

CAPITOLATO

**DESCRIZIONE SOMMARIA, INDICATIVA E DI MASSIMA
DELLE OPERE RELATIVE AL NUOVO INTERVENTI
IMMOBILIARE DI:**

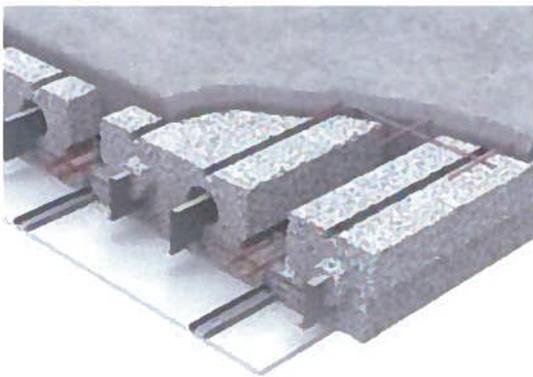
**VIA CROCE ROSSA ITALIANA –
NOVA MILANESE**



A) OPERE AL RUSTICO E DIFINITURA DELLE PARTI COMUNI

1 - STRUTTURA PORTANTE, TAMPONAMENTI PERIMETRALI, DIVISORI APPARTAMENTI E TAVOLATI INTERNI:

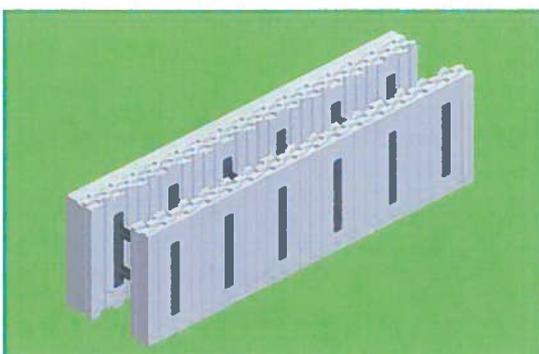
La struttura portante sarà realizzata in cemento armato, con solaio termoisolante (di calpestio, di copertura o per vuoto sanitario) tipo Kaldo® di Pontarolo Engineering S.p.A. composto da casseri



in EPS Cs(10) 100 classe E per ottenere una struttura di solaio a travetti in C.A. come da tavole grafiche. I travetti avranno interasse di 60 cm e il cassero sarà privo di cavità interne all'EPS. Il solaio sarà dotato di supporti metallici preforati, disposti ad interassi di 50x60 cm e inglobati nel calcestruzzo del travetto, per il rapido fissaggio meccanico di qualsiasi tipo di rivestimento all'intradosso anche di tipo REI. I pannelli

dovranno essere completati in opera con l'armatura metallica inferiore e superiore (B450C), la rete elettrosaldata superiore (B450A) e con calcestruzzo di classe C 25/30 sulla base di quanto previsto dal progetto strutturale del solaio.

Il tamponamento esterno sarà realizzato con pannello tipo Climablock lineare con cassero costituito da due pannelli di dimensioni 120 x 40 cm in polistirene espanso sinterizzato (EPS) TWINPOR



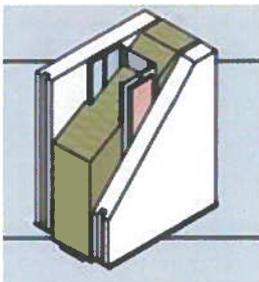
affacciati tra loro e collegati da distanziatori in plastica riciclata che determinano la dimensione del setto in CLS il quale può assumere dimensioni di 16,2 - 19,2 cm (17 - 20 cm nominali). I due pannelli hanno spessori differenti: nel lato rivolto verso l'interno dell'abitazione lo spessore è di 6,4 cm, mentre all'esterno può essere di 6,4 - 9,4 - 12,4 - 18,4 cm. L'intercapedine sarà gettata

con con calcestruzzo di classe C 25/30 sulla base di quanto previsto dal progetto strutturale del tamponamento.



Manto di copertura realizzato con lastre grecate coibentate Tek 28 ottenute con processo produttivo in continuo spessore della lastra profilo Alubel 28 passo 112 mm, coibentazione in schiuma poliuretanic a cellule chiuse, applicata all'intradosso della lastra, spessore costante 10 mm a seguire la superficie geometrica della greca da posare e sormontare con sovrapposizione laterale pari ad una greca e mezzo.

