BELCANTO
LIVING

L’armonia dell’abitare

Il capitolato

1 PREMESSE GENERALI

Di seguito il capitolato delle principali opere e delle principali finiture concernenti il progetto di realizzazione di un edificio a destinazione residenziale sito in via G. Rossini a San Zeno Naviglio di proprietà della società F.G. Srl di Trenzano (BS).

Il presente capitolato ha lo scopo di descrivere in modo sintetico gli elementi fondamentali caratterizzanti il progetto.

Il fabbricato residenziale Belcanto Living sarà realizzato in classe energetica A++ secondo gli standard previsti dalle norme vigenti in materia di efficienza energetica.

La consegna degli appartamenti è prevista per la primavera 2027.

Si sottolinea che la società F.G. Srl, per chi ne avesse la necessità,ha stipulato una convenzione con il mobilificio Pari Arredamenti di Dello (BS) per l'arredamento degli appartamenti con sconti dedicati.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il complesso ubicato in via G. Rossini a San Zeno Naviglio,il cui nome sarà Belcanto Living, sarà composto da un corpo centrale a due piani e di un piano interrato ad uso autorimessa accessibile da rampa carraia con box doppi di circa 40/45 mq.

Il complesso sarà formato da sei appartamenti che potranno essere trilocali e/o quadrilocali di dimensioni di circa 150 mq commerciali.

Il complesso è situato in una posizione strategica vicinissimo alla città ed è immediatamente accessibile alle vie di comunicazioni più importanti.

Gli appartamenti godranno internamente di metratura generose ed avranno ampie terrazze al primo piano mentre gli appartamenti al piano terra saranno attrezzati con giardini privati e ampi portici.

Gli appartamenti sono progettati con zona giorno open space con due/ tre camere e servite da due bagni,uno per la zona giorno ed uno per la zona notte. Gli appartamenti al piano terra avranno ingressi pedonali indipendenti tramite corsello pedonale mentre per quanto riguarda gli appartamenti al primo piano saranno serviti da due vani scale sempre raggiungibili tramite il corsello pedonale.

3 SCAVI REINTERRI E DRENAGGI

3.1 Scavi

Saranno eseguiti gli scavi di sbancamento e di fondazione in sezione fino alla profondità necessaria per la formazione della struttura di fondazione per la posa di tubazioni ed impianti fino alla predisposizione degli allacciamenti alle reti esterne.

3.2 Reinterri

Il reinterro sarà eseguito per tutti gli scavi sino a quote di progetto con materiale idoneo,anche proveniente dagli scavi,se ritenuto idoneo.

3.3 Sistemazione Esterne

Per la sistemazione del terreno,la formazione dei rilevati e altre eventuali opere di reinterro é consentito il riutilizzo del materiale derivante dagli scavi.

4 STRUTTURA PORTANTE ANTISISMICA ESEGUITA A NORMA DI LEGGE

4.1 Strutture di fondazione

Il complesso residenziale Belcanto Living avrà una struttura portante in cemento armato costituita da pilastri,setti e solai pieni antisismici.

La quota d'imposta delle fondazioni dovrà essere tale da assicurare le migliori condizioni di stabilità.

4.2 Strutture Verticali

Le strutture portanti in cemento armato degli edifici dovranno essere realizzate attraverso getti calcestruzzo con ferro d'armatura.I vani scala saranno eseguiti in cemento armato. Tutte le strutture in cemento armato dovranno essere rispondenti alla vigente normativa in materia e fornire,in sede di collaudo,tutte le garanzie previste dalle norme vigenti.

4.3 Solai

Tutti i solai,sia della parte fuori terra,saranno realizzati in cemento mentre per la parte interrata saranno realizzati in calcestruzzo con spessore e armatura prevista nel progetto.

La platea sarà gettata con additivi plastocrete idrofugo e anti umidità per evitare problemi di risalita dell'umidità dai piani interrati. Nei giunti presenti nei muri della cantina verrà usata la bentonite sempre per evitare la risalita di umidità.

4.4 Copertura

Come previsto dagli elaborati grafici e dai renders,i tetti saranno realizzati a solaio piano in cemento armato con isolamento e guaina senza falde inclinate. La copertura piana offre diversi vantaggi come quelli di avere un ottimo isolamento termico, la possibilità di poter installare pompe di calore e pannelli fotovoltaici non togliendo spazio alle terrazze. La lattoneria sarà in lamiera preverniciata. I canali di gronda,scossaline saranno in lastra di alluminio preverniciata.

5 OPERE MURARIE

5.1 Murature

La muratura sarà eseguita in blocchi di laterizio porizzato con malta e sabbia.

