

Immobiliare Oltrona 20 s.r.l.

Via Andrea Solari n° 12
2144 MILANO (MI)
P. Iva / Cod. Fiscale 11211570962
Tel. 02/39.464.180 - 02/92.110.132



***Comune di Pessano con Bornago
Residenza Oltrona.***

CAPITOLATO DI VENDITA

NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE

PREMESSE

Il presente capitolato descrittivo riassume sommariamente le caratteristiche delle opere edilizie ed impiantistiche inerenti al fabbricato residenziale che sarà realizzato in Cascina Oltrona, Pessano con Bornago (Mi).

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali delle opere previste, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione dell'edificio.

La proprietà e la Direzione Lavori si riservano il diritto di apportare alla seguente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, senza la preventiva comunicazione ed autorizzazione da parte degli acquirenti, fermo restando il principio fondamentale che i nuovi materiali e/o le nuove soluzioni adottate garantiranno lo stesso livello prestazionale di quelle previste nel presente capitolato descrittivo.

Nell'esecuzione dei lavori saranno rispettate le norme tecniche dettate dalla scienza delle costruzioni, da Leggi, Regolamenti e Norme vigenti.

Le immagini inserite nella presente descrizione hanno valore puramente rappresentativo.

STRUTTURE

1a. Scavi e movimento terra

Lo scavo di sbancamento generale sarà eseguito, fino alla quota d'imposta delle fondazioni, adottando i dovuti accorgimenti per evitare smottamenti e danni ai terreni e manufatti limitrofi.

L'eventuale strato vegetale di superficie, se ritenuto idoneo dalla D.L., dovrà essere accatastato per poi venire reimpiegato per la formazione di aree verdi.

1b. Opere in cemento armato

Il sistema costruttivo adottato risponderà alla normativa vigente in materia di sicurezza; il dimensionamento delle strutture sarà calcolato e verificato in base alle prescrizioni di legge.

La struttura portante della casa sarà realizzata in c.a. gettato in opera, solette in laterizio con travetti prefabbricati o misto, eccetto il solaio di copertura del piano interrato dei box dove le solette potranno essere in lastre tipo "Predalles" (piastre prefabbricate in c.a. alleggerito).

La scala condominiale sarà in c.a. gettato in opera.

MURATURE

*I **tamponamenti perimetrali dei piani** saranno eseguiti nel rispetto delle norme vigenti, in maniera tale da garantire il raggiungimento delle **prestazioni di trasmittanza termica** e le **prestazioni di isolamento acustico**.*

La coibentazione sarà costituita da pannelli di materiale isolante con spessore adeguato al raggiungimento dei valori di trasmittanza stabiliti.

La stratigrafia dei muri esterni sarà costituita indicativamente da:

- Intonaco interno di finitura spess. cm 1,5
- Poroton Spess. Cm 25 cm
- Cappotto esterno in polistirene espanso sinterizzato Spess. Cm. 12,00 opportunamente fissato al Poroton.

- Intonaco di finitura esterno colorato in pasta spess. Cm 0,5

I tavolati interni saranno in mattoni forati spessore cm. 8 rifiniti con intonaco su entrambe le facciate;

I muri divisori tra le diverse unità abitative saranno così realizzati:

- Intonaco di finitura lato interno alloggio cm 1,5
- Mattone forato in laterizio da cm 25 x 8 x 25 spess. Cm 8,0
- Pannello in lana di roccia acustic 225 plus spess. Cm 4
- Rinzafo in malta di calce o cemento spess. Cm 1,0
- Blocco semipieno in cls alleggerito da cm 49 x 7,5 x 19 spess. Cm 7,5
- Rinzafo in malta di calce o cemento spess. Cm 1,0
- Pannello in lana di roccia acustic 225 plus spess. Cm 3
- Mattone forato in laterizio da cm 25 x 8 x 25 spess. Cm 8,0
- Intonaco di finitura lato interno alloggio cm 1,5

Le pareti in c.a. dei vani scala ed ascensori confinanti con unità abitative saranno rivestite con materiale isolante.

