

# RESIDENZA\_CIVICO2

Eleganza & Tranquillità

IMMOBILIARE P.D. S.r.l.



## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

Ad ARLUNO, in Via S. Gervaso e Protaso,  
abbiamo il piacere di proporVi

# RESIDENZA\_CIVICO2

Eleganza & Tranquillità



# RESIDENZA\_CIVICO2

Eleganza & Tranquillità

IMMOBILIARE P.D. S.r.l.



## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

Viste progetto a 360°



Viste progetto a 360°



# RESIDENZA\_CIVICO2

*Eleganza & Tranquillità*

IMMOBILIARE P.D. S.r.l.



CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

Welcome





## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA



## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA



- ✓ IMPIANTO SATELLITARE CERTIFICATO SKY-READY
- ✓ VIDEOCITOFONO a COLORI (ingresso strada + ingresso palazzina)
- ✓ TAPParelLE MOTORIZZATE IN ALLUMINIO con comando generale all'ingresso appartamento (salita e discesa simultanea)
- ✓ PAVIMENTI in GRES PORCELLANATO di PRIMA QUALITA'
- ✓ PORTE BLINDATE con KIT TERMICO / ACUSTICO
- ✓ N° 2 PORTE INTERNE SCORREVOLI da posizionarsi a scelta cliente.
- ✓ SANITARI DI CAPITOLATO SOSPESI e FILOMURO
- ✓ ZANZARIERE con RALLENTATORE Verticale ed Orizzontale
- ✓ PANNELLI FOTOVOLTAICI per la produzione di energie elettrica per le parti comuni
- ✓ PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ALLARME (+collegamento appartamento/box)
- ✓ TERMOSTATI IN OGNI AMBIENTE, BAGNI COMPRESI
- ✓ TERMOARREDI ELETTRICI (scaldasalviette)
- ✓ PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA (personalizzabile)
- ✓ PUNTO ACQUA TERRAZZO soggiorno
- ✓ PRESA BALCONE comandata dall'interno
- ✓ INDUZIONE come standard di capitolato all'interno di una palazzina completamente **NO GAS**.



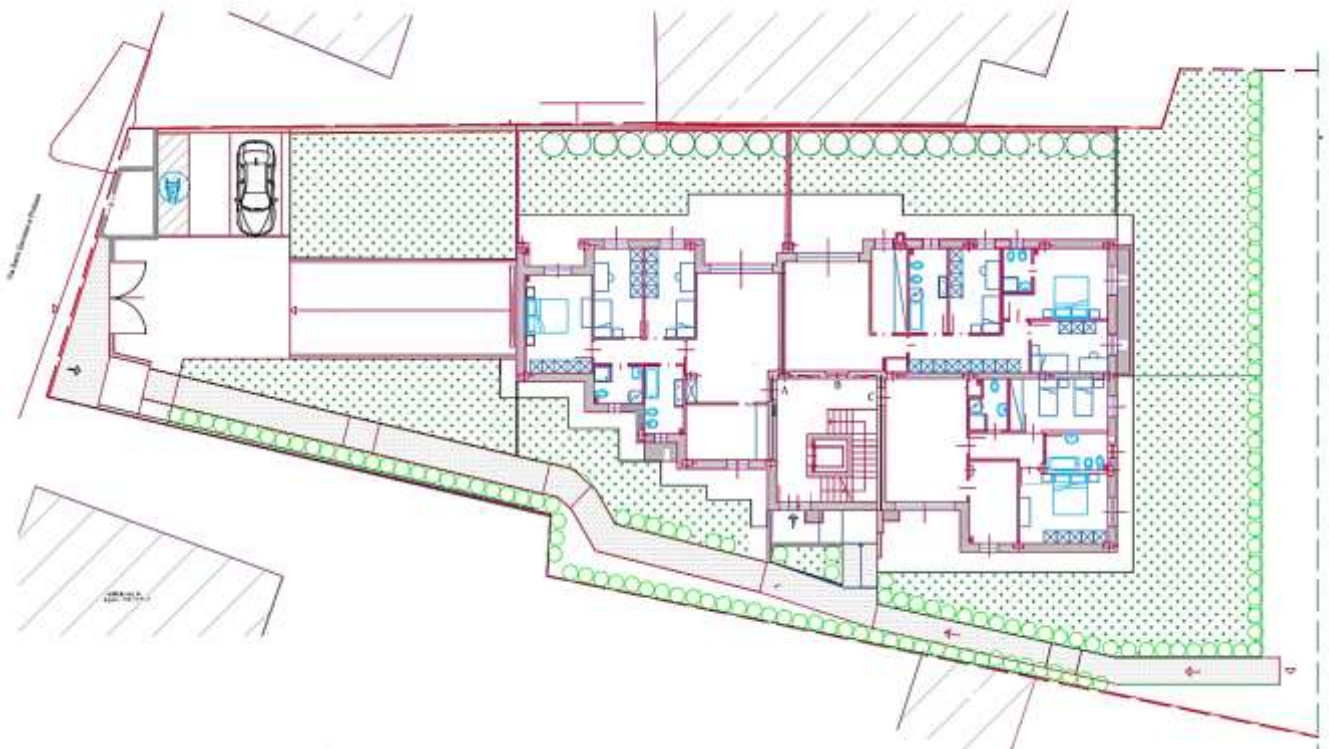
## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

