



RESIDENZE LA MADONNINA
Piano di lottizzazione residenziale in Pavia
Via Alvar Aalto

Capitolato Descrittivo delle Opere
Residenze La Madonnina

1. STRUTTURE

Tutte le opere strutturali saranno realizzate in c.a. gettato in opera, con caratteristiche adeguate ad assicurare la resistenza e la stabilità in conformità alle normative vigenti, secondo il progetto redatto dal calculatore delle opere strutturali.

- Le fondazioni, in relazione alle caratteristiche dal terreno, saranno di tipo diretto (plinti singoli, travi rovesce o platee) gettate in Opera.2
- Le strutture in elevazione saranno composte da pilastri e setti in c.a., Le travi saranno, in genere, del tipo gettate in opera "In spessore" di solaio, salvo diverse indicazioni del progetto strutturale.
- I solai nei locali esposti a pericolo d'incendio saranno rispondenti alla normativa dei Vigili del Fuoco.
- I solai dei piani fuori terra saranno realizzati in c.a.
- La struttura del tetto sarà realizzata in c.a.
- I vani scale saranno realizzati in cemento armato gettato in opera.

2. MURATURE

2.1. MURATURE PERIMETRALI

Le murature esterne delle residenze saranno costituite da murature in laterizio rettificato di spessore 30cm più cappotto di 10 cm, rispondente alle norme di legge per il rumore e l'isolamento termico.

- L'intonaco interno e successiva rasatura a gesso o civile a discrezione del D.L.
 - Le murature di box e cantine saranno realizzate in blocchi in calcestruzzo a vista sui tre lati.
- Le murature saranno conformi alle prescrizioni dalla relazione L. 10/91 e s.m.i., D, Lgs.192/2005 e D Lgs. 311/2006.

2.2. TAVOLATI INTERNI

Le pareti interne degli appartamenti saranno formate da un tavolato in laterizio, spessore 8 cm finito a gesso su entrambi i lati, esclusi i locali bagno e cucina intonacati a civile ove non rivestiti (tinteggiatura esclusa).

Le pareti di bagni e cucine, interessate dal passaggio di tubazioni, saranno realizzate in laterizio, spessore 12cm.

Alla base del tavolati del piano terra sarà interposta una striscia di guaina, al primo piano è invece prevista una striscia di materiale fonoassorbente per l'interruzione del ponte acustico.

I tavolati interni delle singole unità Immobiliari potranno subire spostamenti rispetto al progetto, su tempestiva richiesta degli assegnatari degli alloggi, in conformità alle leggi ed ai regolamenti vigenti e se preventivamente concordati con la D. L.

3. COPERTURE

La copertura delle residenze sarà costituita da:

- Struttura realizzata in legno cemento armato in parte piana e in parte inclinata.
- Manto di copertura in lamiera preverniciata.
- Isolamento termico realizzato mediante stesura di pannelli di spessore e natura adeguata, come da prescrizioni della relazione L. 10/91 e s.m.i. D, Lgs.192/2005 e D.Lgs. 311/2006, sull'estradosso.
- Lattoneria in lamiera preverniciata di spessore adeguato sia per le converse, per le grondaie e per i pluviali.

4. ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

- L'edificio è stato progettato e sarà realizzato nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento di consumo energetico negli edifici (Legge 10/1991, Decreto Legislativo 192/2005 e Decreto Legislativo 311/2006) e del soddisfacimento dei requisiti acustici passivi (DPCM 05/12/97).

5. OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE

- Le murature del piano cantinato saranno realizzate in sistema vasca bianca.
- Le murature non interessate al cantinato saranno impermeabilizzate con guaina bituminosa armata in poliestere di adeguato spessore.
- I balconi ed i terrazzi saranno Impermeabilizzati mediante applicazione di malta cementizia bicomponente elastica in doppio strato, idonea per la posa a colla della pavimentazione.

6. SERRAMENTI ESTERNI

- I serramenti degli alloggi saranno in alluminio spessore 65mm, completi di zanzariere a scomparsa, vetrocamera conforme alle normative vigenti in materia di contenimento di consumo energetico negli edifici (Legge 10/1991, Decreto Legislativo 192/2005 e Decreto Legislativo 311/2006) e del soddisfacimento dei requisiti acustici passivi (DPCM 05/12/97).
- Il sistema di oscuramento sarà costituito da persiane in alluminio, complete di fermi posizionati all'esterno della facciata.

7. PORTE

7.1. PORTA D'INGRESSO

Il portoncino d'ingresso sarà blindato completo di serratura con cilindro europeo.

