

Immobile sito in Piazza Emilio Alfieri 1-3, Milano  
**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE**



**Committente:** ICPF S.R.L.

**Progettista:** Arch. Antonio Ferlazzo Ciano

**Impresa esecutrice:** Edil Stemma S.R.L.

## **PREMESSA**

Intervento di ristrutturazione della palazzina sita in Piazza Alfieri 1-3 angolo Via Bellagio 1 prevede il frazionamento del fabbricato ad uso residenziale in n.7 unità immobiliari in classe energetica B attraverso le opere di seguito descritte.

## **DEMOLIZIONI**

Sgombero di tutti gli spazi interni occupati da materiali vari.  
Smontaggio di tutte le porte interne, serramenti e persiane.  
Rimozione di tutti i sanitari e delle relative tubazioni.  
Demolizione di tramezzature interne.  
Rimozione di tubazioni e cablaggi preesistenti.  
Rimozione di rivestimenti vari presenti a tutti i piani.  
Demolizioni parziali e forometrie delle pareti esterne.  
Demolizione massetti presenti ai piani fino al vivo della soletta.  
Piccozzatura intonaco.  
Rimozione pensiline.

## **STRUTTURE**

Il progetto nel suo insieme prevede un'analisi strutturale di tutte le componenti dell'edificio con particolare riguardo lo stato di conservazione dei solai di interpiano, delle fondazioni e delle nuove strutture relative al recupero di sottotetto.  
Tutti gli interventi seguiranno scrupolosamente le prescrizioni di progetto così come indicato dal tecnico incaricato allo scopo.

## **MURATURE ESTERNE**

Interventi puntuali di consolidamento dell'intonaco presente.  
Fornitura e posa di cappotto termico in EPS con grafite come da progetto energetico.  
Finitura mediante due passate di Quarzolite Mapei tirato e rasato a frattazzo con interposta rete in fibra di vetro. Colori di cartella a scelta della direzione artistica.

## **MURATURE INTERNE**

Realizzazione di pareti tra unità abitative isolate acusticamente e termicamente come da progetto energetico e acustico.  
Realizzazione di tramezzature interne all'appartamento isolate acusticamente e termicamente come da progetto energetico e acustico.

Intonacatura ove necessario e rasatura a gesso di tutte le pareti interne sia nuove che preesistenti.

## **SOLAI**

Fornitura e posa di isolante acustico tra sottofondo e soletta come da progetto energetico e acustico.

Realizzazione di massetto alleggerito per passaggio impianti.

Fornitura e posa di pavimentazione in grès porcellanato.

Realizzazione di controsoffitto in cartongesso e lana di roccia posto all'intradosso del solaio.

## **SERRAMENTI ESTERNI**

Fornitura e posa di monoblocco su tutti i fori finestra e porta/finestra.

Fornitura e posa di finestre in alluminio con taglio termico e vetro camera come da progetto energetico e acustico.

Fornitura e posa di tapparelle motorizzate. Colore a scelta della direzione artistica.

## **SERRAMENTI INTERNI**

Fornitura e posa di falsi telai in ferro per porte blindate d'ingresso agli appartamenti.

Fornitura e posa di falsi telai in legno per porte interne a battente.

Fornitura e posa di porte blindate marca Dierre di dimensioni 90 x 210 cm, classe anti-effrazione 3. Pannelli di rivestimento lisci, colore a scelta della direzione artistica.

Fornitura e posa di porte interne a battente di dimensioni 80 x 210 cm di colore bianco effetto liscio o naturale a scelta dell'acquirente.

## **CUCINA**

Realizzazione impianto idraulico completo con tubazioni in polipropilene impastate di fibre minerali tipo Geberit Silent o similari comprensivo di attacco per lavabo e lavastoviglie.

## **BAGNO**

Realizzazione di colonne di scarico verticali realizzate con tubazioni in polipropilene impastate di fibre minerali tipo Geberit Silent o similari.

Realizzazione impianto acque bianche per raccolta e immissione diretta nella fognatura comunale delle acque meteoriche.

