

Borgo Giulitta

ottogroup s.r.l

COSTRUZIONI IMMOBILIARI

Maggio 2023

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

ottogroup s.r.l

COSTRUZIONI IMMOBILIARI

NUOVO INTERVENTO RESIDENZIALE

Borgo Giulitta

In Solaro Via San francesco

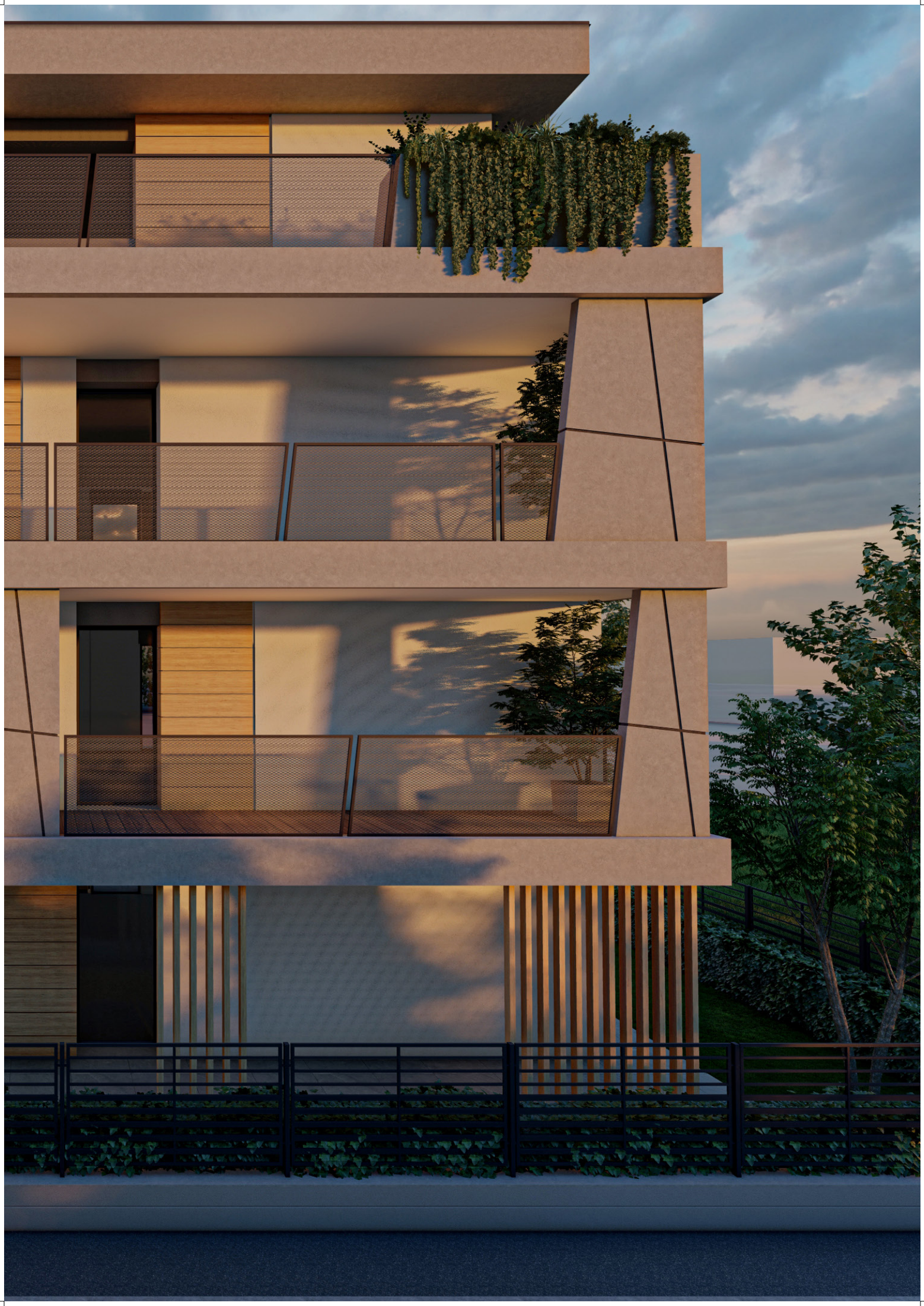
"CAPITOLATO DESCRITTIVO"

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)



ottogroup s.r.l
COSTRUZIONI IMMOBILIARI

Indice generale

SCAVI E FONDAZIONI 11
CEMENTI ARMATI 11
SOLAI 11
TETTO DI COPERTURA 11
CANALI DI GRONDA – CANNE DI AERAZIONE 12
MURATURE 12
SCALE 12
INTONACI INTERNI 12
RIVESTIMENTI ESTERNI 13
RIVESTIMENTI INTERNI 15
PAVIMENTI APPARTAMENTI 16
PAVIMENTI PARTI COMUNI E LOCALI ACCESSORI 18
SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI 21
BASCULANTI BOXES 21
IMPIANTO AUTONOMO PER RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO, PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA E VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA 22
Impianto di ventilazione meccanica controllata 22
IMPIANTO IDRICO / SANITARIO 23
APPARECCHI SANITARI 23
Bidet – w.c 23
Piatti doccia 25
Apparecchi miscelatori 25
Termo-arredo 25
IMPIANTO ELETTRICO 26
Impianto elettrico parti comuni 26
Impianto elettrico parti comuni - Elenco degli utilizzatori 26
Impianto elettrico appartamenti 27
Impianto elettrico appartamenti - Elenco degli utilizzatori per singola unità 28

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

Impianto video-citofonico digitale a colori..... 32
IMPIANTO FOTOVOLTAICO DEDICATO (OPZIONALE)..... 33
PRESA DI RICARICA PER VETTURE ELETTRICHE (OPZIONALE)..... 33
IMPIANTO DI COMUNICAZIONE IN FIBRA OTTICA..... 33
IMPIANTO TV..... 33
OPERE DI FOGNATURA..... 33
OPERE DI COMPLETAMENTO..... 35
POSSIBILITA' DI VARIANTI..... 35
ESCLUSIONI..... 35
VISITE ALL'IMMOBILE IN CORSO D'OPERA..... 36
SERVIZI INTEGRATI EXTRA CAPITOLATO..... 36