Il pannello di rivestimento esterno con impiallacciatura in essenza ed il pomolo saranno a scelta della D.L.

Il pannello di rivestimento interno sarà invece coordinato alle porte interne.

7.2. PORTE INTERNE

Le porte Interne saranno ad anta tamburata cieca in legno e/o laminata, con finitura di colore a scelta dell'acquirente nelle 3 tipologie di essenza come da campionatura oppure di colore bianco, guarnizione antirumore, stipiti e coprifili finiti nella stessa essenza.

Maniglie in cromo satinato o ottone a scelta dell'acquirente.

8. FINITURE ESTERNE

- Alla base del fabbricato sarà realizzata una zoccolatura in serizzo, altezza 50cm.
- Le porzioni restanti saranno realizzate con finitura ad intonaco civile a base cemento e tinteggiate con pitture al silicato ad alta

- resistenza agli attacchi batterici, alla luce e agli alcali. Il colore delle facciate sarà a scelta della D.L.
- Le soglie e i davanzali saranno in marmo o altra pietra a scelta della D.L. spessore 3 cm, e a vista i davanzali spessore 3 cm.

9. FINITURE INTERNE

9.1. PAVIMENTI

Camere da letto e disimpegni

Pavimento in parquet plancia Rovere prefinito spazzolata mm 10x160x1240 - 5 colori.

Bagni-Cucina-Soggiorno

Pavimenti gres porcellanato Opera ceramica

Serie Loft formato 30x60 - 5 colori

Serie Minimal formati 30x60 45x45 - 4 colori

Serie Piccadilly formati 30x60 45x45 - 5 colori

Serie Quarzite 30x60 - 4 colori

Serie Timber formati 30x60 15x60 - 4 colori

Balconi e portici

Pavimento eseguito con piastrelle di grès porcellanato antigelo e antisdrucciolo, formato 20x10cm o 15x15cm, posa ortogonale, modello e colore a scelta della D.L.

Marciaiedi e vialetti

Pavimentazione realizzata con autobloccanti.

9.2. RIVESTIMENTI

Cucina

Serie Berlino 20x20 - 2 colori

Serie Cascina 20x20 - 3 colori

oppure ad intonaco civile.

Le pareti attrezzate atte a ricevere il rivestimento delle cucine saranno intonacate al rustico sino ad un'altezza di 200cm la restante parte di muratura non rivestita in ceramica saranno intonacati a civile.

Bagni

Rivestimento Opera ceramica coordinato al pavimento (ad eccezione del bagno della camera da letto) su tutte le pareti fino ad altezza 200cm con

Serie Color 25x50 - 6 colori (escluso decorazioni)

Serie Little Stone 20x50 - 6 colori (escluso decorazioni)

Serie Domus 20x50 - 4 colori (escluso decorazioni)

Serie Rovere Elegance - 4 colori (escluso decorazioni)

Serie Stardust 20x40 - 4 colori (escluso decorazioni)

marca primaria, come da campionatura, posa a colla, ortogonale a giunti uniti.

Le pareti atte a ricevere il rivestimento dai bagni saranno intonacate al rustico sino ad un'altezza di 200cm. La restante parte di muratura non rivestita in ceramica sarà intonacata a civile.

9.3. ZOCCOLINI

Gli zoccolini del soggiorno e delle camere da letto eccetto bagni e parete attrezzate delle cucine saranno in ramino impiallacciato in essenza coordinata al pavimento, cm 8x1, posti in opera con colla e chiodi. Gli zoccolini dei balconi saranno in piastrelle di grès porcellanato coordinati al pavimento.

10. IMPIANTI

- Gli impianti saranno realizzati in conformità alle normative vigenti.
- Gli installatori, al termine dei lavori, rilasceranno le dichiarazioni di conformità,
- I progetti iniziali, ove obbligatori per legge, saranno redatti a carico della Immobiliare.
- **I progetti di variante, richiesti in corso d'opera, saranno redatti a carico della parte richiedente.**

10.1. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le dotazioni saranno le seguenti:

Bagno padronale

- Lavabo Duravit 650mm D-Code con troppopieno;
- Vaso sospeso Duravit D-Code a cacciata, con sedile e cassetta da incasso a doppio tasto;
- Bidet sospeso Duravit con troppopieno;
- Piatto doccia Duravit Mod. D-Code 80x100 cm, completo di gruppo di miscelazione a incasso Ideal Standard coordinata alle rubinetterie bagni e asta porta doccia Mod, Ideal Drain M1 o equivalente completo di soffione Ideal Drain tondo;
- Rubinetterie marca Ideal Standard serie Ceramix.