I tavolati interni saranno realizzata con il sistema di partizioni a secco certificata, costituita da una



struttura portante in lamiera zincata di sp. 6/10 di mm, di montanti a "C" da 49-74-99 mm di larghezza, posti ad interasse variabile di cm 30-40-60 in funzione delle altezze e guide ad "U" da 50-75-100 mm e all'interno verra' posizionato un materassino in lana minerale che avra' la funzione di isolamento acustico. Sulla struttura, verranno avvitate (due per

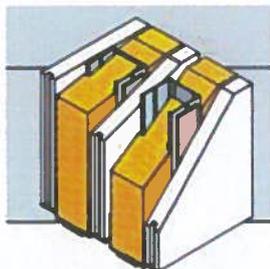
Parete 10 cm
su struttura da 50 mm
con pannello di lana minerale 50 mm

Rw 52 dB
(UNI EN ISO10140-2)
Certificato ZetaLab
n° 206-2017-IAP

lato), con viti autofilettanti fosfatate le lastre di dimensioni 1200 x 200, in gesso rivestito denominate "pannello standard" e "pannello HYDRO" a basso

assorbimento di umidità, di spessore 12,5 mm . La parete così realizzata sarà pronta alle successive opere di preparazione alla tinteggiatura

Le pareti divisorie tra gli appartamenti saranno realizzata con il sistema di partizioni a secco



"certificata, costituita da doppia struttura portante in lamiera zincata di sp. 6/10 di mm, di montanti a "C" da 49-74-99 mm di larghezza, posti ad interasse variabile di cm 30-40-60 in funzione delle altezze e guide ad "U" da 50-75-100 mm e all'interno verranno posizionati due materassini in lana minerale che avra' la funzione di isolamento acustico.. Sulla struttura,

Divisorio tra unità abitative 18,5 cm
con doppia struttura 50 mm,
3 pannelli VIVO[®]SYSTEM
e due pannelli lana di roccia
40 mm densità 60 kg/m³

Rw 60 dB
Cert. Istituto Giordano
n° 256228

verranno avvitate (due per lato e una

centrale), con viti autofilettanti fosfatate le lastre di dimensioni 1200 x 2000 mm, in gesso rivestito denominate “pannello standard” e “pannello HYDRO” a basso assorbimento di umidità, di spessore 12,5 mm. La parete così realizzata sarà pronta alle successive opere di preparazione alla tinteggiatura

2 – INGRESSO E PARTI COMUNI (VANO SCALA):

Le pareti saranno tinteggiate con pittura lavabile, il pavimento sarà realizzato in pietra naturale, il soffitto rasato a gesso e tinteggiato.

La porta d'ingresso della scala sarà in PVC di colore bianco RAL 9010, maniglia in acciaio cromo satinato e chiudi porta automatico posto in alto.

L'illuminazione dell'ingresso avverrà mediante corpi illuminanti e sarà comandata mediante un centralino con comando a tempo.

3 – SCALA, ATRII E PIANEROTTOLI:

La struttura portante delle scale sarà realizzata in cemento armato, rivestita con lastre di pietra naturale di buona resistenza all'usura. Le pedate avranno uno spessore di cm 3, le alzate di cm 2 mentre lo zoccolino di cm 1 con altezza variabile da 8 a 10 cm. I pavimenti dei pianerottoli saranno dello stesso materiale della scala.

Le pareti saranno intonacate con finitura a gesso e successivamente tinteggiate con pittura lavabile, mentre i plafoni dei pianerottoli e delle sottorampe saranno rasati a gesso e tinteggiati.

L'illuminazione dei pianerottoli e delle rampe avverrà mediante corpi illuminanti e sarà comandata mediante un centralino al piano terreno con comando a tempo.

Infine il parapetto o il corrimano della scala sarà realizzato in ferro verniciato a disegno semplice.

4 – INGRESSO CARRAIO E PEDONALE:

L'ingresso carraio sarà muniti di opportuno cancello automatico, con motori ad incasso tipo Came o similare, in ferro verniciato a disegno semplice a una o due ante. La pavimentazione del corsello aperto per l'accesso ai box sarà realizzata in calcestruzzo con finitura al quarzo di colore grigio.