- Intonaco interno alloggio cm 1,5
- Mattone forato da cm 25 x 8 x 25 spess. Cm 8
- Pannello in polistirene espanso sinterizzato spess. Cm 5
- Parete in calcestruzzo armato spess. Cm 20
- Intonaco interno vano scala spess. Cm 1,5

*I **muri esterni del piano interrato** saranno in calcestruzzo armato*

*Tutte le **murature di box, locali tecnici** o comunque localizzati nei piani interrati, se non previste strutturalmente in c.a., saranno eseguite in blocchetti prefabbricati di c.l.s. con giunti stilati a faccia a vista, dovranno inoltre rispettare i vincoli di prevista resistenza al fuoco in base alla normativa vigente.*

COPERTURA E LATTONERIE

La copertura dell'edificio sarà del tipo a falde in lamiera preverniciata

La copertura sarà idonea alla posa dei pannelli fotovoltaici, ove previsti dal progetto.

Le scossaline, le converse, i canali di gronda, i raccordi dei camini e tutte le lattonerie a vista saranno realizzate in lamiera preverniciata.

Tutti i pluviali se esterni alle murature saranno realizzati in lamiera preverniciata, se interni saranno in polietilene rigido, saranno completi di accessori e raccordi.

INTONACI

Le pareti interne ed i soffitti di tutti i locali degli alloggi e dei vani scala saranno rivestiti con intonaco finitura a gesso o con intonaci a base di calce idraulica.

Nelle cucine chiuse e nei bagni, al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno finiti con intonaco completo al civile.

Per quanto riguarda il rivestimento esterno di facciata degli edifici, su tutte le parti rivestite a cappotto, sarà eseguita una rasatura dei pannelli isolanti mediante applicazione a frattazzo di specifico rasante (rivestimento tipo Venezia fine).

TINTEGGIATURE

Le pareti ed i soffitti dei vani scala saranno rifinite con idropittura lavabile. Sono escluse tutte le imbiancature interne alle abitazioni ed alle pertinenze private.

MARMI

Tutte le portefinestre e le finestre saranno provviste rispettivamente di soglie e davanzali in pietra naturale in lastre rettangolari, spessore 2 cm, con facce a vista e coste smussate, dotate dove previsto di gocciolatoio. Il rivestimento delle scale condominiali è previsto in pietra naturale. pianerottoli in ceramiche.

OPERE DA FABBRO

*Le **recinzioni** saranno in ferro preverniciato previa mano di antiruggine. Il **cancello carraio** sarà motorizzato e completo di dispositivi antinfortunistici come previsto dalla normativa vigente.; il **cancellotto pedonale** sarà elettrificato con apertura dal citofono. Le parti trasparenti dei **parapetti in corrispondenza della rampa di accesso ai boxes** saranno realizzate con elementi, costituenti montanti e traversi a disegno semplice, in ferro preverniciato. Le **porte basculanti per boxes** saranno in lamiera stampata zincata oppure preverniciate a fuoco con una altezza massima di 2,20.*

PARAPETTI BALCONI

*Le parti trasparenti dei **parapetti dei balconi** saranno realizzati, a seconda dei casi ed a discrezione della D.L., in ferro preverniciato.*

SERRAMENTI e PORTE

*I serramenti di **finestre e portefinestre** saranno a battente su asse verticale ed apribili ad anta verso l'interno. Saranno realizzati in PVC, completi di tutti gli accessori necessari.*

Le ante saranno provviste di tripla battuta e doppia guarnizione in gomma di tenuta all'acqua e all'aria.

Quest'ultime saranno atte a garantire le prestazioni di isolamento termico ed acustico previste dalla normativa vigente.

Il sistema di oscuramento previsto per il fabbricato "A" sono persiane Italjolly, costituite da elementi in alluminio. Colori a scelta della D.L.

Il sistema di oscuramento previsto per i fabbricati "B e C". sono con tapparelle avvolgibili motorizzate, costituite da elementi in PVC colorati in pasta o alluminio. Colori a scelta della D.L.

I cassonetti delle tapparelle saranno internamente coibentati.

*I **portoncini d'ingresso degli appartamenti** saranno del tipo blindato di classe 3 secondo la norma UNI ENV 1627-1 in legno impiallacciato ad un battente cieco, completo di maniglia colore argento, lama parafreddo e visore panoramico.*

Le **porte interne** saranno in legno laminato ad anta cieca, rivestite riproducendo fedelmente diverse essenze, resistenti alle abrasioni e ai graffi.

Le maniglie e le cerniere avranno finitura argento o cromo satinato.