Bagno di servizio

- Lavabo Duravit 650mm D-Code con troppopieno;
- Vaso Duravit D-Code, con sedile e cassetta da incasso a doppio tasto;
- Bidet sospeso Duravit con troppopieno;
- Piatto doccia Ideal Standard Mod. Ultra Flat 80x80 cm, completo di gruppo di miscelazione a incasso

Ideal Standard coordinata alle rubinetterie bagni, con doccino e soffione

Idealdrain tondo;

- Rubinetterie Ideal Standard serie Ceramix;
- Sarà provvisto attacco\scarico lavatrice.

Cucina

Sarà provvista di attacco/scarico lavello e attacco/scarico lavastoviglie.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile sarà collegato alla rete condominiale con contabilizzatore al piano e con tubi di multistrato adeguato diametro.

10.2. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- L'impianto di riscaldamento, così come quello di produzione dell'acqua calda sanitaria sarà condominiale con contabilizzatore al piano per ciascuna unità abitativa.
- L'impianto di riscaldamento sarà realizzato con pannelli radianti a pavimento.
- La caldaia dell'impianto centrale sarà alimentata a pellet.
- Nei bagni il corpo scaldante sarà del tipo scalda salviette a bassa temperatura.
- La regolazione della temperatura interna sarà gestita da termostato ambiente.

10.3. IMPIANTO ELETTRICO

- L'impianto sarà rispondente alla normativa in materia (46/90) e completo di impianto di messa a terra,
- La dotazione standard sarà costituita da:

Ingresso	q.tà
p. luce deviato	1
bipasso	1

Soggiorno	q.tà
portanome	1
ronzatore	1
suoneria	1
p.luce invertito	1
prese bipasso per TV	1
bipasso	4
predisposizione telefono	1
TV	1
SAT	1
termostato	1
videocitofono	1

Cucina	q.tà
1 p. luce interrotto	1
1 shuko sezionata FO	1
1 shuko sezionata LS	1
1 shuko frigo	1
2 bipasso Piano lavoro	2
1 doppia bipasso per TV	1
1 cappa interrotta	1
1 piano induzione	1
1 predisposizione telefono	1
1 TV	1

Soggiorno/cottura	q.tà
portanome	1
ronzatore	1
suoneria	1
p.luce interrotto	1
p.luce deviato	1
bipasso per TV	2
bipasso	4
predisposizione telefono	1
TV	1
SAT	1
termostato	1
videocitofono	1
shuko sezionata FO	1
shuko sezionata LS	1
shuko frigo	1
bipasso piano lavoro	2
cappa interrotta	1
piano induzione	1

Soggiorno/cottura/letto	q.tà	
portanome	1	
ronzatore	1	
suoneria	1	
p.luca deviato	2	
bipasso per TV	2	
bipasso	4	
predisposizione telefono	1	
TV	1	
SAT	1	
termostato	1	
videocitofono	1	
shuko sezionata FO	1	
shuko sezionata LS	1	
shuko frigo	1	
bipasso piano lavoro	2	
cappa interrotta	1	
piano induzione	1	
Letto	q.tà	
p.luca invertito	1	
bipasso	3	
doppia bipasso per TV	1	
predisposizione telefono	1	
TV	1	
scatola vuota per tv	1	
Letto 2 - Letto 3	q.tà	
p.luca deviato	1	
bipasso	2	
2 bipasso per TV	1	
predisposizione telefono	1	
TV	1	
Bagno	q.tà	
tirante	1	
shuko sezionata LT	1	
bipasso	1	
p.luca interrotto	2	
Bagno 2	q.tà	
tirante	1	
bipasso	1	
p.luca interrotto	2	
aspiratore bagno cieco	1	
Disimpegno	q.tà	
p.luca deviato/invertito	1	
bipasso	1	
Ripostiglio/cabina armadio	q.tà	
p.luca interrotto	1	
Predisposizione allarme	q.tà	
centrale (scatoletta vuota)	1	
inseritore (scatoletta vuota)	1	
sirena (tubo vuoto)	1	
contatto porta ingresso piano terra (tubo vuoto)	1	
contatti finestre piano terra (tubo vuoto)	1	
volumetrici piano (tubo vuoto) n.1		
soggiorno + n.1 per ogni camera	1	
Predisposizione condizionamento	q.tà	
unità esterna (scatoletta e tubazioni)	1	
split soggiorno e in ogni camera (scatoletta e tubazioni)	1	
Giardino piano terra	q.tà	
punto luce predisposto	1	

Luce emergenza	q.tà
fino 100mq.	1
oltre 100mq.	2
Balcone/terrazzo	q.tà
p.luce interrotto	1
Corpo illuminante	1
bipasso IP55	1
Box	q.tà
punto luce deviato	1

Le dotazioni sopra riportate saranno adattate alla disposizione specifica degli alloggi come riportano le planimetrie di progetto.

