

# “ Immobiliare IRIS S.r.l. ”

Via Pontorno 7 – Bergamo

*Nuova realizzazione di edifici residenziali  
eco-sostenibili a ridotto consumo energetico  
e ridotte emissioni nocive*

*\*\*\*\* Cremona Via Opifici \*\*\**



## PREMESSA

Il presente capitolato ha lo scopo di indicare le opere riguardanti la costruzione di un complesso residenziale da edificarsi in Comune di Cremona in via Opifici , via Dogana vecchia.

Il complesso è composto da 2 palazzine residenziali che si sviluppano ciascuna su cinque piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto non praticabile ed un piano interrato adibito a box, cantine e locali accessori, nel piano terra inoltre, sul confine di Via Dogana Vecchia, spicca un corpo isolato ad un piano fuori terra adibito a box auto, il tutto sulla base di un regolare progetto architettonico e strutturale depositato presso il Comune di Cremona.

Si precisa che la descrizione dei lavori riportata nel seguente documento si intende schematica, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali.

## STRUTTURA PORTANTE

Verranno eseguite in cemento armato, preventivamente confezionato, nelle sezioni e dimensioni risultanti dai calcoli statici, le seguenti opere:

- Fondazioni, travi e pilastri, corree, balconi, rampe scala, pianerottoli, murature controterra, muri e setti corpi scale e vani ascensore di tutti i piani
- Solaio box e cantine in lastre tipo "Predalles"
- Solai interpiano in laterocemento
- La copertura dell'ultimo piano abitabile sarà realizzata con solaio piano in laterocemento e superiore orditura di tetto costituita da muri di laterizio forato con tavelloni superiori di copertura, sigillati con malta di cemento, ad estradosso inclinato;

## COPERTURA

Il manto di copertura del fabbricato sarà realizzato con lastre grecate color rame poggiate su listellatura in legno.

L'isolamento del tetto sarà realizzato sull'estradosso del solaio piano di copertura con pannello isolante in lana di vetro .

Tutte le opere di lattoneria relative alla copertura saranno realizzate color rame e posate a regola d'arte.

## MURATURE

La muratura perimetrale sarà realizzata in mattoni forati per il paramento esterno, mentre in blocchi di poroton per il paramento interno. Tra i due muri pannello isolante conforme a quanto previsto ai sensi del D.lgs. 192/05.

Tutti i divisori interni agli alloggi saranno eseguiti con mattoni forati posti di quarto, spessore cm 8;

I muri divisori degli appartamenti attigui saranno formati da due tavolati in forato pesante da cm 8 e da cm 12 con interposto pannello isolante antirumore in lana di roccia.

Muri contro terra in C.A. con una doppia guaina di impermeabilizzazione più strato protettivo per la guaina medesima tipo "Fondaline".

## INTONACI E FINITURE MURARIE

Le facciate esterne del fabbricato verranno rifinite con intonaco rustico tirato in piano a frattazzo fine predisposto per l'applicazione del rivestimento ai silicati o similare con colore stabilito dal rispettivo regolamento Comunale e tonalità a discrezione della D.L..

Nel piano terra verrà eseguita una zoccolatura fino all'altezza del marcapiano (circa h. cm 270/300) con intonaco in rilievo bugnato.

Le pareti interne e i soffitti degli alloggi, escluse cucine e bagni, saranno rivestite con intonaco tipo pronto-gesso e non saranno verniciate.

Al di sopra dei rivestimenti di bagni e locali cucina, che sono previsti fino all'altezza di 2,00 metri dal pavimento, le pareti ed i soffitti saranno finiti con intonaco completo al civile, accuratamente tirato a frattazzo fine, con perfetta formazione dei piani orizzontali e verticali;  
Le scale verranno rifinite con intonaco "pronto" e gesso.

Le pareti in calcestruzzo liscio o i blocchetti in calcestruzzo a vista dei box non verranno intonacati, così come le gronde potranno essere lasciate in C.A. a facciavista.

Il vano scala, l'atrio, i plafoni degli stessi e le sottorampe, saranno tinteggiati con tempera bianca.

## OPERE IN PIETRA NATURALE

Le aperture avranno i davanzali e le soglie in pietra Giallo D'Istria.

E precisamente verranno finiti in pietra:

- Soglie, davanzali per finestre e portefinestre
- Soglie per portoni e portoncini
- Alzate e pedate scale con pianerottoli

La scelta del tipo e delle lavorazioni spetta alla Direzione Lavori.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti ed i rivestimenti interni agli appartamenti dei soggiorni, cucine, disimpegno, ingressi e bagni, verranno realizzati in ceramica di prima qualità a scelta dell'Acquirente in base alla campionatura che verrà messa a disposizione in cantiere o in un'eventuale esposizione esterna.