### DESCRIZIONE GENERALE CAPITOLATO di VENDITA

#### 1. DESCRIZIONE GENERALE PROGETTO

L'intervento consiste nella realizzazione di un nuovo ed elegante edificio per un totale di soli 9 appartamenti ad Arluno, Via Santi Gervaso e Protaso.

L'area è posizionata in zona molto verde, tranquilla, e riservata a tutto vantaggio del comfort abitativo. Abbiamo progettato tenendo conto degli assi cartesiani per sfruttare al massimo la luce naturale dei locali.



Sintetica descrizione del progetto:

**-1) Piano interrato:** troviamo i 9 garage di varie metrature, oltre alle cantine e locali tecnici;

**0) Piano Terra:** 3 appartamenti (2 quadrilocali + 1 trilocale), con giardini privati ampi spazi vivibili esterni e doppi servizi,

**1 + 2) Piano Primo e Secondo:** 3 appartamenti (2 quadrilocali + 1 trilocale), con ampi terrazzi e doppi servizi.

#### 2. STRUTTURE PORTANTI, MURATURE e SOLAI





### CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

La struttura portante (fondazioni, solette e pilastri) opportunamente calcolata secondo la vigente normativa antisismica, è realizzata in cemento armato. Tutte le superfici contro terra sono adeguatamente isolate ed impermeabilizzate.

Le murature in elevazione, per la porzione fuori terra, sono realizzate in blocchi di laterizio semipieno e cappotto esterno (esempio in foto) garantendo di fatto un elevato benessere termico per gli occupanti, eliminando totalmente i ponti termici con l'esterno e soddisfacendo a pieno la normativa in materia di contenimento energetico in vigore.

I tavolati interni sono in mattoni forati dello spessore cm 8 e/o cm 12. Tutti i solai sono stati calcolati secondo le normative vigenti opportunamente isolati verso le parti fredde mediante coibente termico secondo le normative vigenti. Sono altresì muniti di isolante acustico anticalpestio di spessore adeguato, posto al di sotto dei tavolati interni e di tamponamento per evitare la trasmissione di vibrazioni, in base al progetto acustico redatto.



### 3. COPERTURA

Il tetto senza falde è idoneamente isolato dal punto di vista termico e acustico. In copertura è prevista l'installazione di una Linea vita che permetterà l'accesso al tetto in condizioni di sicurezza per le future opere di manutenzione.



