

VAL GARDENA 13

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

1 Premessa

Il presente capitolato descrittivo ha per oggetto la relazione delle caratteristiche architettoniche relative al progetto di costruzione di un edificio ubicato in Milano, via Val Gardena 13, con realizzazione di 16 unità immobiliari residenziali disposte su cinque piani oltre al piano terreno. Il progetto è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia estetico che funzionale. La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative concentrate in un solo complesso funzionale, ognuna dotata di terrazzo esclusivo.



2 - Descrizione dell'intervento

2.1 – Localizzazione

Il progetto sorge nella zona nord della città di Milano, precisamente nel quartiere Gorla/Precotto, collegato con mezzi pubblici di superficie e con la metropolitana al centro della città.

L'area nord è l'oggetto principale della riqualificazione urbana di Milano, con la realizzazione di nuovi importanti progetti quali la stazione ferroviaria di Sesto, firmata da Renzo Piano, i cui lavori sono già partiti, e la "Città della Salute e della Ricerca", inserita nel recupero dell'ex area Falck.

Importanti progetti che porteranno uno sviluppo globale di tutte le aree circostanti, con aree verdi, piste ciclabili, e la costruzione di nuovi edifici residenziali e ricettivi.

2.2 - Consistenza

Il progetto di via Val Gardena 13 si sviluppa su 5 piani abitabili più il piano terra e il piano interrato. L'edificio sarà dotato di 19 box, accessibili tramite rampa carrabile da via Val Camonica. Dalla grande hall di ingresso sarà possibile accedere ai locali condominiali, spazi che potranno essere dedicati ad area fitness o attività ricreative, e ad una sala condominiale polifunzionale, oltre che naturalmente

ai piani superiori ed al piano box. Tutti gli appartamenti, dai bilocali ai plurilocali, saranno dotati di spaziosi terrazzi. L'edificio avrà inoltre un bel giardino ed un rooftop con piscina condominiale.



2.3 - Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso pedonale sarà da via Val Gardena con cancelletto elettrico dove sarà posta una pulsantiera con videocitofono collegato alle singole unità immobiliari. L'accesso carraio da via Val Camonica è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso, mediante rampa apposita, è possibile accedere ai box al piano interrato. La sistemazione delle aree esterne sarà conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed includerà le seguenti opere:

- sistemazione a verde del giardino condominiale;
- pavimentazioni esterne, con materiali a scelta della committenza e della DL;
- recinzioni, con materiali a scelta della committenza e della DL;
- illuminazione esterna a scelta della committenza e della DL;

2.4 - Reti tecnologiche

Il comparto sarà dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di riscaldamento autonomo a pompa di calore contabilizzata;
- impianti per le telecomunicazioni;
- impianto ascensore;

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Milano. Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 - Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale interne ed esterne, la hall d'ingresso, le sale condominiali, la terrazza con piscina sul lastrico solare;
- i corridoi delle cantine, le rampe e il corsello al piano S1 a servizio dei box, i disimpegni, i locali tecnici, i locali di sgombero indicati a progetto nonché altri simili locali di interesse comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, energia elettrica e riscaldamento, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;

- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo

3 - Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 - Opere strutturali

3.1.1 - Scavi e fondazioni

Le nuove fondazioni saranno eseguite in calcestruzzo armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo del progettista strutturale e del DL.

3.1.2 - Struttura portante verticale

La struttura in elevazione in cemento armato.

3.1.3 - Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali della porzione di edificio esistente consistono in solai in predalles, dimensionati in conformità alle normative vigenti.

3.1.4 Rampe scale e pianerottoli di distribuzione

Tutte le rampe scale e i pianerottoli intermedi saranno rivestiti con gres porcellanato o granito, tipologia e marca a scelta della committenza e della DL.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Muratura di tamponamento

I muri perimetrali saranno in blocchi di calcestruzzo aerato autoclavato.

3.2.2 Murature divisorie

Le pareti divisorie tra le diverse unità immobiliari a secco e tra gli appartamenti e le parti comuni o i cavedi impiantistici saranno realizzate con pareti aventi doppia struttura con interposto isolamento termico.

3.2.3 - Copertura

La copertura dell'edificio si comporrà di lastrico solare coibentato, con impermeabilizzazione con guaina bituminosa.

In una porzione del lastrico solare verrà realizzata una terrazza con una piccola piscina.

3.2.4 - Parapetti

I parapetti esterni dei terrazzi saranno realizzati ferro/vetro, come da progetto approvato e da disegno esecutivo fornito dalla D.L.

3.2.5 - Lattonerie

Tutte le opere necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi saranno realizzate in lamiera preverniciata.

3.2.6 - Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni saranno realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti. Le fognature saranno eseguite in conformità a quanto richiesto dal Comune di Milano.

3.2.7 - Isolamento termico

La coibentazione del fabbricato è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali idonei.