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

Premessa

Le descrizioni dei lavori e le immagini riportate nel presente capitolato si intendono sommarie, schematiche ed indicative, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali.
Le descrizioni hanno lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.
Le descrizioni s'intendono sempre comprensive di tutto ciò che pur non essendo specificato, è necessario, secondo le buone regole d'arte, a dare le opere, gli impianti e le forniture, finite e funzionanti in posto.
Tutte le opere e le forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere, materiale, mano d'opera ed assistenza, e potranno essere modificate con materiali e rifiniture di pari valore, che in qualsiasi momento, a sua discrezione, la Direzione Lavori potrà disporre.
I marchi e le aziende fornitrici indicate nel presente capitolato sono citati in quanto indicano le caratteristiche generali dei materiali prescelti: la direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.
In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni progettuali tutte quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.
Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.
Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà facoltà di concedere o meno questa possibilità, ed in caso di assenso non verrà riconosciuto nulla in relazione alle prestazioni, forniture e manodopere non effettuate; inoltre, si specifica che l'eventuale fornitura e posa di materiali diversi, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)



Descrizione particolare dei lavori

SCAVI E FONDAZIONI

Comprendono tutti gli scavi generali e parziali.
Gli scavi generali saranno eseguiti con idonei mezzi meccanici fino alle quote di progetto.
Tutti gli scavi e scavetti parziali dovranno comunque essere spinti in profondità fino a raggiungere un terreno che assicuri un carico unitario come individuato dall'apposita perizia geotecnica che sarà fornita dal Progettista.
Le fondazioni saranno formate da travi continue in cemento armato Rck>300kg/cm2, e comunque nel rispetto del progetto dei cementi armati firmato da tecnico abilitato.
Le stesse non saranno a diretto contatto con il terreno perché il piano di posa sarà in cls dosato a 150 kg/mc di cemento spessore come previsto dal Progetto Strutturale.
Il tutto realizzato utilizzando casseri e ferro d'armatura nella quantità prevista dai cementi armati calcolati da tecnico abilitato.
Rimangono escluse dalla presente voce eventuali opere provvisionali/opere fondative profonde o speciali che si dovessero rendere necessarie in fase di progettazione esecutiva.

CEMENTI ARMATI

Le strutture portanti saranno realizzate secondo le specifiche tecniche contenute negli elaborati grafici, predisposti secondo le vigenti normative, a firma di tecnico abilitato e fornite dal Progettista.
Le strutture saranno oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato ai sensi di legge.
Nelle strutture orizzontali e verticali in cemento armato dovranno essere previsti i fori per i passaggi delle tubazioni di ogni genere per gli impianti idraulici, elettrici, telefonici, per pluviali, gli scarichi, le fognature, le antenne TV, ecc.

SOLAI

I solai di copertura (piano terra, primo, secondo e terzo, boxes e corsello di manovra) saranno a piastra in calcestruzzo armato, da gettarsi in opera.
L'utilizzo della tecnica costruttiva dei solai a piastra è all'avanguardia nel panorama italiano e molto conosciuta negli altri paesi europei. I principali vantaggi si possono così sintetizzare: velocità esecutiva, minor spreco di materiale, omogeneità strutturale, notevole semplificazione nelle operazioni di posa in opera, casseratura completa del fondo del solaio e sicurezza in fase di realizzazione.

TETTO DI COPERTURA

La parte visitabile a terrazzo dei solai sarà impermeabilizzata con manto di copertura in doppio strato bituminoso a fiamma e finito con pavimentazione flottante per esterni. La parte non visitabile sarà impermeabilizzata con manto di copertura in monostrato bituminoso ardesiato steso a fiamma.

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARII. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

CANALI DI GRONDA – CANNE DI AERAZIONE

Tutte le lattonerie, quali canali di gronda, scossaline, converse e pluviali saranno eseguite in lamiera preverniciata, sagomata, spessore 10/10 e sviluppo adeguato a garantire una forma estetica comunque definita dalla D.L.
Ogni colonna verticale della rete fognaria sarà munita di tubo d'esalazione in PVC diam. 90/115 terminante sul tetto.

MURATURE

Le murature perimetrali di tamponamento saranno eseguite in blocchi tipo Ytong Climagold sp. 40 cm, intonacati e rasati esternamente, e con controparete interna in cartongesso doppia lastra per il passaggio degli impianti, e comunque come previsto dalla relazione per il contenimento energetica fornita dal Progettista.
I muri di tutto il piano interrato e dei boxes saranno in cemento armato Rck>300kg/cm2 gettati con casseri e ferro d'armatura come previsto dai calcoli e dalla relativa denuncia dei cementi armati.
I muri divisori tra le unità abitative saranno realizzati in blocchi svizzeri porotizzati spessore cm 20, intonacati su entrambi i lati, con contropareti con doppia lastra in cartongesso ed interposta lana minerale su entrambi i lati.
I divisori interni saranno realizzati con struttura metallica di idoneo spessore, doppia lastra in cartongesso su entrambi i lati e riempiti con pannelli di lana minerale.
I muri divisori dei boxes e cantine saranno in blocchetti di cemento, lasciati a vista.
Le murature contro terra saranno impermeabilizzate con guaina bituminosa di idoneo spessore.

SCALE

Le scale interne saranno eseguite in cls armato gettato in opera compresi i ripiani.
Il rivestimento delle scale comuni sarà eseguito con la posa di pavimentazione in marmo-resina colore grigio chiaro o similare, a scelta della DL, pedate cm. 2 alzate cm. 2 complete di zoccolino.
Le pareti del vano scala saranno rifinite con rasatura a gesso.

INTONACI INTERNI

Le pareti dei boxes e dei locali accessori realizzati in cemento armato rimarranno con finitura a vista.
Le pareti verticali delle unità abitative saranno pareti interne in cartongesso, opportunamente stuccate e rasate, pronte per ricevere l'imbiancatura.
Le pareti dei bagni, per l'altezza del rivestimento, non saranno rasate per ricevere il rivestimento in piastrelle di ceramica posate a colla (h=200).
Tutti i soffitti dei locali abitazione saranno realizzati con applicazione di lastra di gesso opportunamente rasata.