Sul tetto sono posizionati i pannelli fotovoltaici per la produzione dell'energia elettrica per tutte le parti comuni (luci, ascensore, cancello carraio, centrale termica, videocitofoni, antenna TV, oltre alle pompe di calore elettriche per la centrale termica condominiale (vedi paragr. 10).

Immagine campione

### 4. FINITURE e SISTEMAZIONI ESTERNE



## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

Le facciate esterne saranno finite con rasatura di colore chiaro tranne le facciata dei balconi ed i contorni finestre in colore grigio chiaro.

La lattoneria, canali, scossaline e pluviali saranno in alluminio spess. mm. 8/10 verniciato.

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in granito sardo lucido, Serizzo o similari a scelta D.L.

A lato dell'ingresso carraio verrà collocato il vano contatori Energia Elettrica oltre all'area cassonetti.

### 5. FINITURE INTERNE PARTI COMUNI

La pavimentazione ingressi, vanni scale, pianerottoli, marciapiede sul perimetro della casa sarà realizzato in piastrelle in gres ceramico porcellanato ingelivo per esterni a scelta D.L. zoccolini e battiscopa in analogo materiale.

Le scale saranno invece realizzate in granito sardo lucido, Serizzo o similari a scelta D.L. con zoccolini e battiscopa in analogo materiale.

Saranno inoltre realizzate adeguate pendenze per lo smaltimento delle acque piovane.

Tutti i soffitti e le pareti degli ingressi, dei vani scala e dei pianerottoli saranno intonacati a civile e tinteggiati.

I parapetti ed i corrimani delle scale saranno realizzati in ferro con elementi a tema semplice a scelta D.L.

Il cancello d'ingresso carrabile sarà ad apertura automatica, in ferro verniciato con tipologia a tema semplice a scelta D.L.

Sono previsti punti luce nel giardino comune e nei camminamenti d'ingresso alla palazzina.

Le pareti perimetrali e divisorie dei box saranno con murature in C.A e/o con blocchetti.

Il locale tecnico sarà pavimentato con piastrelle a scelta della D.L. mentre la pavimentazione dei box sarà in cemento al quarzo così come il corsello. *(N.B. \_ l'eventuale pavimentazione in piastrelle del box è da richiedere e quantificata a parte come extra capitolato).*

Le aree destinate a verde condominiale e privato, saranno consegnate con la piantumazione del verde come da progetto e da richieste comunali. Impianto irrigazione completo per i giardini condominiali e predisposizione per quelli privati.

Vi saranno inoltre i seguenti punti acqua:

- ⊕ n.1 punto acqua per ogni terrazzo zona soggiorno
- ⊕ n.1 punto acqua area cassonetti.

### 6. FINITURE INTERNE APPARTAMENTI

Le pareti e i soffitti degli appartamenti saranno finiti a gesso nelle zone prive di rivestimento in ceramica.

Nei bagni è previsto un rivestimento in ceramica h 2,20 m. max e nelle cucine h 1,60 m. (solo per la zona attrezzata). Sono esclusi decori e greche da pagarsi a prezzo di listino.

Non è prevista la tinteggiatura degli appartamenti.

### 7. PAVIMENTAZIONI

#### 7.1 Appartamento

E' prevista la pavimentazione di tutti i locali, bagni e cucine comprese, in GRES PORCELLANATO fino a € 40,0/mq di listino (iva esclusa) in varie dimensioni e finiture come da campionario c/o lo show-room del fornitore.

Zoccolino dello stesso materiale. Si precisa inoltre che per tutti i modelli sopra elencati eventuali decori, listelli o mosaici sono da considerare extra capitolato.

#### 7.2 Terrazzi

Pavimentazione terrazzi/balconi in ceramica ingeliva a scelta D.L.