5 – FACCIATA ESTERNA:

La facciata esterna sarà realizzata in rasatura armata e rivestimento colorato in pasta, le soglie in pietra naturale e i parapetti dei balconi in vetro.

6 – IMPIANTO LUCE:

L'illuminazione degli ingressi, carraio e pedonale, dei percorsi pedonali interni, degli atrii, delle scale, dei pianerottoli, del corsello box, del locale centrale termica, autoclave e immondezzaio sarà caratterizzata da idonei corpi illuminanti nel rispetto delle vigenti norme

7– IMPIANTO ASCENSORE:

Sarà previsto un ascensore di tipo oleodinamico a pistone con porte di piano e di cabina automatiche, con capacità di portata di numero 6 perone. La cabina sarà rivestita in laminoplastico e sarà illuminata mediante celino ribassato in acciaio inox, pulsantiera a colonna sempre in acciaio inox e specchio a mezza parete.

La soglia, le spalle e il cappello che delimitano l'ingresso dell'ascensore saranno in pietra naturale come il rivestimento della scala.

8– IMPIANTO TELEVISORE:

L'impianto TV sarà costituito da un'antenna centrale posta sul tetto completo di centralino a banda larga per la ricezione di canali nazionali e canali privati, e da una parabola, anch'essa posta sul tetto, per la ricezione di segnali TV digitali e satellitari.

9– IMPIANTO TELEFONICO:

L'impianto telefonico sarà costituito da tubazioni vuote incassate nel vano scala che collegheranno la centralina TELECOM, posta nel locale quadri al piano terreno, con i vari punti di telefonia presenti all'interno di ogni singolo appartamento.

10– IMPIANTO VIDEOCITOFONO:

Ogni appartamento sarà dotato di un videocitofono a colori collegato con l'ingresso pedonale dove sarà posizionato un videocitofono con tastiera alfanumerica.



11– IMPIANTO TERMICO:

L'impianto termico sarà costituito da una pompa di calore autonoma con moduli termici in linea a muro o a pavimento, tubazioni di andata e ritorno, collettore d'equilibramento

12 – MATERIALI ISOLANTI:

La struttura portante in C.A. sarà totalmente isolata con un pannello in polistirene, i divisori degli appartamenti e i vani scala saranno isolati con un pannello semirigido in lana minerale.

I divisori degli appartamenti e i tavolati interni non appoggeranno direttamente sulla soletta al rustico ma su una bandella larga circa 15 cm in polietilene espanso reticolato.

Il pavimento che separa due unità abitative sarà isolato con un tappeto fono isolante tipo FLOORUB costituito da uno strato resiliente in gomma e materassino in reticolato a cellule chiuse tipo POLY 3, o similari, e bandella perimetrale in ogni singolo locale, mentre il pavimento che separa gli appartamenti dai box, oltre alla gomma, al materassino e alla bandella prima citati, verrà aggiunto un ulteriore pannello in polistirene estruso.

L'isolamento della copertura e dei terrazzi sarà garantito grazie all'accoppiamento di due pannelli in polistirene estruso incrociati per ottenere una corretta coibentazione degli appartamenti sottostanti.

13 – FINITURA DEI BOX :



Le pareti dei box saranno realizzate in cls a vista e in blocchetti in cls vibro compressi a vista. Il pavimento sarà realizzato in calcestruzzo con finitura al quarzo di colore grigio, le serrande in lamiera presso piegata zincata, del tipo a basculante, con contrappesi e con possibilità di essere motorizzate.

L'impianto elettrico di ogni box sarà dotato di un punto luce a parete, compreso corpo illuminante, completo di presa 10 amper e sarà collegato ai singoli contatori degli appartamenti.