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

RIVESTIMENTI ESTERNI

Le pareti di tutte le facciate esterne saranno rasate con finitura ai silicati in pasta (colore da definire dalla D.L.) con interposte variazioni eventuali in materiale tipo Trespa, Deco, gres o similare.
Le soglie ingresso vano scala ed agli appartamenti saranno in quarzite o beola grigia o similari, spessore cm. 3 di larghezza adeguata alle finiture del rivestimento scala.
I davanzali per finestre saranno in quarzite o beola grigia o similari, largh. 40 cm ca., completi di gocciolatoio, così pure le soglie per finestre e balconi.
I vialetti di accesso pedonale e marciapiedi saranno formati con getto in calcestruzzo Rck > 250 kg/cm2 mediante posa di rete elettrosaldata diam. 5 mm. maglia 20x20 e successivamente rivestiti con autobloccanti a scelta del D.L..

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

RIVESTIMENTI INTERNI

(come da campionatura)

Le pareti dei bagni, per altezza (h) cm. 200, saranno rivestite con piastrelle di prima qualità formato 20x60 e 25x75, in ceramica mono e bi-cottura.









(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

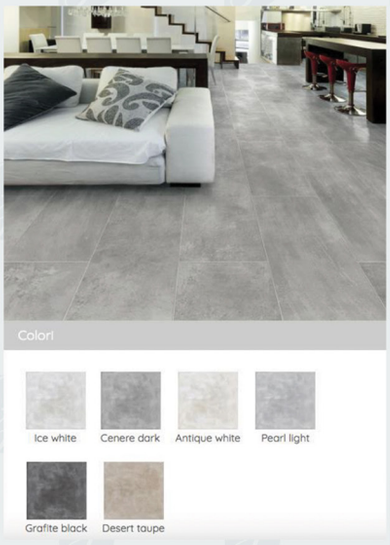
info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

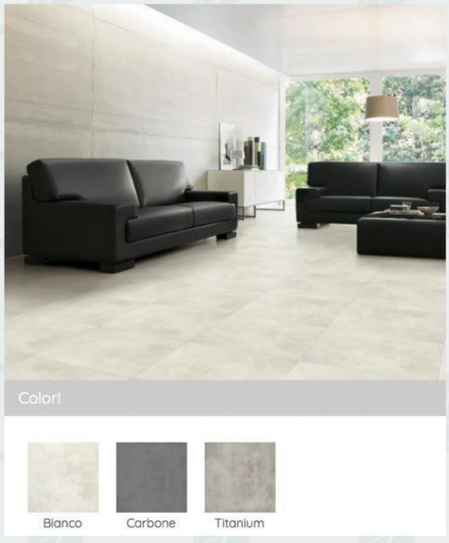
PAVIMENTI APPARTAMENTI

(come da campionatura)

La posa dei pavimenti dovrà essere fatta nel modo migliore per ottenere piani perfetti.

I pavimenti dovranno essere consegnati ben stuccati e puliti. Tutti i locali abitazione (zona giorno, bagni e disimpegni) avranno pavimentazione in piastrelle di prima scelta in gres porcellanato dimensioni 60x60 (o 45x45 o 30x60) rettificato, colori come da campionatura.

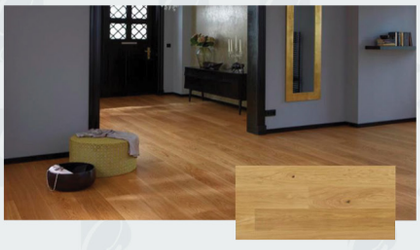




I locali di abitazione avranno zoccolino in legno in tinta delle porte altezza 7,50 cm.

I pavimenti delle camere saranno in parquet di rovere lamato pre-finito di dimensioni come da campionatura (2200x139), disponibile in 2 finiture, o in alternativa ceramica prima scelta di pari valore.


Rovere_Farina




Rovere_Naturale

(Immagine a solo scopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

PAVIMENTI PARTI COMUNI E LOCALI ACCESSORI

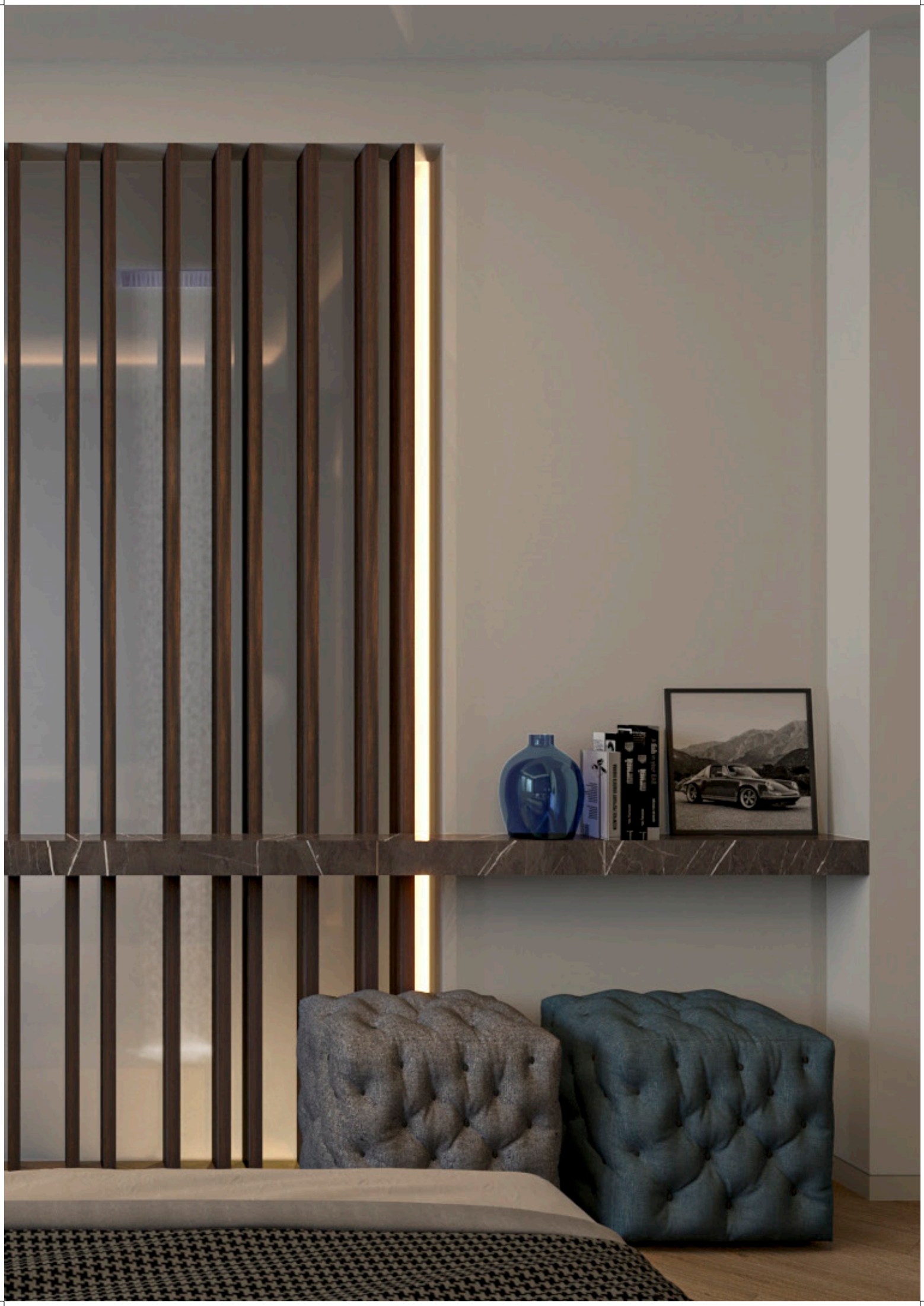
Il corsello dei boxes sarà di cemento armato con rete elettrosaldata diam. mm. 5 maglia 20x20 con finitura superficiale a spolvero di cemento additivato con granuli di quarzo, colore grigio lisciato con fratazzina meccanica; i locali cantina e i corridoi di accesso agli stessi saranno rifiniti con opportuna pavimentazione in piastrelle a scelta della D.L.. Eventuali fessurazioni o cavillature nel pavimento sono da intendersi connaturate con la tipologia della pavimentazione cementizia del piano autorimesse.
Lo scivolo del passo carraio sarà del tipo a rampa antiscivolo durocrete con materiale sferoidale al quarzo colore grigio con finitura a dentelli lisca di pesce.
I pavimenti dei locali accessori, balconi, disimpegni, ecc. saranno rifiniti con posa di pavimentazione flottante per esterni a scelta dalla D.L.