Le **porte delle cantine** e dei **locali al piano interrato**, ove non siano richiesti requisiti di resistenza antincendio, saranno in lamiera grecata di acciaio zincato, dotate di serratura.

La **porta dell'atrio d'ingresso** sarà in PVC o alluminio preverniciato; le parti trasparenti saranno dotate di vetrate antinfortunistica mentre le parti cieche saranno pannellate in lamiera preverniciata.

La porta d'ingresso sarà dotata di maniglioni (interno ed esterno) con serratura elettrica.

Le **finestre** poste ai vari piani **dei corpi scale** saranno in PVC o alluminio preverniciato completi di vetri, guarnizioni e ferramenta.

Le porte dei locali al piano interrato, ove siano richiesti requisiti di resistenza antincendio saranno classificate **REI 60/90/120**. Tutti i serramenti devono tassativamente essere lavati ogni quattro mesi con acqua e sapone neutro.

PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

Per quanto riguarda i **sottofondi di pavimenti**, verrà realizzato a copertura degli impianti un primo strato con getto di calcestruzzo alleggerito di adeguato spessore su cui verrà posato un apposito isolante acustico (pavimento galleggiante) ed un successivo massetto di sottofondo a copertura dell'impianto radiante a pavimento atto a ricevere la pavimentazione finale posata a colla.

I pavimenti degli appartamenti sono previsti in ceramica smaltata di 1^a scelta con posa tradizionale nei formati cm 30x60 oppure cm 60x60.

E' altresì possibile scegliere pavimenti in gres smaltato effetto legno di 1^a scelta con posa tradizionale nel formato cm 15x60.

Il rivestimento dei bagni H. mt. 1,50, cucine chiuse H. mt. 1,50 sarà in piastrelle di ceramica bicottura di 1^a scelta cm 25x33 o cm 25x40 con posa tradizionale.

In tutti i locali, ad eccezione di quelli interessati da rivestimento in piastrelle, sarà posato in opera uno zoccolino battiscopa in legno.

Le **scale** ed i **pianerottoli** saranno rivestiti in pietra naturale (marmo nazionale o PIETRA GRIGIA TIPO SERIZZO) oppure in ceramiche ed avranno battiscopa dello stesso materiale.

I **balconi**, previo massetto di pendenza, verranno impermeabilizzati e pavimentati con piastrelle in gres serie effetto legno posato in linea unita nel formato cm 15x30. Con lo stesso tipo di materiale sarà realizzato lo zoccolino battiscopa.

In corrispondenza di tutti i **boxes**, compreso il **corsello**, e di tutte le **cantine**, compresi i corridoi ed i disimpegni, sarà realizzata una pavimentazione in cls armato con finitura superficiale a spolvero di quarzo miscelato con cemento lisciato meccanicamente. Le pavimentazioni saranno eseguite con gli opportuni giunti elastici e con le necessarie pendenze verso le caditoie previste per il deflusso delle acque nell'apposita rete fognaria.

La **rampa di accesso alle autorimesse** presenterà una lavorazione antisdrucchiabile in Durocret con pigmenti colorati realizzata a spina di pesce.

I **percorsi pedonali esterni** saranno realizzati in materiali ingelivi ed anti sdrucchiolo.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo la nuova classificazione "a livelli", norma CEI 64-8, oltre alle particolari norme emanate dall'azienda erogatrice. Tutti i materiali impiegati saranno marcati I.M.Q. o Istituto CEE equivalente. Il contratto di fornitura prevederà una potenza impegnata contemporanea pari a 6,00 KW per uso domestico.

*Ogni appartamento è dotato di **quadro elettrico** nel quale si prevede:*

- interruttore generale;*
- magnetotermico 10A per circuito luci;*
- magnetotermico 16A per circuito prese;*
- magnetotermico 10A per circuito tapparelle.*

Il quadro elettrico è ubicato vicino all'ingresso dell'appartamento. Esso ed i componenti installati all'interno sono Conformi alle relative norme di prodotto nonché marchiato CE.