### 8. PORTE / SERRAMENTI / CANCELLI





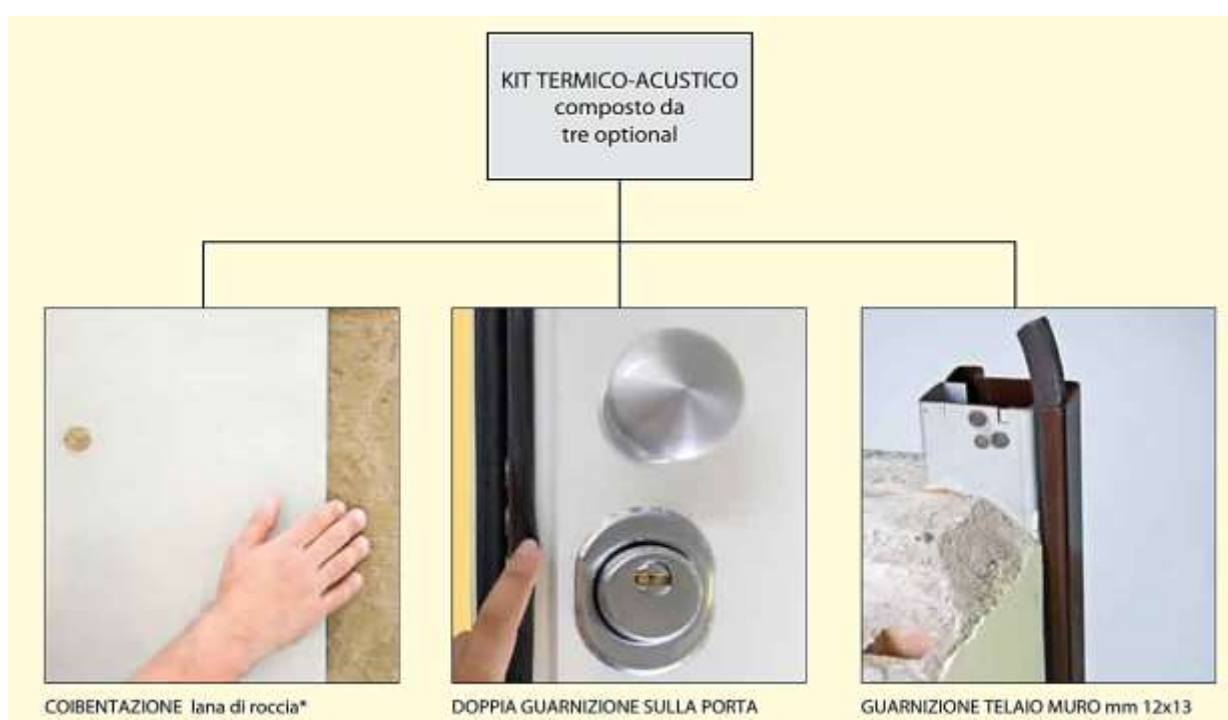
## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

### 8.1 **Porte blindate**

I portoncini ingresso appartamenti saranno Ditta PIACENTINI o altra dipari livello, classe anti-effrazione 3, serratura con cilindro europeo.

**Finitura pannello interno abbinabile alle porte interne** e finitura esterna a scelta D.L.  
Di **capitolato** coibentazione porta blindata con Kit TERMICO-ACUSTICO:

### ABBATTIMENTO ACUSTICO 45 DB + ABBATTIMENTO TERMICO 1,49 W/M2K



### 8.2 **Porte interne**

Porte a battente ad anta cieca in laminato e maniglie in acciaio cromo satinato.

**Colori a scelta tra Bianco, Panna, Noce nazionale e Ciliegio.**

Disponibili 2 porte scorrevoli di capitolato per ogni appartamento.

### 8.3 **Serramenti abitazioni**



## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

Ditta QFORT – Realizzati in PVC colore bianco, **tutti anche con apertura a vasistas e con sistema di micro-ventilazione:**

*Tutti con apertura vasistas:*



**QFORT**  
serramenti  
progettati per resistere

*Il sistema di **micro-ventilazione** permette il ricambio d'aria nei locali, la finestra si apre soltanto di alcuni millimetri per far circolare l'aria*



## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA



Tapparelle motorizzate in alluminio coibentato colore a scelta D.L. e zanzariere con rallentatore orizzontale e verticale.