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)



SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

- Le finestre e porte finestre saranno in PVC bianco in massa, spessore mm. 65 minimo, con doppio vetro basso emissivo come da relazione energetica (L10), saranno forniti completi di coprifili, cariglione, cremonese a doppia chiusura, maniglie, con guaine di plastica antispifferi e complete di tapparelle in alluminio elettrificate comprensive di cassone a taglio termico, colore definito dalla D.L. Saranno previsti per tutti serramenti meccanismi con anta a ribalta.
- Le porte di primo ingresso alle abitazioni saranno costituite da portoncini blindati 85x210 tipo Dierre Tablet 8 Plus o similare, con soglia svizzera, in noce tanganika all'interno ed esternamente rifinite con pannello a scelta della D.L., completo di falso telaio in ferro, da premurare con serratura di sicurezza a tre innesti e ogni altro accessorio.
- Le porte interne alle abitazioni ad un battente, luce netta 80x210, saranno in laminato finitura bianco opaco, bianco matrix (venatura orizzontale), riso (venatura orizzontale) con telaio e coprifilo quadro, cerniere anuba, serratura magnetica e ferramenta cromo satinata.

BASCULANTI BOXES

Le porte dei boxes saranno in pannelli coibentati ad apertura sezionale motorizzata colore bianco grigio o similare a scelta della DL.




ESTERNO




INTERNO

(Immagine a solo scopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

IMPIANTO AUTONOMO PER RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO, PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA E VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Ogni singola unità abitativa sarà dotata di:

- un impianto canalizzato ad espansione diretta per il riscaldamento / raffrescamento, con unità interna tipo Panasonic PACI NX Elite Inverter o similare;





- uno scalda-acqua in pompa di calore ad alta efficienza per la produzione di ACS tipo Panasonic DHW Stand Alone o similare;



(Pompa di calore per ACS ad alta efficienza)

- una unità di ventilazione meccanica controllata, con funzione di ricambio aria e di recupero di calore, tipo Franchische Profil Air Basic Mini o similare.
- un sistema di distribuzione con tubazioni idonee ed eleganti bocchette per l'immissione e la ripresa dell'aria ambiente

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Gli appartamenti saranno dotati di impianto autonomo a ventilazione meccanica controllata, come descritto alla precedente voce di capitolato.

L'impianto di ventilazione meccanica è il polmone dell'ambiente indoor e si integra con la struttura edilizia per formare un unico sistema edificio-impianto in cui la soluzione tecnologica progettata ed adottata potenzia l'involucro edilizio nella sua funzione di mediazione con l'ambiente esterno.

(Immagine a solo scopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

COMFORT:

- Ricambio costante e controllato dell'aria viziata con aria di rinnovo
- Espulsione automatica dell'aria ricca di inquinanti e di umidità

SALUTE ED IGIENE:

- Apporto ottimale di aria di rinnovo ricca di ossigeno
- Diluizione del livello di CO2 per mantenerla sotto i livelli limite per la qualità della vita nei locali chiusi
- Ostacolo alla formazione di condense e muffe superficiali sulle murature e sugli intonaci grazie alla rimozione dell'umidità.

IMPIANTO IDRICO / SANITARIO

L'approvvigionamento d'acqua potabile, per ogni singolo alloggio, sarà assicurato dall'allacciamento alla rete dell'acquedotto comunale.
Gli impianti avranno origine da conta-litri che saranno alloggiati in apposite nicchie complete di ante apribili, all'ingresso degli alloggi.
Le apparecchiature saranno collegate secondo schemi funzionali e dovranno essere installati tutti gli accessori occorrenti ad un perfetto funzionamento dell'impianto.
Le reti idriche di distribuzione dell'acqua fredda e acqua calda saranno realizzate con tubazioni in PVC, tipo Weico Flex compreso pezzi speciali.
Tutte le derivazioni per l'alimentazione degli apparecchi sanitari saranno intercettate da rubinetti con cappuccio cromato in ragione di n. 2 per ogni bagno (w.c. – sanitari), di n. 2 per la cucina (lavello – lavastoviglie).
Nei bagni le utenze previste saranno: doccia, w.c., bidet, lavabo.
Ogni cucina dovrà essere provvista di:

- n. 1 attacco acqua calda e fredda e scarico lavello;
- n. 1 attacco lavastoviglie acqua fredda.

Per ogni appartamento, è previsto un punto acqua esterno, collocato all'interno del vano tecnico.

APPARECCHI SANITARI

Bidet – w.c.