*Ogni **balcone** confinante con il locale soggiorno sarà munito di punto luce completo di plafoniera ed una presa da 10 A per esterni a parete.*

*Ogni **cantina** ed ogni **box** avranno un punto luce interrotto completo di plafoniera ed una presa di luce da 10A.*

Tutte le abitazioni avranno le predisposizioni per:

- impianto di allarme (tubazione vuota);

La dotazione delle utenze per appartamento sarà la seguente:

Ingresso (ove previsto):

n.1 punto luce deviato a soffitto

n.1 presa bipasso 10/16A

n.1 pulsante esterno per campanello

Cucina o angolo cottura:

n.1 punto luce interrotto a soffitto

n.1 punto alimentazione cappa

n.2 prese bipasso 10/16A

n.3 prese Unel

n.1 presa TV (solo per le cucine abitabili)

Soggiorno:

n.1 punto luce invertito a soffitto o a parete

n.3 prese bipasso 10/16A

n.1 presa TV

n.1 presa SAT

n.1 presa telefono

Camera matrimoniale:

n.1 punto luce invertito

n.2 prese bipasso 10/16A

n.1 presa TV

n.1 presa telefono

Camera:

n.1 punto luce deviato

n.2 prese bipasso 10/16A

n.1 presa TV

Bagno:

n.1 punto luce interrotto a parete

n.1 punto luce interrotto a soffitto

n.1 presa 10A

n.1 presa bipasso 10/16A (ove prevista lavatrice)

Bagno di servizio (ove previsto):

n.1 punto luce interrotto a parete

n.1 punto luce interrotto a soffitto

n.1 presa 10A

n.1 punto luce invertito

n.1 presa bipasso 10/16A

Impianto campanelli:

n.1 pulsante esterno della porta d'ingresso tipo da incasso;

n.1 suoneria all'interno dell'alloggio (su centralino);

n.1 pulsante a tirante nei bagni con tirante accessibile dalla vasca e dalla doccia;

Gli interruttori saranno della ditta BTICINO, serie LIVING LIGHT CON PLACCA QUADRA IN TECNOPOLIMERO BIANCA o similari.



*In ogni alloggio verrà posto un **apparecchio videocitofonico** per la comunicazione con i quadri installati rispettivamente all'ingresso dell'atrio scala ed a quelli posti al cancello d'ingresso pedonale (con telecamera). VIDEOCITOFONO Bticino*



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Fornitura e posa in opera di sistema in Pompa di calore aria-acqua a pavimento per riscaldamento, e produzione di acqua calda sanitaria, ideale tipo Elcom, unità esterna ed unità interna EHVX (completo di serbatoio di accumulo, pompa di circolazione); nel prezzo sono compresi il collegamento ai collettori idrico sanitario e riscaldamento, il punto di scarico condensa; oltre a qualsiasi ulteriore onere ed accessorio necessario a dare il lavoro finito a regola d'arte. (compreso dosatore di polifosfati a calza per impianto idrico sanitario)

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Sistema di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recupero di calore e deumidificazione di Marca RDZ UC 300, tale sistema consiste nell'estrazione dell'aria viziata dai locali umidi (bagni e cucine) e nell'immissione dell'aria di rinnovo nei locali di soggiorno adiacenti camere da letto, salotti). Comprese bocchette di mandata e di ripresa. Distribuzione a soffitto con PAE in facciata ed espulsione a tetto

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

La distribuzione di acqua potabile prelevata dall'acquedotto comunale a tutte le utenze degli edifici sarà progettata e dimensionata da tecnico abilitato.

Tutti gli impianti idrici delle singole unità immobiliari saranno intercettabili a mezzo di rubinetto d'arresto posto in luogo facilmente accessibile.

*Dotazione di **apparecchi sanitari e rubinetterie** dei singoli alloggi:*

In cucina sarà previsto un attacco per lavello e per lavastoviglie.

Nel caso di 2 bagni i sanitari saranno così composti:

1° Bagno: piatto doccia (min. 75x75 cm), Lavabo, Bidet, W.C. (completo di sedile coordinato e cassetta di lavaggio)

2° Bagno: Piatto doccia (min. 75x75 cm), Lavabo, Attacco per lavatrice, W.C. (completo di sedile coordinato e cassetta di lavaggio)

Nel caso di un singolo bagno i sanitari saranno così composti:

Piatto doccia (min. 75 x 75 cm), Bidet, W.C. (completo di sedile coordinato e cassetta di lavaggio), Attacco per lavatrice.

*Le apparecchiature idrosanitarie saranno in Porcellane della ditta **GLOBO modello GRACE SOSPESA**.*



Le rubinetterie saranno miscelatori monocomando del tipo IDEAL STANDARD, serie Ceramix o similari.