Le camere avranno pavimento in legno prefinito, n°4 essenze, come da campionatura fornita dalla committente.

Le pareti dei bagni verranno rivestite per un'altezza di ml 2.00 circa, le cucine verranno rivestite su una parete lunga più risvolti di circa 0.6 ml per un'altezza di 2.00 ml circa.

Per quanto riguarda la pavimentazione di balconi saranno messe in opera piastrelle antigelive nei tipi e dimensioni scelte dalla direzione lavori.

Tutti i pavimenti dei locali di abitazione, ad eccezione dei bagni e parte delle cucine, saranno finiti con zoccolini in legno lucidato noce da cm 8 di altezza sp. cm.1 in legno laccato bianco, debitamente fissati alle pareti.

I pavimenti dei boxes, corridoi e cantine saranno finiti con cemento al quarzo.

## SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Tutti i serramenti esterni dei locali di abitazione, finestre e portefinestre, saranno in legno tipo Hemlock laccati colore a scelta della D.L., con doppio vetro, relative guarnizioni in neoprene e serrature ottonate.

L'oscuramento sia delle finestre che delle porte finestre saranno in legno laccate colore a scelta della D.L. del tipo Mischler o similare.

Le porte interne saranno ad anta cieca laccate bianche o a scelta della D.L., con stipite in legno listellare c/guarnizione antirumore, completa di copribili, l'altezza prevista è di 2,10 ml, con maniglie ottonate.

Le porte di primo ingresso agli appartamenti, saranno ad un battente del tipo blindato con chiusure perimetrali su tre lati.

Il battente sarà rivestito internamente con pannello MDF sp. mm. 5 laccato bianco o a scelta della D.L., esternamente con pannelli in noce tanganica.

I serramenti esterni dell'androne d'ingresso e dei vani scala sono in alluminio (colore a scelta della D.L.) con vetri antisfondamento.

Le porte basculanti e delle cantine sono in lamiera zincata

## CANCELLATE – PARAPETTI

Le cancellate in genere e i parapetti delle scale verranno realizzate in ferro miniato e verniciato con antiruggine e smalto micaceo o preverniciate.

I parapetti dei balconi saranno in ferro colore a scelta D.L. .

## OPERE DI GIARDINAGGIO

I vialetti dei giardini verranno eseguiti in massello autobloccante con cordoli in cemento.

Il giardino condominiale verrà consegnato con semina del prato e primo taglio, escluse piantumazioni .

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà realizzato a norma delle disposizioni C.E.I. ed E.M.P.I. con conduttori in rame di adeguata sezione, infilati in tubazioni flessibili sotto traccia per tutti i vani fuori terra, mentre per i locali del piano seminterrato saranno impiegate tubazioni esterne rigide a vista, entro cui si infileranno i cavi in rame.

Verrà installato un contatore in ogni singola unità abitativa (oltre a quello delle parti comuni), secondo le disposizioni dell'ENEL, situati dove l'ente stesso consiglierà e con colonne montanti si salirà ai punti di erogazione.

In ogni unità verrà installato un apposito quadro da incasso contenente n. 1 interruttore differenziale (salvavita), n. 1 interruttore automatico 16A per prese di forza, n. 1 interruttore automatico 10A per

prese luci, n. 1 interruttore automatico 10A per impianto illuminazione, n. 1 trasformatore 220V/12V per impianto chiamate (ingresso e servizi).

In ogni unità abitativa verrà creato, come previsto dalle norme, un collegamento equipotenziale alle tubazioni idriche e di riscaldamento.

Verrà inoltre prevista la predisposizione (solo tubazioni vuote) dell'impianto di allarme perimetrale e o volumetrico.

L'impianto in ogni unità sarà così distribuito:

## **LOCALI TIPO**

### **ESTERNO / INGRESSO**

- N. 1 LINEA CAVO FGR7 2X6 MMQ DAL CONTATORE ALL' APPARTAMENTO
- N. 1 CALOTTA STAGNA E INTERR. MAGNETOTERMICO PER PROTEZIONE LINEA
- N. 1 PULSANTE TARGA
- N. 1 TUBAZIONI MONTANTI PER CORRENTE, TELECOM
- N. 1 ALLACCIO ALL' IMPIANTO DI TERRA GENERALE
- N. 1 INTERRUTTORE BIPOLARE E ALLACCIAMENTO CALDAIA

### **SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA**

- N. 1 PUNTO COMANDO DEVIATO A 1 PUNTO LUCE INGRESSO
- N. 1 PUNTO COMANDO INVERTITO 1 PUNTO LUCE SOGGIORNO
- N. 1 PUNTO COMANDO INTERROTTO A 1 PUNTO LUCE CUCINA
  