W.c. in vitreus-china smaltato bianco sospeso, mod. Catalano serie Italy completo di:

- sedile in PVC rigido colore bianco senza softclose;
- cassetta a muro da incasso.

Bidet in vitreus-china smaltato bianco sospeso, mod. Catalano serie Italy completo di troppo pieno e scarico a saltarello





(Immagine a solo scopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini. 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

Piatti doccia
Piatto doccia Novellini serie Olympic dimensioni 100 cm x 80 cm completo di piletta di scarico.



Apparecchi miscelatori
Bidet /lavabo: miscelatori Hansgrohe serie Blend o Shape o similari.
Interno doccia: interno doccia Hansgrohe con miscelatore monocomando e asta saliscendi.



Termo-arredo
Nei bagni è prevista l'installazione di n. 1 termo-arredo elettrico con termostato digitale tipo Cordivari serie Lisa 50x120 o similare.

(Immagine a solo scopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906
info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico parti comuni

Gli impianti elettrici delle parti comuni consisteranno essenzialmente in:

- impianto illuminazione esterna con accensione automatica mediante interruttore astronomico o con dispositivo crepuscolare;
- impianto illuminazione luci scale mediante accensione temporizzata con sensori di movimento;
- automazione completa cancello carraio;
- impianto video-citofono digitale a colori BTicino;
- antenna TV/SATELLITE.
- fibra ottica

Impianto elettrico parti comuni - Elenco degli utilizzatori

Corsello Box/cantine: punti luce con lampade stagne a LED. Tutti i punti luce comuni saranno comandati con accensione da interruttore astronomico o con sensore di passaggio ed il posizionamento di detti punti luce sarà a discrezione della D.L.



Camminamenti Esterni: punti luce completi di corpi illuminanti con lampadina a LED tipo lampioncino, per camminamenti esterni; n. 1 punto luce per ingresso pedonale completo di corpo illuminante con lampadina a LED;

Scale e Sbarchi: Strisce o plafoniere a LED o similari. Tutti i punti lucesaranno comandati con accensione da interruttore astronomico o con sensore di passaggio ed il posizionamento di detti punti luce sarà a discrezione della D.L.

Impianto elettrico appartamenti

Gli impianti elettrici degli appartamenti consisteranno essenzialmente in:

- impianto elettrico completo di punti luce e punti prese come specificato di seguito (vedi elenco degli utilizzatori); l'impianto è da intendersi di tipo Smart Home in quanto ha già di serie l'apertura/chiusura globale delle tapparelle, il controllo da remoto della chiamata citofonica, il controllo delle funzioni di accensione / spegnimento / regolazione temperatura dell'impianto di climatizzazione con apposita applicazione (comandi azionabili anche da remoto nel momento in cui l'acquirente attiverà un impianto wi-fi privato);

(Immagine a solo scopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini. 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

- predisposizione per eventuale ampliamento impianto Smart Home per gestione luci, automazioni, consumi e scenari
- videocitofono digital a colori BTicino Classe 100 wi-fi, per gestione da remoto via smartphone;
- predisposizione impianto antifurto perimetrale con tubazione vuota per serramenti, porta ingresso, tastiera allarme, sirena esterna e centrale. Serramenti forniti con contatto magnetico già installato.
- predisposizione per impianto fotovoltaico dedicato (tubo vuoto)
- predisposizione OPZIONALE, su richiesta e come opera extra-capitolare, per videosorveglianza, irrigazione, ampliamento impianto allarme con sensoristica esterna, volumetrici interni, etc.

Le predisposizioni elettriche OPZIONALI saranno realizzabili solo se concordate prima della posa delle tubazioni.

Gli impianti saranno realizzati a perfetta regola d'arte (Livello 1) ed in ottemperanza alle Leggi vigenti. Gli impianti saranno realizzati utilizzando materiali ed apparecchiature di prima qualità.
Tutte le linee elettriche correranno sotto traccia, in tubi flessibili in PVC impiegando un numero di scatole di derivazione sufficiente a consentire un facile infilaggio e sfilaggio dei conduttori.
L'impianto sarà realizzato conforme alla norma CEI 64-08, con apparecchiature CE.
Frutti e placche saranno della serie BTticino Now, con scelta dei colori base a discrezione dell'acquirente, che dovrà darne comunicazione prima dell'installazione degli apparati.





(Immagine a solo scopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini. 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

Impianto elettrico appartamenti - Elenco degli utilizzatori per singola unità

SOGGIORNO
- n. 1 centralino da incasso 24 moduli;
- n. 1 ronzatore e n. 1 suoneria;
- n. 1 campanello con targhetta portanome;
- n. 1 punto luce deviato;
- n. 1 videocitofono;
- n. 4 prese bivalenti;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TF;
- n. 1 presa SAT.

ANGOLO COTTURA (ove presente)
- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 1 punto luce semplice cappa;
- n. 3 prese bivalenti;
- n. 3 prese unel

CUCINA (ove presente)
- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 1 punto luce semplice cappa;
- n. 3 prese bivalenti;
- n. 3 prese unel
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TF;

BAGNO
- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 1 punto luce interrotto a parete;
- n. 1 prese bivalenti;
- n. 1 pulsante a tirante per azionamento ronzatore d'allarme.