Le docce saranno dotate di miscelatore monocomando cromato ad incasso e braccio doccia con soffione snodato; le vasche saranno dotate di gruppo miscelatore monocomando esterno e doccia telefono.



IMPIANTO ANTINCENDIO

Il piano interrato adibito a boxes sarà dotato di CPI (Certificato Prevenzione Incendi), verranno posizionati estintori a polvere ove indicato nel progetto oltre ad essere indicate le vie di fuga previste.

IMPIANTO ASCENSORE

Nel vano scala verrà installato un ascensore di tipo conforme alle vigenti leggi, ed alle norme UNI/EN ISO.

La cabina sarà in pannelli di acciaio finitura inox satinato o laccato, completa di specchio, e corrimano, luce di emergenza e di accensione automatica, bottoniera completa di allarme, citofono e segnalatore acustico. Le porte saranno rivestite in acciaio finitura inox satinato o laccato, complete di fotocellula di interdizione a raggi infrarossi e costola mobile, temporizzazione in chiusura e apertura, stazionamento a porte chiuse.

IMPIANTO CENTRALIZZATO ANTENNA TV e TV SATELLITARE

*Verrà installato un impianto centralizzato per la ricezione dei **canali terrestri** nazionali costituito da antenna, centralino, cassette di derivazione ai piani, e da 1 attacco TV in soggiorno, nelle camere ed in cucina (solo per cucine abitabili).*

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Si prevede l'installazione di impianto fotovoltaico composto da pannelli a cellule di silicio che trasformano l'energia solare in energia elettrica; si garantirà quindi una minor spesa per l'acquisto di energia elettrica. I Pannelli fotovoltaici verranno posizionati sulla copertura a falde inclinate degli edifici. La pratica al GSE sarà a cura e spese dell'acquirente o futuro condominio.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le nostre unità immobiliari saranno certificate a basso consumo energetico

*e grazie ai valori di risparmio ottenuti sulla base dei dati di progetto, si collocheranno in **CLASSE A***

DOTAZIONI ACCESSORIE VARIE

Sono previsti i seguenti arredi fissi:

- Cassetta per lettere, una per ogni appartamento, di dimensioni atte a contenere riviste e stampe formato A4, collocata presso il cancello d'ingresso pedonale.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Recinzioni:

Il lotto verrà recintato mediante muretto sovrastante cancellata parte in metallo parte con rete plastificata coordinata con il cancelletto pedonale ed il cancello carraio. Cancelli e recinzione metallica saranno preverniciati previa mano di antiruggine.

Pavimentazioni esterne:

I percorsi pedonali esterni saranno realizzati con materiale auto bloccanti colore e finitura indicati dalla D.L.

Sistemazione aree a verde:

Le aree a verde condominiali saranno finite con terreno vegetale alla quota di progetto, seminate a prato stabile. Non è prevista l'impianto di irrigazione.

ESCLUSIONI

- ALLACCIAMENTI ACQUA – ENEL – TELECOM-
- PRATICA ATTIVAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO
- IMBIANCATURA UNITA'IMMOBILIARE
- FORNITURA ZERBINI
- SPESE NOTARILI
- SPESE CATASTALI
- E QUANTO NON ELENcato ESPRESSAMENTE NELLA PRESENTE DESCRIZIONE.
- E' FACOLTA' DELLA SOCIETA' COMMITTENTE APPORTARE VARIAZIONI ALLE VOCI SOPRA DESCRITTE, PURCHE' TALI VARIAZIONI NON INCIDANO ECONOMICAMENTE NELLA DESCRIZIONE SOPRA ESTESA, OVE NELLE SOPRA INDICATE DESCRIZIONI DEI MATERIALI, SIANO CONTEMPLATE DIVERSE POSSIBILI SOLUZIONI, LA SCELTA FRA LE STESSE DEVE INTENDERSI RISERVATA ALLA SOCIETA' COMMITTENTE LA QUALE SI RISERVA COMUNQUE, LA FACOLTA' DI APPORTARE VARIAZIONI SECONDO LE ESIGENZE ARCHITETTONICHE, ESTETICHE, FUNZIONALI E LEGISLATIVE CHE SI DOVESSERO PRESENTARE, SIA CHE QUESTE RIGUARDINO LE COSTRUZIONI DELLE PARTI COMUNI, OVVERO IL COMPLESSO URBANISTICO E VOLUMETRICO DEL QUARTIERE.