dovrà essere concordato preventivamente con l' impresa e la Direzione Lavori.

25) - Varie

Il presente capitolato descrittivo ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell' edificio tenuto debito conto che le dimensioni risultanti potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione della costruzione. I marchi e le aziende fornitrici indicati nel presente capitolato sono da ritenersi citate al solo scopo di indicare le caratteristiche dei materiali prescelti dall' impresa esecutrice delle opere. La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva o se ritenuto indispensabile, la proprietà ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, sempre che le stesse non comportino una riduzione di valore tecnico ed economico dell'unità immobiliare.