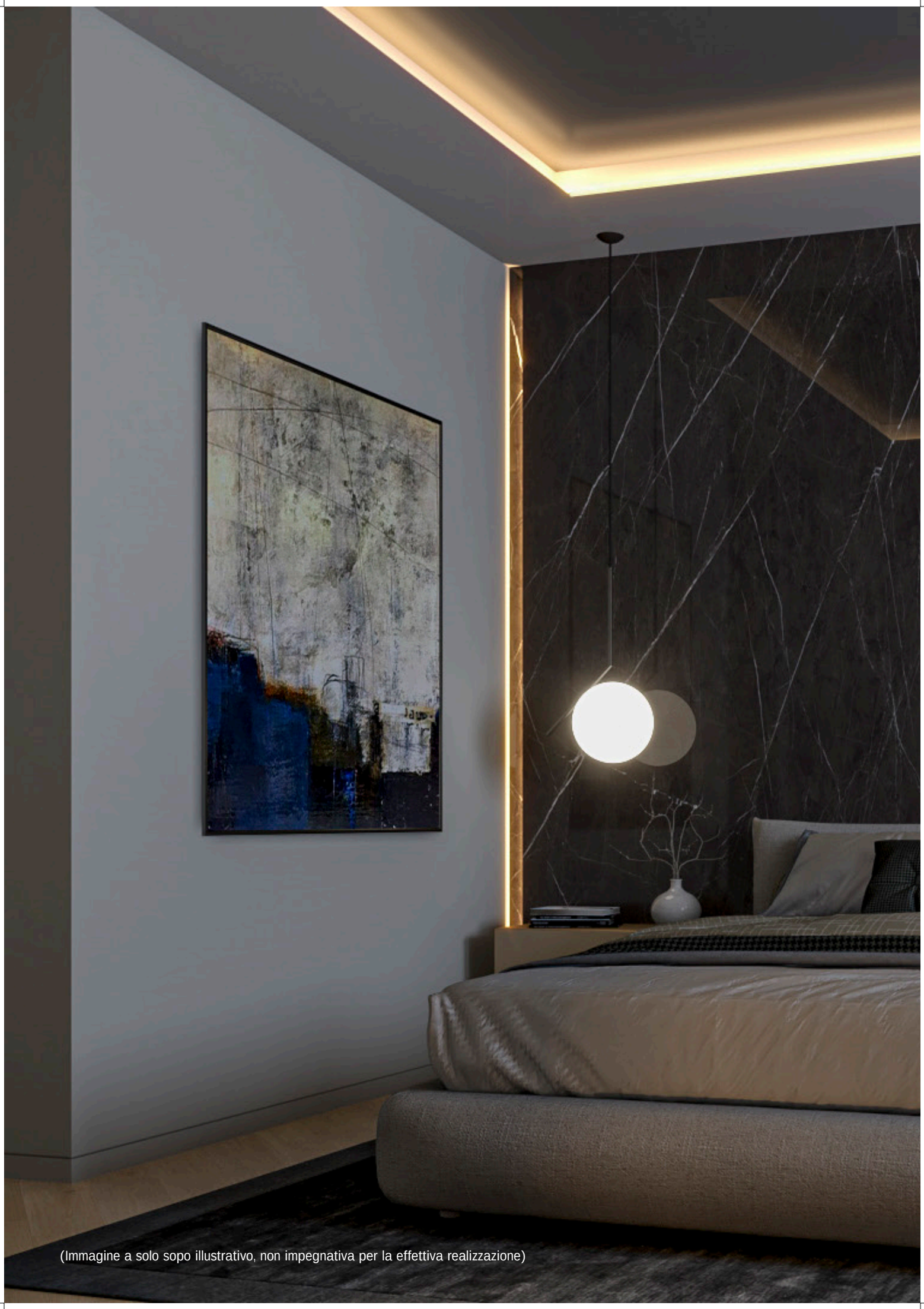
CAMERA MATRIMONIALE
- n. 1 punto luce invertito;
- n. 4 prese bivalenti;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TF.

CAMERA SINGOLA:
- n. 1 punto luce deviato;
- n. 3 prese bivalenti;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TF.

DISIMPEGNI
- n. 1 punto luce invertito;
- n. 1 presa bivalente;
- n. 1 emergenza estraibile

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini. 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)



PORTICI E BALCONI



- n. 1 presa bivalente completa di supporto ip 55;
- n. 1 punto luce completo di corpo illuminante (plafoniera rettangolare con lampadina a LED o similare;

BOXES:

- n. 1 presa bivalente collegata al contatore privato;
- n. 1 punto luce interrotto collegato al contatore privato.
- predisposizione per presa di ricarica per vettura elettrica (tubo vuoto)

CANTINE:

- n. 1 punto luce interrotto collegato al contatore privato.
- n. 1 presa bivalente collegata al contatore privato;

(Immagine a solo scopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO DIGITALE A COLORI

Sarà costituito da pulsantiera posta nei pressi dei cancelli pedonali d'ingresso e sarà completa di telecamera a colori.
Gli apparecchi saranno posti nei pressi dell'ingresso d'ogni singola unità immobiliare.
I videocitofoni installati saranno del tipo BTicino Classe 100 wifi da 4,3".
Sarà possibile associare il videocitofono al proprio wifi di casa e, scaricando una app gratuita, gestire le principali funzioni integrate.



(Immagine a solo scopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

IMPIANTO FOTOVOLTAICO DEDICATO (OPZIONALE)

Grazie alla predisposizione di cui è dotato l'alloggio, su richiesta e come opera extra-capitolare, potrà essere installato un impianto fotovoltaico dedicato per ogni appartamento. La superficie dedicata sarà proporzionale ai millesimi di proprietà del singolo appartamento. Come ulteriore personalizzazione, a valle dell'impianto fotovoltaico dedicato potrà essere prevista, sempre come opera extra-capitolare, l'installazione di un accumulatore energetico.

PRESA DI RICARICA PER VETTURE ELETTRICHE (OPZIONALE)

I singoli box saranno predisposti per l'installazione, su richiesta e come opera extra-capitolare, di una presa di ricarica per vettura elettrica.

IMPIANTO DI COMUNICAZIONE IN FIBRA OTTICA

Ogni appartamento sarà dotato di cassetta di arrivo della linea di comunicazione, con fibra ottica già posizionata derivata da cassetta principale (punto di accesso dell'edificio).

IMPIANTO TV

Sarà installato impianto tv/satellite con antenna centralizzata completo di centralino e ogni altra apparecchiatura per il corretto funzionamento e la corretta visione dei canali in chiaro.