- N. 1 PUNTO COMANDO INTERROTTO A 1 PUNTO LUCE ESTERNO
- N. 1 PUNTO BI-PRESA PER ESTERNO CON PLACCA STAGNA
- N. 4 PUNTO BI-PRESA 10-16 A SOGGIORNO ( DI CUI 2 DOPPIE )
- N. 2 PUNTO BI-PRESA 10-16 A CUCINA
- N. 1 PUNTO PRESA 10-16 A UNIVERSALE CUCINA
  
- N. 2 PUNTO PRESA 10-16 A UNIVERSALE CUCINA CON BIPOLARE
- N. 1 PUNTO ALIMENTAZIONE CAPPA, TUBAZIONE E FILI
- N. 1 PUNTO PRESA TV **CON CAVO**
- N. 1 PREDISPOSIZIONE PUNTO PRESA TV SATELLITARE CON CAVO
  
- N. 1 PUNTO PRESA TELECOM **CON CAVO**
- N. 1 IMPIANTO TERMOSTATO ( ESCLUSO IL TERMOSTATO )
- N. 1 VIDEOCITOFONO
- N. 1 SUONERIA PER INTERNO
- N. 1 RONZATORE PER ESTERNO

### **SOGGIORNO**

- N. 2 PUNTO COMANDO INVERTITO 1 PUNTO LUCE SOGGIORNO
- N. 1 PUNTO COMANDO INTERROTTO A 1 PUNTO LUCE PER ESTERNO
  
- N. 1 PUNTO BI-PRESA PER ESTERNO CON PLACCA STAGNA
- N. 3 PUNTO BI-PRESA 10-16 A SOGGIORNO ( DI CUI 2 DOPPIE )
- N. 1 PUNTO PRESA TV **CON CAVO**
- N. 1 PREDISPOSIZIONE PUNTO PRESA TV SATELLITARE CON CAVO
  
- N. 1 PUNTO PRESA TELECOM **CON CAVO**
- N. 1 IMPIANTO TERMOSTATO ( ESCLUSO IL TERMOSTATO )
- N. 1 VIDEOCITOFONO
- N. 1 SUONERIA PER INTERNO
- N. 1 RONZATORE PER ESTERNO

### **CUCINA**

- N. 1 PUNTO COMANDO DEVIATO A 1 PUNTO LUCE
- N. 1 PUNTO COMANDO INTERROTTO A 1 PUNTO LUCE PER ESTERNO
- N. 2 PUNTO BI-PRESA 10-16 A
- N. 1 PUNTO PRESA 10-16 A UNIVERSALE

N. 2 PUNTO PRESA 10-16 A UNIVERSALE CON BIPOLARE  
N. 1 PUNTO ALIMENTAZIONE CAPPA, TUBAZIONE E FILI

#### **DISIMPEGNO**

N. 1 PUNTO COMANDO INVERTITO 1 PUNTO LUCE  
N. 1 PUNTO BI-PRESA 10-16 A

#### **CAMERA MATRIMONIALE**

N. 1 PUNTO COMANDO INVERTITO 1 PUNTO LUCE  
N. 3 PUNTO BI-PRESA 10-16 A  
N. 1 PUNTO PRESA TV **CON CAVO**  
N. 1 PUNTO COMANDO INTERROTTO 1 PUNTO LUCE PER ESTERNO

#### **CAMERA SINGOLA 2 LETTI**

N. 1 PUNTO COMANDO INVERTITO 1 PUNTO LUCE  
N. 3 PUNTO BI-PRESA 10-16 A  
N. 1 PUNTO PRESA TV **CON CAVO**

#### **BAGNO PADRONALE E/O DI SERVIZIO**

N. 2 PUNTO COMANDO INTERROTTO A 1 PUNTO LUCE  
N. 1 PUNTO BI-PRESA 10-16 A  
N. 1 PUNTO PRESA SHUKO + INTERR. BIPOLARE PER LAVATRICE

#### **BAGNO CIECO**

N. 2 PUNTO COMANDO INTERROTTO A 1 PUNTO LUCE  
N. 1 PUNTO BI-PRESA 10-16 A  
N. 1 PUNTO PRESA PER VENTOLA  
N. 1 VENTOLA ASPIRAZIONE VORTICE

#### **SCALA E DISIMPEGNO PER ALLOGGIO IN DUPLEX**

N. 1 PUNTO COMANDO DEVIATO 1 PUNTO LUCE PER SCALA  
N. 1 PUNTO BI-PRESA 10-16 A

#### **RIPOSTIGLIO**

N. 1 PUNTO COMANDO INTERROTTO 1 PUNTO LUCE

#### **CANTINA (IMPIANTO CON TUBO IN PVC POSATO A VISTA – ALIMENTAZIONE CONTATTORI PARTI COMUNI)**

N. 1 PUNTO COMANDO INTERROTTO A 1 PUNTO LUCE  
N. 1 PUNTO PRESA UNIVERSALE

#### **BOX AUTO (IMPIANTO CON TUBO IN PVC POSATO A VISTA – ALIMENTAZIONE CONTATTORI PARTI COMUNI)**

N. 1 PUNTO COMANDO INTERROTTO A 1 PUNTO LUCE  
N. 1 PUNTO PRESA UNIVERSALE

## **IMPIANTO IDRICO E TERMOSANITARIO**

L'impianto idrico per l'adduzione dell'acqua calda e fredda verrà realizzato con tubazioni in materiale adeguato all'uso. Gli scarichi verranno realizzati con tubazioni in P.V.C. opportunamente dimensionati.