Immagine campione



### 8.4 porte garage:





### CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

In acciaio zincato nervato, ditta Sandrini, con cilindro sblocco di sicurezza e fessure di aerazione secondo normativa vigente. Prevista la predisposizione per futura eventuale motorizzazione a carico clienti.

**8.5 Porta ingresso condominiale:**

In alluminio a scelta D.L. composta da due ante asimmetriche, con anta minore apribile all'occorrenza, serratura elettrica collegata ai citofoni degli appartamenti, vetri stratificati antinfortuno/antisfondamento trasparenti, maniglione esterno e interno a scelta D.L.

**8.6 Porte centrale termica e locale contatori**

A scelta D.L.

**8.7 Cancellotto pedonale e carraio automatico**

Saranno realizzati a scelta della D. L. con verniciatura a fuoco.

**Carraio condominiale motorizzato.**

#### 9. ASCENSORE

L'edificio sarà dotato di ascensore marca SCHINDLER per il collegamento verticale di tutti i piani del fabbricato, quindi dal piano terra fino al piano 2 (tot. 4 fermate).



*Alta efficienza energetica.*

*L'ascensore è senza locale macchine. L'unità principale (trazione elettrica a frequenza variabile) è integrata nel telaio della porta e questo rende l'ascensore assolutamente silenzioso.*



Immagine campione

#### 10. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO



### CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

L'impianto centralizzato di riscaldamento, al fine di garantire il miglior livello di efficienza energetica, sarà alimentato da una **pompa di calore alimentata da energia elettrica che utilizzerà prevalentemente l'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici** presenti in copertura.

La centrale termica sarà situata nel locale destinato al piano terra, mentre le unità ventilanti saranno posizionate in copertura.

La climatizzazione interna agli alloggi è assicurata da impianti radianti a pavimento a bassa temperatura, integrata da un termo-arredo elettrico nel bagno padronale.

Ciascun appartamento sarà dotato di **termostato digitale** per la **regolazione autonoma della temperatura di ogni locale, bagni compresi** (cucina esclusa).



#### 11. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

E' prevista la predisposizione per l'impianto di climatizzazione con **uno split in soggiorno e uno in ogni camera da letto**.

L'impianto sarà realizzato mediante installazione di tubazioni di collegamento tra unità esterna e interne con tubo di rame adeguatamente dimensionate e coibentate, tubazioni di scarico condensa in polietilene (e relativo collegamento a rete scarichi), tubazioni passaggi elettrici in corrugato.

#### 12. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

La rete idrica del fabbricato sarà collegata all'acquedotto comunale.

Ciascun appartamento è dotato di proprio contatore per la misurazione dei consumi di acqua fredda e calda.

##### 12.1 **BAGNI: descrizione dotazione:**

###### 12.1.1 Bagno 1

- Sanitari filo muro, marca IDEAL STANDARD Mod. Gemma2 o similari a scelta D.L., in ceramica colore bianco, a terra o sospesi a scelta cliente
- Lavabo a terra o sospeso in ceramica colore bianco
- Cassetta da incasso GEBERIT – Placca Bianca 2 tasti
- Rubinetteria, marca IDEL STANDARD modello CERAPLAN o similari
- Vasca da incasso IDEAL STANDARD Mod. CONNECT 170x70.
- Termoarredo (scaldasalviette) ELETTRICO.

###### 12.1.2 Bagno 2 (differenze rispetto al bagno 1):



### CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

- Piatto doccia in ceramica IDEAL STANDARD Mod. Gemma2 – colore bianco, misure 70x90, 80x80, 90x90 – Spess. 6 mm. (o altri similari a scelta D.L.)
- Kit doccia con SOFFIONE – QUADRATO 20x20 cm. o TONDO diam. 20 cm. + DOCCINO
- Attacco per lavatrice completo di scarico a parete sifonato.