OPERE DI FOGNATURA

Lo schema si svilupperà su due reti verticali ed orizzontali (acque scure ed acque chiare) con passaggi e percorsi a discrezione della D.L.
Tutte le colonne verticali dei bagni, dei lavandini dovranno essere prolungate fino al tetto, per esalare per mezzo di adeguati torrini.
Le colonne di scarico verticale ed orizzontale dei bagni, delle cucine, saranno in PVC di tipo silenzioso, serie pesante Supertubo. Il dimensionamento e la posizione di dette colonne di scarico sarà redatto a cura del D.L.
Le acque nere confluiranno in distinti pozzetti con ispezione e di seguito alla fognatura comunale, in parte con l'ausilio di pompa di sollevamento.
I discendenti delle acque piovane scaricheranno in appositi pozzi perdenti in numero e dimensioni opportune.
Tutta la rete fognaria e di scarico sarà provvista di pozzetti d'ispezione e pezzi speciali completi, onde permettere una completa ed agevole manutenzione delle tubazioni.
Le tubazioni, curve e pezzi speciali d'imbocco alle colonne verticali acque nere saranno in PVC con giunti ad anello in gomma e dei diametri adeguati anche sospesi a soffitto nel piano interrato potranno essere in PVC del tipo pesante a bicchiere semplice, con rinfianco in cls.
Tutte le reti saranno complete di idonee ispezioni, sifoni opportunamente distinte sui vari tratti rettilinei con tappi.
Le curve saranno del tipo aperte.
La fognatura dovrà rispondere a tutte le esigenze igieniche richieste dal regolamento di igiene comunale e dovrà scaricare nella fognatura comunale.
Prima dell'immissione nella fognatura stradale è prevista l'installazione di pozzetto finale d'ispezione sifonato completo di chiusino in ghisa carrabile delle dimensioni agevoli per eventuale spurgo o manutenzione.
Le acque chiare finiranno nei pozzi perdenti diam. 150 di profondità adeguata sentita la D.L. realizzati ad anelli in cemento centrifugato munito di feritoie di disperdimento con sovrastante robusto chiusino in ghisa. Attorno a dei manufatti dovrà essere posta ghiaia.
Le caditoie, griglie nei vialetti pedonali, rampa e corsello boxes saranno in numero adeguato sentita la D.L. con collegamento alla rete fognaria acque nere.

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini. 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)

OPERE DI COMPLETAMENTO

Il cancelletto pedonale e carraio e la recinzione saranno realizzati con parapetto in ferro a disegno semplice opportunamente verniciati con una mano d'antiruggine e due di smalto di vernice oleosintetica previa formazione di muretto in calcestruzzo spessore cm. 20 altezza cm. 50 completo di relativa copertina.
Il cancello carraio sarà automatizzato e fornito di n. 2 telecomandi per ogni appartamento.
Tutti i giardini saranno sistemati con terra di coltura stesa.
L'ingresso pedonale verso strada sarà completato con la posa di un tettuccio di copertura realizzato secondo le indicazioni fornite dalla D.L..
Nel vano scala comune sarà previsto ascensore di sollevamento modello Shindler 3300 o similare, portata 650 kg con 5 fermate, che metterà in comunicazione il piano interrato con tutti i piani abitabili dello stabile.
Per la sistemazione delle aree esterne è prevista la fornitura e posa in opera di siepi.

POSSIBILITA' DI VARIANTI

Prima di dare inizio ai lavori di finitura, negli uffici del cantiere e/o in ditte specialistiche verrà allestita una campionatura dei materiali da capitolato affinché gli acquirenti possano effettuare le loro scelte.
Il cliente potrà richiedere alcune piccole variazioni sulla partizione interna degli alloggi purché queste siano compatibili con la disposizione generale del progetto e non alteri i parametri di aeroilluminazione imposti dai regolamenti del Comune di Solaro. Si potrà procedere alle modifiche solo dopo che il cliente avrà sottoscritto per accettazione la comunicazione ricevuta dal Progettista, dalla D.L. e dalla Proprietà.
Il cliente potrà anche scegliere materiali di maggior pregio di quelli indicati in capitolato ed esposti nella campionatura. Anche in questo caso, le modifiche e la relativa valutazione economica dovranno essere preventivamente concordate per iscritto.
Tutte le quote dimensionali rappresentate sui disegni sono da intendersi teoriche ed indicative; in corso di esecuzione potranno subire leggere variazioni per motivi tecnici o di tolleranze nelle esecuzioni degli intonaci o delle piastrellature. Dette leggere variazioni rientrano nello standard dei lavori edili, non potranno costituire motivo di rimostranze da parte degli acquirenti.

ESCLUSIONI

Si intendono esclusi dal presente capitolato e saranno comunque oggetto di valutazione separata che dovrà essere eventualmente concordata per iscritto tra il cliente e la Proprietà i lavori e le opere sottoindicate:

- controsoffitti, ribassi o soppalchi (esclusa V.M.C.)
- muretti interni diversi da quelli indicati in progetto
- posa in opera di pavimenti e rivestimenti con piastrelle 10X10 o con particolari disegni o decori o pavimenti e rivestimenti posati in diagonale con o senza fuga
- opere da idraulico oltre quelle indicate in descrizione, come rubinetti accessori per giardini o balconi o altro
- opere eletttriche oltre a quelle indicate in descrizione.

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini. 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

VISITE ALL'IMMOBILE IN CORSO D'OPERA

Per motivi di sicurezza e di rispetto delle normative vigenti in materia, non sono ammesse visite in cantiere. Sono ammesse visite al cantiere solo nei giorni che verranno stabiliti preventivamente tramite appuntamento telefonico ed esclusivamente accompagnati dalla direzione tecnica del cantiere.

SERVIZI INTEGRATI EXTRA CAPITOLATO

Su richiesta, sono disponibili, quali servizi integrati extra capitolato:

- servizi di progettazione assistita per soluzioni d'interno personalizzate e di design;
- servizi di progettazione illuminotecnica;
- servizi di imbiancatura;
- servizi di pulizia finale dell'appartamento / organizzazione ed assistenza al trasloco.

PROCEDURE PER IL COORDINAMENTO DELLE AZIONI MIRATE ALLA REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE ED ALLE VARIANTI PROPOSTE DAI CLIENTI

Premessa

Gli spazi in cui viviamo sono parte integrante della nostra vita e ne diventano nel tempo il riflesso. La scelta delle finiture, dei pavimenti e rivestimenti, dei colori, così come dell'illuminazione e della distribuzione spaziale e dei percorsi, definisce l'immagine della casa, creando uno spazio che ci rappresenta, uscendo dallo standard convenzionale verso il desiderio di personalizzazione.

Il compito dei nostri tecnici e collaboratori, ognuno per le proprie competenze, è quello di accompagnare il cliente nella conferma degli spazi acquistati e nella scelta delle finiture dell'appartamento, aiutando concretamente il cliente ad ottimizzare le scelte in relazione alle proprie attese da una parte ed in relazione al timing del cantiere dall'altra. Verranno apprezzati l'impegno della proprietà Ottogroup srl e dell'Impresa Edile Edward Di Barbora srl nella delicata fase di personalizzazione dell'appartamento.

Procedura

La procedura si suddivide in alcune fasi principali, che seguono l'andamento temporale del cantiere, definendo la suddivisione dei compiti e le tempistiche da rispettare.