- Tutte le apparecchiature elettriche installate saranno di marca Ava Blanquies, Bticino serie Matrix o similare approvato dalla D.L.
- Frutti e placche saranno di marca Bticino serie Light o similare, con placca in tecnopolimero colore come da campionatura.

10.4. IMPIANTO ANTIFURTO

Saranno inoltre poste le tubazioni vuote per l'impianto d'allarme per un numero di punti come di seguito elencato:

- 1 punto per ogni ambiente con un numero adeguato di sensori volumetrici, esclusi cucina, bagni e disimpegni
- 1 punto di contatto per ogni finestra e porta-finestra
- 1 punto per la chiave elettronica
- 1 punto per la sirena
- 1 punto per la centrale
- 1 punto per la tastiera interna

10.5. IMPIANTO RAFFRESCAMENTO

L'unità verrà dotata di impianto autonomo per il raffrescamento costituito da predisposizione di split interni a parete e predisposizione di unità condensante esterna. L'impianto verrà opportunamente dimensionato e prevede il posizionamento di n.1 unità nella zona giorno e n.1 unità in ogni camera da letto.

10.6. IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

In ogni appartamento sarà posto un apparecchio ricevente per la comunicazione visiva e sonora con il quadro disposto all'ingresso del fabbricato stesso. Sarà inoltre previsto un impianto per l'apertura elettrica del cancello pedonale.

Tutto il materiale impiegato sarà scelta ed approvato dalla D.L.

10.7. IMPIANTI CENTRALIZZATI ANTENNE TV SATELLITARE

Ciascun appartamento sarà dotato d'impianto TV TERRESTRE (analogico e digitale) e SATELLITARE n.1 presa soggiorno e n.1 presa camera matrimoniale per un massimo di n.2 prese per appartamento.

10.8. PREDISPOSIZIONE CABLAGGIO IN FIBRA OTTICA

Ogni unità sarà dotata di tubazione vuota fino al quadro d'appartamento per l'installazione futura di un concentratore (hub o switch) per il cablaggio in fibra ottica; saranno poi predisposte, per ogni vano (soggiorno e camere da letto matrimoniale escluso bagni e cucine), tubazioni vuote per la posa di un punto dati\telefono.

11. BOX

- Il pavimento dei box sarà in cemento quarzato.
- La porta dal box sarà di tipo basculante, in lamiera zincata.

12. SISTEMAZIONI ESTERNE

- Le recinzioni perimetrali saranno realizzate in profilati in ferro a disegno semplice verniciate con ferro micaceo di h. m. 1.15 posate su muretto in c.a. di h. m. 0.45, colore a scelta della D.L.; mentre la divisione interne delle singole unità sarà realizzata con rete plastificata verde e siepe sempre verde.
- Lungo il perimetro di recinzione sono previsti locali armadio in c.a. con sportello di chiusura in ferro per il posizionamento dei contatori luce e acqua.
- Il videocitofono e il casellario postale saranno in corrispondenza dell'ingresso pedonale,
- Il percorso pedonale d'accesso all'appartamento sarà realizzato con autobloccanti a scelta della D.L..
- Il pavimento dei porticati sarà realizzato in gres antigelivo o altro materiale similare, disegno a scelta della D.L.
- Tutte le aree a verde saranno seminate a prato e saranno irrigate da impianto automatico. L'acqua per l'irrigazione verrà prelevata da un'apposita rete predisposta dalla ASM con acqua non potabile per solo uso irriguo. La fornitura controllata da un apposito contatore condominiale avrà un costo inferiore a quella della potabile.
- Lampioncini esterni parti comuni.

13. NOTA CONCLUSIVA

- La Società Venditrice potrà apportare, al presente capitolato, variazioni purché aventi caratteristiche equivalenti e comunque non inferiori a quanto previsto. Eventuali rinunce, da parte degli acquirenti, alla fornitura e/o posa in opera di materiali di capitolato non daranno luogo ad alcun rimborso, le scelte dei materiali di capitolato, operate dalla D.L., saranno fatte a proprio insindacabile giudizio.
- Le misure indicate nel presente capitolato potranno essere soggette a tolleranze di fabbricazione e variazioni ad insindacabile giudizio della D.L.,
- Le misure indicate sulle planimetrie potranno subire minime variazioni,
- Eventuali varianti richieste dagli acquirenti dovranno essere preventivamente quantificate ed approvate dalla parte acquirente e dalla società venditrice.