Fornitura e posa di cassetta da incasso marca Geberit comprensiva di placca con doppio comando.

Realizzazione impianto idraulico comprensivo di attacchi per vaso, bidet, doccia e lavabo.

Realizzazione di impianto idraulico per attacco lavatrice.

Fornitura e posa delle seguenti ceramiche:

- Vaso e bidet sospeso ditta Azzurra collezione Pratica o similari;
- Lavabo sospeso ditta Azzurra collezione Pratica o similari;
- Piatto doccia a filo pavimento ditta Azzurra collezione Puro o similari dimensioni 80x80 cm;

Fornitura e posa di rubinetteria dell'azienda Paffoni serie Red.

Fornitura e posa di miscelatore per doccia esterno e doccetta con supporto scorrevole e flessibile.

Realizzazione impianto di aspirazione forzata temporizzata comprensivo di aspiratore Vortice collegato elettricamente all'interruttore di accensione dell'illuminazione a servizio dei bagni ciechi.

## **RIVESTIMENTI**

Pavimentazione locali, rivestimenti bagni e cucina in grès porcellanato.

Dimensioni a scelta dell'acquirente tra i seguenti formati: 15x60 cm, 30x30cm, 30x60 cm, 60x60 cm.

Colori ed effetto a scelta dell'acquirente tra la selezione esposta presso lo showroom dell'impresa edile.

## **IMPIANTI TERMICI (AUTONOMI)**

Fornitura e posa di caldaia autonoma a condensazione a gas-metano per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

Fornitura e posa di termosifoni come terminali dell'impianto di riscaldamento.

Fornitura e posa di scaldasalviette come terminali di riscaldamento dei locali bagno.

Predisposizione impianto di climatizzazione estiva per il raffrescamento con sistema di pompa di calore inverter ad espansione. Macchina autonoma esterna e split interni a cura e spese dell'acquirente.

## **IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTI**

Impianto elettrico marca Bticino serie Matix collegato a contatore generale "sorgente" predisposto in locale tecnico comune opportunamente dedicato.

Linea di alimentazione di ogni appartamento dimensionata per 4,5 - 7 Kw.

Compreso nell'impianto:

- Circuiti ai punti luce, prese di corrente e prese elettrodomestici.

- Derivazioni ai punti luce, ai punti comando, ai punti prese elettrodomestici, punti prese tv, tv sat e telefono.

Fornitura e posa di quadretto ad incasso posto in zona ingresso contenente interruttori magnetotermici, differenziali e apparecchiature a servizio dell'alloggio.

Dotazione locali:

- punti luce, prese, prese schuko, presa tv, presa telefono.

- il bagno non prevede la dotazione della presa tv e presa telefono.

Predisposizione termostato ambiente.

Fornitura e posa di videocitofono.

Fornitura e posa di pulsante campanello completo di targa portanome.

## **IMPIANTO ELETTRICO CONDOMINIALE**

Impianti servizi comuni alimentati da quadro generale con interruttore unipolare e protezione generale dei circuiti con relè differenziale.

Impianto di illuminazione vano scala e pianerottoli con rilevatore crepuscolare comprensivo di applique e/o lampadario.

Impianto di illuminazione delle porte di accesso con rilevatore crepuscolare comprensivo di applique da esterni.

Impianto videocitofono comprensivo di terminale installato presso il punto di accesso pedonale.

Fornitura e posa ad ogni piano di pulsante per illuminazione vano scale.

Fornitura e posa di pulsante per apertura cancello pedonale.

Realizzazione impianto di messa a terra.

## **PARTI COMUNI**

Pavimentazione delle superfici calpestabili compresi zoccolini in grès porcellanato.

Ripristino dei serramenti esterni e relative tapparelle. Fornitura e posa di nuovi serramenti ove necessario.

Tinteggiatura di tutte le pareti.

Ripristino giardino (aree verdi e percorsi pedonali).

Ripristino muro di cinta.

## **N.B.**

Tutte le opere non espressamente indicate nel presente capitolato sono da intendersi escluse.

Fornitura e posa di contatori a cura e spese dell'acquirente.

Milano, 08 ottobre 2021