#### 12.2 **Cucina**

Previsto un attacco per la lavastoviglie completo di scarico a parete sifonato e un impianto idricosanitario per adduzione e scarico livello cucina.

#### 13. **IMPIANTO FOGNARIO**

L'impianto fognario delle acque nere è collegato direttamente alla fognatura comunale con pozzetti di ispezione prima dell'allaccio. La rete fognaria delle acque bianche e piovane sarà recapitata in pozzi perdenti come da normativa vigente.

#### 14. **IMPIANTO ELETTRICO**

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti in conformità alle norme vigenti e alle disposizioni delle aziende erogatrici (Enel, Telecom, ecc.).

**Le unità immobiliari sono classificate Livello 1, secondo i requisiti minimi delle prestazioni dell'impianto elettrico (Rif. Norma CEI 64-8).**

##### 14.1 **IMPIANTO ELETTRICO SINGOLI APPARTAMENTI**

Tutte le apparecchiature elettriche installate all'interno delle singole unità immobiliari saranno della ditta **Gewiss** o marche primarie similari a scelta della D.L.

Interruttori bianchi e placche Mod. CHORUS, tipo ONE o GEO in tecnopolimero color **bianco, avorio, canapa e nero**.



Ogni box di proprietà avrà un punto luce a parete, una presa e una o due luci e tutte le prese e le luci del box sono collegate ai contatori singoli di proprietà.



Su ogni terrazzo principale è prevista una presa stagna comandata dall'interno.

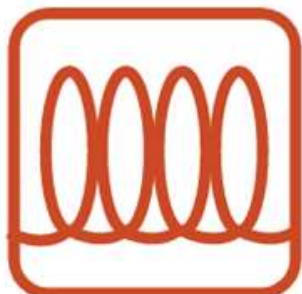
Tutte le **tapparelle in alluminio coibentato** sono **motorizzate**, comandate elettricamente anche in modo generale, con comando all'ingresso, **per la salita e la DISCESA SIMULTANEA in tutto l'appartamento.**

## INDUZIONE di Capitolato...





### CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA



*...con tutti i seguenti vantaggi:*

**SICUREZZA:** perfetto se in casa ci sono bambini, l'assenza di fiamme fa sì che i piccoli non corrano alcun pericolo. Inoltre, il calore limitato al perimetro della pentola, evita il rischio di scottarsi;

**PULIZIA:** facile e veloce, bisogna solo aspettare che il piano si raffreddi;

**VELOCITÀ:** quando si ha poco tempo per il pranzo o la cena, avere un fornello che riscaldi o porti a bollore l'acqua in pochi minuti è essenziale. Con il piano cottura ad induzione l'attesa è ridotta al minimo;

**NESSUN PERICOLO DI FUGHE DI GAS:** i fornelli si basano sull'energia elettrica, per questo non c'è il pericolo di fughe di gas. Inoltre, non si devono praticare nel muro fori che potrebbero mettere in pericolo l'isolamento termico della stanza;