La tipologia degli apparecchi sanitari e della rubinetteria sarà la seguente:

Caratteristiche apparecchi igienici sanitari per bagni IDEAL STANDARD serie TESI dotati di gruppi miscelatori monocomando CERAMIX :

- Lavabo in vitreous-china bianca, gruppo miscelatore monocomando, sifone di scarico, squadrette e mensoline.
- Bidet in vitreous-china bianca, gruppo miscelatore monocomando, sifone di scarico, squadrette rigide, viti e ranelle di fissaggio.

- Vaso di cacciata con scarico a parete in porcellana vetrificata bianca con cassetta in cacciata ad incasso GEBERIT sedile in legno rivestito.
- Vasca in materiale acrilico di primaria ditta bianca con gruppo miscelatore monocomando ad incasso con doccetta, supporto flessibile e bocca d'erogazione, sifone automatico con piletta a saltarello, troppo pieno e raccorderie .
- Piatto doccia in porcellana vetrificata bianca da completo di miscelatore monocomando ad incasso braccio doccia, con rosone cromato, soffione doccia cromato anticalcareo orientabile con getto regolabile sifone con piletta cromata e guarnizioni.

Caratteristiche cucine:

- Attacco lavello cucina completo di attacchi acqua calda, fredda e scarico.
- Attacco lavastoviglie completo di attacchi acqua calda, fredda e scarico.
- Attacco lavatrice completo di attacchi acqua calda, fredda e scarico.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / RAFFRESCAMENTO

Impianto di riscaldamento alimentato da sottocentrale termica di teleriscaldamento composta da uno scambiatore di energia e da un contatore di calore forniti dall'azienda erogatrice del servizio di teleriscaldamento.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà integrata da un impianto di collettori solari posti a copertura.

Per il contenimento di consumo di energia legati alla ventilazione dei locali si prevede l'installazione di recuperatori di calore ad altissimo rendimento.

L'impianto di riscaldamento avrà radiatori in acciaio a colonna.

In ogni appartamento verrà installato un termostato ambiente regolabile.

In ogni alloggio verrà realizzata la predisposizione per l'impianto di condizionamento, costituito da due cassette interne per montare l'apparecchio raffrescante, una nella zona giorno ed una nella zona notte, e una cassetta esterna per installare l'unità motore.

## IMPIANTO ASCENSORE

La costruzione sarà dotata di ascensore del tipo oleodinamico E/O fune, con fermate ad ogni piano, compreso il piano cantinato.

La colorazione interna ed esterna della cabina delle fermate e delle porte automatiche verrà scelta dalla D.L. in modo da uniformarsi armonicamente al contesto.

## CANCELLO CARRAIO AUTOMATICO

Il meccanismo di apertura del cancello carraio sarà con comando a distanza tipo FAAC o similare. La dotazione comprenderà un radiocomando ed una chiave per l'apertura di emergenza per ogni appartamento.

## IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO

Il cancelletto d'ingresso sarà munito di serratura elettrica comandata dall'interno degli appartamenti.

I videocitofoni saranno del tipo a parete, ed è previsto un'apparecchio per ogni appartamento.

## IMPIANTO TELEFONO

Nel fabbricato verranno installate le tubazioni vuote per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico.

Gli apparecchi verranno posti in opera successivamente dalla società concessionaria (Telecom o altri).

Si prevede una presa nel soggiorno.

## IMPIANTO GAS

Per l'impianto Gas sarà attuata la derivazione interna per le cucine.

I contatori dovranno essere richiesti a cura e spese di ogni singolo proprietario e posti dove indicherà la Società erogatrice.

## IMPIANTO TELEVISIONE (TERRESTRE e PREDISPOSIZIONE SATELLITARE)

L'impianto televisivo sarà centralizzato. I punti di utilizzo della TV terrestre sono previsti nel soggiorno nelle camere da letto.

Il punto di utilizzo della TV satellitare è previsto nel soggiorno.

## DISPOSIZIONI GENERALI

La venditrice si riserva il diritto di cambiare o sostituire materiali o forniture descritte nella presente "Descrizione Generale" per motivi tecnici o comunque ritenuti indispensabili.