5.2 Pareti Divisorie

Le pareti divisorie tra le unità abitative saranno pareti doppie in laterizio costituite da due tavolati in tramezze normali con intercapedine di cm 5 contenente lana di roccia.

5.3 Tavolato

Il tavolato sarà eseguito con malta bastarda di cemento e calce idraulica.

5.4 Pareti Interne E Controsoffitti

I soffitti degli appartamenti saranno rivestiti con contro soffittatura in cartongesso. Le pareti interne saranno rivestite di cartongesso con lastra di minimo 12,5 mm di spessore.

5.5 Davanzali E Soglie

I davanzali delle finestre e le soglie delle porte esterne saranno posate a regola d'arte e saranno in pietra naturale con uno spessore di cm 3.

7 INTONACI E CAPPOTTO

7.1 Intonaci

Gli intonaci interni ove previsti saranno eseguiti a intonaco al rustico con lisciatura a gesso con paraspigoli. L'intonaco esterno dove non sarà presente il cappotto sarà eseguito con intonaco e poi tinteggiato.

7.2 Cappotto

La parte esterna dell'edificio sarà isolata con rivestimento

termoisolante a cappotto colorato di finitura con spessore pari a cm 12.

8 VASCA DI LAMINAZIONE

É prevista,per evitare danni al complesso residenziale in caso di bombe d'acqua e / o temporali violenti,la realizzazione di una vasca interrata di laminazione di capienza pari a 50 mc per raccogliere temporaneamente l'acqua piovana durante le precipitazioni e rilasciarla lentamente nella rete fognaria.Questa vasca sarà installata dopo accurato studio geologico in modo da non creare sovraccarichi alla rete fognaria e nello stesso tempo dí salvaguardare l'immobile.

9 PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI

9.1 Pavimenti Interni

I pavimenti interni degli appartamenti saranno in gres porcellanato color sabbia con un formato rettangolare di 60x40. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono previsti ma ad oggi sono ancora personalizzabili.

9.2 Pavimenti portici e terrazze

Il pavimento dei portici e delle terrazze verrà eseguito in piastrelle di grès porcellanato antigelivo per esterno di color cemento con formato di 60x40.

9.3 Pavimenti Box e Cantine

I pavimenti dei box e delle cantine saranno in cemento con finitura superficiale con necessarie pendenze.

10 SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

10.1 Serramenti Esterni

I serramenti esterni verranno installati su falsi telai pre assemblati costituita da struttura termoisolante in polistirene.Detta struttura è chiamata cassonetto pre coibentato.

10.2 Finestre E Portafinestre

Le finestre e le portafinestre saranno realizzate in pvc color bianco ad anta e ribalta e saranno dotati di doppio vetro camera 33.1-C-4 con vetro stratificato di sicurezza da 3 mm con trattamento basso emissivo che riduce la dispersione del calore. Le portafinestre saranno scorrevoli traslanti con un'anta apribile e un'anta fissa. Su tutti i serramenti saranno previste tapparelle avvolgibili in alluminio motorizzate e saranno previste anche zanzariere con movimento verticale.

10.3 Portoncino d'ingresso

Il portoncino d'ingresso dei singoli appartamenti sarà del tipo blindato modello ALIAS STEEL C completo di rivestimento interno ed esterno liscio bianco opaco.

10.4 Porte interne e battiscopa

Le porte interne saranno del modello QUADRA 320 color bianco e i battiscopa potranno essere di legno o del materiale del pavimento.

10.5 Porte Piano Interrato

Le porte confinanti con i box e nel piano interrato saranno porte tagliafuoco modello univer rei 120 ad una anta con maniglieria di serie.

10.6 Portone sezionale per i box

Per i sei box saranno previste 6 portoni sezionali coibentati ed elettrici larghi 3470 mm e alti 2400 mm di color bianco.

11 OPERE DA FABBRO

11.1 Ringhiere per recinzione e ingresso pedonale

Realizzazione di ringhiere per recinzione e ingresso pedonale realizzata in ferro trattato con ciclo anti corrosivo omologato AKZONOBEL composto da sabbiatura più fondo zincato più vernice poliestere.

11.2 Cancello e cancellino

Verranno installati un cancello elettrico ad inizio rampa per l'accesso ai box ed un cancellino pedonale all'inizio del corsello entrambi in ferro trattato con ciclo anti corrosivo AKZONOBEL composto da sabbiatura più fondo zincante più vernice poliestere.

11.3 Parapetti per balconi e vano scale

Le ringhiere degli appartamenti al primo piano saranno a disegno semplice realizzati in ferro trattate con ciclo anti corrosione omologato AKZONOBEL e saranno dell' altezza di cm 100. Stesso disegno e stesso trattamento anti corrosivo sarà utilizzato per le ringhiere del vano scale.