Prima dell'avvio del processo di seguito descritto, ci sara' stata tra tutti i partner attivi, la condivisione di:

- planimetrie di progetto
- capitolato descrittivo delle opere uso cliente
- progetto elettrico ed impiantistico di capitolato

La proprietà si farà carico di mantenere la condivisione di questi documenti costantemente aggiornata, consegnando a tutti i soggetti interessati o rendendo comunque tempestivamente disponibili le eventuali revisioni progettuali.

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

Fase 1 – comunicazione di vendita

L'agenzia immobiliare invia comunicazione di avvenuta vendita all'Impresa e ai partner attivi (verrà fornita lista completa delle e-mail di riferimento cui dovrà essere mandata la comunicazione – Impresa / Proprietà / Cliente / Home Designers).

La comunicazione dovrà indicare chiaramente **tutte** le clausole stabilite a compromesso, soprattutto se difformi rispetto al progetto iniziale, e dovranno sempre essere allegate le planimetrie in formato pdf, con l'annotazione dei punti concordati. Nella comunicazione deve essere chiaramente esplicitato lo stato d'avanzamento lavori raggiunto al momento della vendita, e la data comunicata per la consegna dell'immobile.

Fase 2 – primo appuntamento

Entro 15 gg. dalla comunicazione di vendita, i tecnici e i collaboratori dedicati ad accompagnare gli acquirenti nel processo di personalizzazione (Home Designers) hanno il compito di contattare il cliente e di fissare con loro un primo appuntamento (nel proprio ufficio o in altro luogo messo a disposizione dalla proprietà, quale ad esempio l'appartamento campione all'interno del cantiere), per visionare insieme il capitolato descrittivo e valutare se ci sono interventi richiesti / proposti che comportano modifiche realizzative su parti:

-1. edili (tamponamenti / controsoffitti / nicchie / tipologia porte etc.....);
-2. meccaniche;
-3. elettriche;

Le proposte di intervento saranno sempre valutate insieme al cliente tenendo in considerazione le tempistiche di cantiere e lo stato di avanzamento dei lavori da cui parte il processo, ed evidenziando eventuali costi / allungamenti delle tempistiche che potrebbero derivare da modifiche su parti già eseguite.

Nel corso del primo incontro verranno fissati anche gli appuntamenti con i relativi partner per visionare campionature / operare scelte extra capitolato per le forniture di:

- pavimenti e rivestimenti
- sanitari e finiture impianto idrico
- porte, maniglie e zoccolini

Per le scelte extra capitolato, i partner coinvolti saranno già in grado di dare indicazioni ai clienti relativamente alle differenze di costo rispetto ai prodotti di capitolato.

Durante il primo incontro, inoltre, gli Home Designers comunicheranno le modalità di sopralluogo che saranno consentite in cantiere; nello specifico, saranno consentite un numero massimo di 3 visite, in relazione a:

- verifica tracciamento tavolati
- verifica tracciamento impianti
- verifica posa pavimenti / rivestimenti

Ulteriori accessi al cantiere, qualora necessari, dovranno essere preventivamente autorizzati e concordati con la D.L. e con l'impresa esecutrice.

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini. 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu

Fase 3 – Definizione delle scelte e verifica tecnica di fattibilità

Entro 20 gg dalla data del primo incontro con il cliente, da parte degli Home Designers, dovranno essere raccolte e strutturate in un documento sintetico tutte le richieste per la personalizzazione dell'unità (anche le piu' minute, comprese a titolo di esempio installazione di cassaforte, zanzariere, impianto allarme, richiesta di imbiancatura, necessità di arredi esistenti da reinserire, etc.), e smistate le eventuali richieste di verifica tecnica ai soggetti competenti:

- per modifiche edili --- richiesta di approvazione layout da parte della Direzione Lavori e successiva preventivazione dei costi con stima dei tempi realizzativi da parte dell'impresa
- per modifiche meccaniche --- richiesta di approvazione layout da parte del Progettista Impianti
- per modifiche elettriche --- richiesta di approvazione layout da parte del Progettista Elettrico

I soggetti coinvolti nelle verifiche dovranno fornire indicazione di approvazione o meno entro 7gg dal ricevimento della richiesta di verifica. Eventuali verifiche con esito negativo comporteranno una necessaria rivalutazione delle scelte, con conseguente slittamento delle tempistiche per i tempi necessari alla definizione della nuova soluzione condivisa. Tutti i soggetti coinvolti (dal cliente alla proprietà) dovranno essere messi a conoscenza del nuovo timing.

Entro 20 gg dalla data del primo incontro da parte dei fornitori, dovranno essere inviate all'impresa, ai clienti e agli Home Designers le schede d'ordine con le scelte effettuate, già controfirmate dai clienti per accettazione.

Fase 4 – Definzione lay-out definitivo con scheda cliente per cantiere

Ricevuto esito positivo di tutte le verifiche tecniche, gli Home Designers comunicheranno l'avvenuta conferma delle modifiche inviando a tutti i soggetti coinvolti una scheda cliente controfirmata dal cliente in base alla quale procedere con l'esecuzione delle opere.

L'impresa richiederà contestualmente (entro 5 gg dal ricevimento della scheda cliente) la conferma definitiva degli eventuali extra concordati nelle fasi precedenti mediante il pagamento dell'acconto.

Fase 5 – Esecuzione delle opere

L'esecuzione delle opere procederà con l'intervento del cliente in cantiere, accompagnato dagli Home Designers, in 3 momenti:

- verifica tracciamento tavolati
- verifica tracciamento impianti --- durante il sopralluogo, congiunto con l'elettricista, si verificherà il tracciamento dell'impianto elettrico con conferma immediata da parte del cliente di eventuali varianti (in termini di numero prese / posizioni) di cui si potrà valutare e confermare in loco la parte economica. L'eventuale aggiornamento del preventivo e del pagamento dovrà essere sottoposto al cliente entro 5gg in modo da confermare il tracciamento.
- verifica posa pavimenti / rivestimenti

Ulteriori richieste di sopralluogo da parte dei clienti non potranno essere ammesse.

OTTOGROUP S.R.L. - COSTRUZIONI IMMOBILIARI. - 20031 Cesate (MI) - via puccini, 1/A - Tel/fax: 02 49636906

info@ottogroup.eu www.ottogroupsrl.eu



(Immagine a solo sopo illustrativo, non impegnativa per la effettiva realizzazione)


BORGO
GIULITTA

Borgo Giulitta