3.2.8 - Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti all'interno della stratigrafia dei pavimenti, delle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

3.3 - Opere di finitura

3.3.1 - Finitura pareti esterne

Le pareti esterne saranno finite con finiture in silossanico, con le colorazioni previste e approvate dal progetto presentato alla Commissione del Paesaggio del Comune di Milano.

3.3.2 - Pavimenti e rivestimenti parti condominiali

I pavimenti del corsello, delle autorimesse e delle cantine saranno in c.a. tipo industriale, liscio ed elicotterato con spolvero di quarzo. I locali tecnici ed i relativi corridoi condominiali di distribuzione, gli atrii d'ingresso dell'edificio, le rampe delle scale e i pianerottoli saranno rivestiti in lastre di gres porcellanato o in granito.

3.3.3 - Pavimenti alloggi privati

I pavimenti degli alloggi potranno essere scelti tra i Parquet in rovere, misure commerciali come da schede materiali allegate.

3.3.4 Rivestimenti

I bagni saranno rivestiti in gres porcellanato nei formati con dimensioni fino a 120x60 cm (disponibili anche altri formati con preventivo a parte).

3.3.5 - Tinteggiature e verniciature

Il piano interrato (autorimesse, cantine, corridoi, ecc.) sarà tinteggiato con materiale idoneo a scelta della D.L. Il vano scale sarà trattato con tinteggiatura a idropittura colore bianco.

3.3.6 - Serramenti esterni

I telai a vetri dell'atrio di ingresso saranno in PVC, completi di serratura elettrica, pompa chiudiporta e vetri di sicurezza, con n. 2 chiavi in dotazione per ogni alloggio. I telai a vetri degli alloggi saranno apribili ad anta e/o scorrevoli, secondo la tipologia e i colori previsti dal progetto approvato ed esecutivo, in PVC di spessore adeguato, completi di vetri e ferramenta, con doppio vetro, come da progetto. I vetri saranno del tipo vetrocamera. Le caratteristiche degli infissi sono quelle definite dal progetto. Le tapparelle saranno in alluminio motorizzate.

3.3.7 – Porte blindate ed interne

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90 x 210, saranno del tipo blindate monopartita classe 3, con serratura di sicurezza a cilindro europeo e protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato, colore a scelta della DL.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 80 x 210 e cm 75x210, saranno del tipo tamburate, cieche, lisce, laccate bianche, complete di maniglie e serratura. Le porte a scomparsa, ove previsto, saranno del tipo scorrevoli interno muro nello spessore di un tavolato, dello stesso tipo e colore di quelle ad anta, con maniglia incassata e nottolino.

4 - Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche finalizzate a garantire comfort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

4.1 - Impianti di climatizzazione invernale ed estiva

4.1.1 – Generatori termoautonomi

Il sistema di climatizzazione sarà di tipo termoautonomo per ciascun appartamento, garantendo indipendenza gestionale ed efficienza. Ogni unità residenziale sarà dotata di un'unità esterna motocondensante splittata a gas, progettata per soddisfare le esigenze di climatizzazione invernale ed estiva, oltre alla produzione di acqua calda sanitaria. L'unità esterna sarà collegata a un'unità interna che integra un bollitore con scambiatore di calore per la produzione di acqua calda sanitaria e un sistema di rilancio per la distribuzione del fluido caldo destinato alla climatizzazione invernale tramite riscaldamento a pavimento. La stessa unità esterna sarà in grado di alimentare, per la climatizzazione estiva, unità interne a gas, installabili a parete o in versione canalizzabile per la distribuzione dell'aria raffrescata.

4.1.2 - Impianto di riscaldamento

Gli ambienti interni ai singoli appartamenti saranno riscaldati con un sistema idronico "a fluido termovettore acqua" e unità terminali del tipo "panelli radianti a pavimento". La regolazione della temperatura avverrà per mezzo di regolatori ambiente che agiranno sui singoli circuiti dei pannelli radianti.

4.1.3 - Impianto di raffrescamento

Per l'impianto di raffrescamento è prevista la sola predisposizione per impianto ad aria.

4.2 - Impianto idrico sanitario

I servizi igienici sono serviti da acqua fredda potabile derivante dalla rete di distribuzione interna alimentata dalla rete cittadina e da acqua calda di consumo la cui produzione avviene tramite un bollitore centralizzato ubicato in sottostazione termica. La contabilizzazione dell'acqua calda sanitaria e fredda potabile avviene mediante modulo di contabilizzazione dedicato per ogni unità. Le reti di distribuzione sono in multistrato e coibentate secondo le prescrizioni del DPR412/93.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

- Vaso e bidet sospesi o in alternativa a terra, in ceramica, tipo IDEALSTANDARD, colore bianco con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit, completo di sedile non rallentato;
- Piatto doccia della Marca Ideal Standard modello Ultraflat dimensione standard 80x80 o similari
- Rubinetterie lavabo e bidet marca Paffoni o similari
- Miscelatore con deviatore e doccia, marca Paffoni o similari, con predisposizione per doccia. È prevista una predisposizione punto acqua fredda in corrispondenza di ciascun terrazzo privato.