12 TINTEGGIATURA

12.1 Tinteggiatura interna ed esterna

La tinteggiatura interna degli appartamenti e delle zone comuni sarà eseguita con idropittura lavabile in tinta unita chiara a due o più mani data a pennello o rullo previa pulitura del fondo mentre la tinteggiatura esterna le pitture murali saranno del tipo prescritto per la realizzazione del cappotto.

13 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI RAFFREDDAMENTO

13.1 Impianto di riscaldamento

La produzione dell'acqua calda verrà fatta tramite una pompa di calore Immergas modello Magis Hercules Pro Mini 9 completa di unità esterna e di unità interna a basamento compatta con accumulo di acqua calda sanitaria da litri 180.

L'impianto di riscaldamento sarà composto da una cassetta per il collettore in lamiera, da n. 1 collettore distribuzione premontato da 11 vie per pannelli radianti e da 11 attuatori termoelettrici on/off 4 fili 230 V. Completano l'impianto di riscaldamento le tubazioni in multi strato Alupex D.32. L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento sia per la zona giorno che per la zona notte e sarà composto da pannello bugnato Storm da cornice perimetrale con tubo Storm in polietilene con curva di sostegno e rete elettro saldata.Saranno presenti anche due termoarredi bianchi uno per ogni bagno.

13.2 Impianto di raffreddamento

Per quanto riguarda l'impianto di raffreddamento sarà predisposto un impianto per split composto da cassetta da incasso tubazioni in rame per il gas refrigerante e tubazioni per lo scarico della condensa.

14 IMPIANTO SANITARIO E VMC

14.1 Accessori bagni

I bagni saranno completi di wc e bidet di primaria marca con relativa rubinetteria cromata. Il piatto doccia sarà in effetto pietra bianco da cm100x80 con miscelatore,doccino e soffione tondo il tutto con finitura cromato.

14.2 VMC

Ogni appartamento sarà dotato di impianto ventilazione meccanica completo con controllo in remoto e sensori di temperatura e di umidità. La VMC é fondamentale per eliminare umidità e condensa riducendo il rischio di muffe soprattutto in edifici molto ermetici con classe energetica molto alta. Un'altra funzione della VMC è quella di migliorare la qualità dell'aria.

15 IMPIANTO ELETTRICO E IMPIANTO FOTOVOLTAICO

15.1 Impianto elettrico

Gli impianti elettrici saranno realizzati secondo i più recenti criteri della tecnica impiantistica e con scrupolosa osservanza delle norme vigenti in materia.

15.2 Appartamenti

L'impianto di ogni singolo appartamento è dimensionato per una potenza di 6 KW. Verranno utilizzati accessori VIMAR LINEA +PLACCA BIANCA. L'impianto videocitofono sarà composto da postazioni esterna e da una postazione interna a parete in ogni appartamento. Ci sarà anche la predisposizione dell'impianto di antifurto e l'impianto tv sarà di tipo centralizzato e distribuito in ogni camera oltre che nel locale cucina/ soggiorno.

15.3 Impianto fotovoltaico

L'impianto fotovoltaico sarà realizzato con pannelli fotovoltaici in silicio monocristallino ed inverter ad alta efficienza al servizio esclusivo delle utenze dei singoli appartamenti. La potenza dell'impianto sarà non inferiore ai 5 KW per appartamento e non è previsto impianto di accumulo.

16 CONCLUSIONI

Le caratteristiche riportate nel presente capitolato sono da intendersi come "caratteristiche costruttive minime degli alloggi".

Si precisa che in fase esecutiva saranno possibili modifiche o varianti,previa autorizzazione,ove necessaria,della direzione lavori sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento lavori e il funzionamento degli impianti.Tali modifiche o varianti non dovranno ledere le opere strutturali e/ o altre proprietà e che non siano in contrasto con le norme vigenti.

Le modifiche e le varianti eventuale richieste dovranno essere definite in tempi ben definiti salvo che non siano già state realizzate.

Resta comunque inteso che tutte le spese per la realizzazione di modifiche/ varianti saranno interamente a carico della parte promittente acquirente,la quale dovrà concordarle per iscritto,sia per quanto riguarda la quantità sia per le modalità di pagamento, prima della loro esecuzione.

Eventuali lavori previsti e preventivati ma non realizzati per ordine della parte promittente acquirente non verrano scomputati.

Le diverse unità del complesso residenziale BELCANTO LIVING saranno realizzate con il sistema chiavi in mani con compresa la predisposizione per l'allaccio delle utenze.

BELCANTO

LIVING

via Rossini - San Zeno Naviglio (BS)