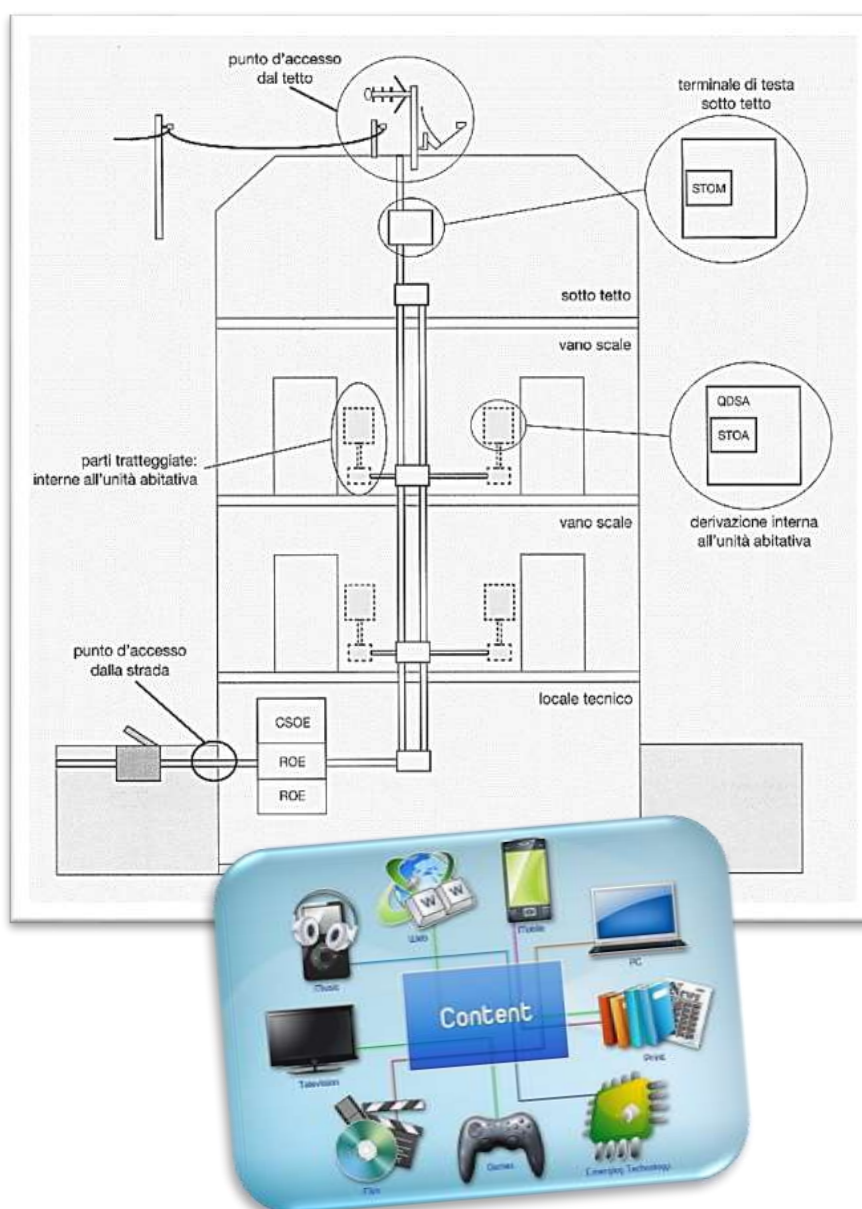
**CONTROLLO TEMPERATURA:** semplice e preciso per adattarsi ad ogni tipo di cibo;

**COSTI IN BOLLETTA:** anche se funziona ad energia, rispetto a quello a gas i tempi sono ridotti e quindi i consumi minori.



## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

# Cablaggio\_Completo Impianto\_Multimediale FIBRA OTTICA



### 14.2 Impianto elettrico parti comuni

#### 14.2.1 Impianto videcitofonico



### CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

L'edificio sarà dotato di un impianto videocitofonico con monitor a colori installato all'ingresso principale pedonale per il collegamento degli appartamenti con l'esterno del fabbricato, oltre ad un citofono vicino al portoncino ingresso interno di ogni palazzina. L'impianto sarà eseguito con marca e modello a scelta della DL.

#### 14.2.2 Impianto telefonico

Predisposizione rete telefonica standard in ogni locale (bagni esclusi).

#### 14.2.3 Impianto TV

L'edificio disporrà di un impianto TV centralizzato comprensivo di antenna TV per la ricezione del segnale digitale terrestre e di una parabola per il segnale satellitare. Ogni locale sarà dotato di prese antenna TV terrestri e satellitare (ad esclusione dei bagni).



#### 14.2.4 - Impianto allarme antintrusione

Predisposizione impianto allarme con Centrale + perimetrali porta ingresso e finestre + 2 volumetrici interni + 1 sirena.