4.3 - Impianto elettrico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. L'impianto elettrico previsto verrà realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi saranno in PVC pesante autoestingente con marchio IMQ, del tipo flessibile se posati sottotraccia.

4.3.1 - Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico, nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.3.2 - Dotazioni impianti elettrici

La serie prevista sarà del tipo Bticino o Vimar colore bianco.

Dotazioni Standard Unità Immobiliari

Ingresso

- Quadro Elettrico generale (potrebbe essere spostato in altra posizione su richiesta della DL);
- n. 1 centro luce a soffitto o parete comandabile per illuminazione ambiente;
- n. 1 derivazione completa di presa da 2x10/16A+T;
- n. 1 circuito di segnalazione acustica con suoneria all'ingresso con pulsante, targa portanome sulla porta d'ingresso;
- n. 1 circuito di segnalazione acustica con suoneria comandata da pulsante a tirante bagno;

Soggiorno e pranzo

- n. 2 centri luce a soffitto o parete comandabili da due punti per illuminazione ambiente;
 - n. 4 derivazioni complete di presa da 2x10/16A+T;
- Cucina - n. 1 centro luce a soffitto con comando indirizzabile semplice per illuminazione ambiente;
- n. 6 derivazioni complete di presa da 2x10/16A+T;

- n. 1 derivazione completa di presa Schuko da 2x10/16A+T compreso di interruttore bipolare di alimentazione forno;
- n. 1 derivazione completa di presa Schuko da 2x10/16A+T compreso di interruttore bipolare aliment. lavastoviglie;
- n. 1 derivazione a parete per alimentazione cappa;
- n. 1 derivazione per eventuale piastra ad induzione;

Disimpegno Zona Notte

- n. 1 centro luce a soffitto o parete comandabile per illuminazione ambiente;
- n. 1 derivazione completa di presa da 2x10/16A+T;

Camera 1

- n. 1 centro luce a soffitto o parete comandabile per illuminazione ambiente;
- n. 2 derivazioni complete di presa da 2x10A+T;
- n. 1 derivazione completa di presa da 2x10/16A+T;

Camera 2

- n. 1 centro luce a soffitto o parete comandabile per illuminazione ambiente;
- n. 1 derivazione completa di presa da 2x10A+T;
- n. 1 derivazione completa di presa da 2x10/16A+T;

Antibagno

- n. 1 centro luce a soffitto o parete per illuminazione ambiente;

Bagno

- n. 1 centro luce a soffitto per illuminazione ambiente;
- n. 1 centro luce a parete con comando indirizzabile semplice posto sopra al lavabo;
- n. 1 derivazione completa di presa da 2x10A+T (lavabo);
- n. 1 derivazione completa di presa da 2x10/16A+T con interruttore bipolare per alimentazione lavatrice;
- n. 1 circuito di segnalazione acustica comprensivo di ronzatore comandato da pulsante con tirante (vasca o doccia);
- n. 1 aspiratore temporizzato con comando tramite pulsante luce (per i bagni ciechi);
- n. 1 pulsante a tirante per doccia o vasca;

Balconi e Terrazzi

- centro luce parete con comando indirizzabile semplice, comprensivo di apparecchi illuminanti a scelta della DL;

Generale

- 1 Comando automatico tapparella motorizzata per ogni finestra e porta finestra dotata di tapparella
- Impianto di gestione picchi di carico
- Impianto di gestione climatizzazione
- Quadro Elettrico Appartamento
- Quadro valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee Elettriche
- Predisposizione Impianto antintrusione volumetrico e perimetrale

4.3.3 - Utenze comuni

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse saranno alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale, le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari. L'impianto di illuminazione sarà realizzato con corpi illuminanti a scelta della D.L., comandate da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

4.4 - Impianto TV e telecomunicazione

Le unità immobiliari faranno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

4.5 - Impianto videocitofono e apriporta

L'impianto è così costituito: Unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata; Seconda unità esterna posta all'ingresso della hall di ingresso senza impianto videocitofonico.

4.6 - Apertura e controllo automatico degli accessi

Il cancello carraio sarà dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24V. L'impianto comprende la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. Per ogni autorimessa privata sono forniti due radiocomandi.

4.7 - Impianto ascensore

L'ascensore sarà della ditta OTIS o similari, ad azionamento elettrico con motore nel vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap. La cabina sarà rivestita e rifinita a scelta della D.L.. Gli impianti saranno muniti di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti gli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza. Gli impianti avranno le seguenti caratteristiche:

- portata secondo normative legge 13;
- velocità circa 1,00 m/sec.
- fermate n. 7;
- vano corsa in cemento armato o con struttura rinforzata;
- manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

4.8 - Impianto antincendio

È prevista la realizzazione di impianto antincendio nella zona autorimesse e ove reso necessario ed in conformità a quanto previsto nella pratica che sarà presentata ai Vigili del Fuoco.

Le immagini contenute nel presente capitolato sono puramente indicative e non rappresentano elemento vincolante per il contratto di compravendita.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.