**Collegamento appartamento con Box.**

#### 14.2.5 - Illuminazione vano scala

Le scale saranno illuminate con lampade in numero e posizione così come previsto dal progetto, e saranno ad accensione manuale temporizzata. Saranno inoltre installate lampade autoalimentate di emergenza. Marca e modello a discrezione D.L.

#### 14.2.6 - Illuminazione parti comuni

Saranno previsti lampade in numero e posizione così come previsto dal progetto, e l'accensione sarà crepuscolare. Marca e modello a discrezione D.L.

### 15. VARIANTI e PRECISAZIONI

Le foto e le immagini contenute nel presente documento sono puramente indicative al solo scopo di illustrare gli stili architettonici e le soluzioni utilizzate che non sono vincolanti ai fini della costruzione e della vendita.





## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

Si precisa inoltre che tutte le scelte finali restano a completa discrezionalità della Direzione Lavori (D.L.) la quale si riserva di introdurre al progetto tutte le varianti necessarie per una migliore funzionalità e fruibilità dell'opera, nonché per eventuali adeguamenti di legge e/o regolamenti vigenti. La D.L. si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e le finiture elencate nella presente descrizione sia nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione di attività delle ditte produttive, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato. Resta inteso che l'eventuale sostituzione di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio almeno pari a quelli previsti.

Potranno essere introdotte nei singoli alloggi quelle varianti che la parte acquirente ritenesse più opportuno, purché tempestivamente concordate per iscritto nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti. Ai fini del rispetto delle vigenti leggi in materia di visitabilità disabili, le posizioni dei sanitari nei bagni dovranno essere concordate ed autorizzate dalla D.L. Tali eventuali varianti potranno portare uno slittamento del fine lavori, in relazione alla maggiore tempistica necessaria a dar corso alla variante stessa.

### 16. SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO TRA LE PARTI

Letto approvato e confermato \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / 20\_\_\_\_\_

FIRME

LA PROPRIETÀ \_\_\_\_\_

L'ACQUIRENTE \_\_\_\_\_

## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

### Eleganza & Tranquillità



## CAPITOLATO GENERALE DI VENDITA

**FORNITORI SELEZIONATI per i nostri Clienti:**

**Pavimenti / Rivestimenti:**



**D'AMBRA PAVIMENTI**  
D'AMBRA PAVIMENTI S.n.c. di Campana Mauro & Pietro  
Largo della Guastalla, 9 - 20082 Binasco (Mi)  
Tel. 02/90091354 Fax 02/90090684 Cell. 335/1874466  
Email: info@dambrapavimenti.it Sito: www.dambrapavimenti.it  
Partita IVA 08330730964

**PER APPUNTAMENTO IN  
SHOW-ROOM telefonare:  
Mauro Campana  
335.18.74.466**

**Porte / Serramenti:**



**SPAZIO 11**  
**SHOWROOM - Lunedì-Sabato 9-12 14-19**  
Strada Statale 11 n.4 - 20010 Vittuone (Mi)  
**MAGAZZINO - Lunedì-Venerdì 9-12 14-19**  
Via S. Chiara ang. S. Marco - 20010 Vittuone (Mi)

**PER APPUNTAMENTO IN  
SHOW-ROOM telefonare:  
Alessandro Liaci  
338.63.23.299**

**Sanitari / Arredobagno:**



**NORDIDRAULICA**  
**DAIKIN** | **VIESMANN Partner**  
**COMFORT STORE** | per l'Efficienza Energetica  
[www.nordidraulica.it](http://www.nordidraulica.it)  

**PER APPUNTAMENTO IN  
SHOW-ROOM telefonare:  
Aurora Piluso  
02.23.17.01.41**

**PER GARANTIRVI LA MIGLIORE ACCOGLIENZA, VI CONSIGLIAMO VIVAMENTE  
DI PRENOTARE SEMPRE UN APPUNTAMENTO CON LE PERSONE DI  
RIFERIMENTO INDICATE, GRAZIE!**