14 – IMPERMEABILIZZAZIONE DEI TERRAZZI:

Impermeabilizzazione eseguita mediante stesura di due mani a spatola o a spruzzo con intonacatrice, di malta bicomponente elastica a base cementizia, inerti selezionati a grana fine, fibresintetiche e speciali resine acriliche in dispersione acquosa, per uno spessore finale non inferiore a 2mm (tipo MAPELASTIC della MAPEI S.p.A.). Qualora sul sottofondo cementizio si preveda la formazione di microfessurazioni da assestamento si dovrà interporre, tra il primo ed il secondo strato, una RETE IN FIBRA DI VETRO alcali resistente di maglia 4 x 4,5 m

15- IMPIANTO FOGNATURA:

La rete di scarico acque nere e chiare sarà realizzata con colonne verticali in PPC autoestinguente B1 Coes, e con linee orizzontali, ad esempio a plafone nei box, in PEAD a saldare, tipo GHEBERIT, con opportune ispezioni.

La parte orizzontale interrata sarà realizzata con tubi in PVC pesante di vari diametri, rinfiacati con calcestruzzo, ispezionabile in vari punti grazie a pozzetti d'ispezione, il tutto sarà collegato alla rete fognaria comunale.

B) FINITURA DEGLI APPARTAMENTI

1- INTONACI:

Le pareti e i plafoni dei locali soggiorno, soggiorno e angolo cottura, camere e disimpegno, saranno rasati a gesso.

2 – PAVIMENTI E ZOCCOLINI:

I pavimenti saranno di prima qualità, avranno formati e colori come da campionario da visionare presso lo showroom della parte venditrice, in particolare:

- Soggiorno, soggiorno e angolo cottura, cucina, camere e disimpegno: saranno piastrellati con piastrelle serie Antigua effetto legno Energie Ker, formato 15x90 cm, resistente all'usura o gres effetto cemento serie Concept Energie Ker formato 30x60.
- Bagni: saranno piastrellati con piastrelle in ceramica formato da 30x60 cm.
- Balconi: saranno piastrellati con piastrelle in gres formato 15x15 o 20x20 cm.

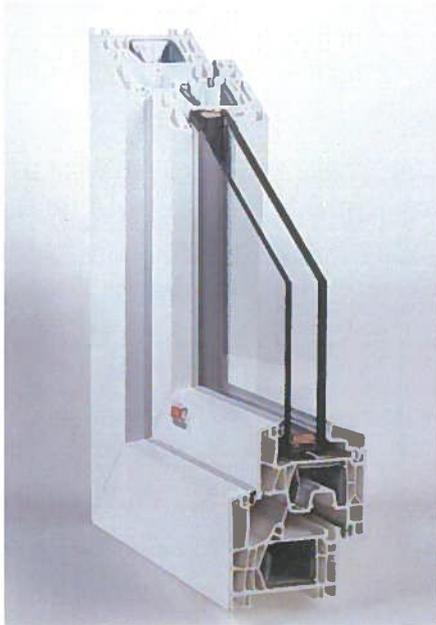
Tutti i locali, tranne i bagni, avranno uno zoccolino in legno di altezza 6 cm.

3 – RIVESTIMENTI:

I rivestimenti saranno di prima qualità, avranno formati e colori come da campionario da visionare presso lo showroom della parte venditrice, in particolare:

- Cucina: sarà rivestita solo la fascia della parete attrezzata (circa 3 ml), dove verrà posizionata la cucina, fino ad un'altezza di 160 cm con piastrelle in ceramica smaltata da 20x20 a 25x38 cm.
- Bagni: saranno rivestite tutte le pareti fino ad un'altezza di 200 cm con piastrelle in ceramica smaltata da 20x20 a 25x38 cm.

4 – SERRAMENTI E PORTE:



SERRAMENTI SERIE “S50”

Il telaio e l’anta della finestra o portafinestra saranno realizzati in PVC di colore bianco di spessore 76 mm. Le ante sono complete di vetro-camera come da normativa vigente bloccato all’interno con listelli fermavetro. Il serramento della sala sarà di tipo scorrevole

Sono previste maniglie in alluminio cromo lucido o satinato, cerniere totalmente regolabili e predisposte per un eventuale inserimento di kit anta/ribalta.

Valore $U_f = 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

OSCURAMENTI

Gli oscuramenti saranno in alluminio di colore bianco e motorizzati, con protezione antisollevamento e in dotazione verrà fornita la zanzariera.



PORTE DI SICUREZZA MODELLO "DELTA"

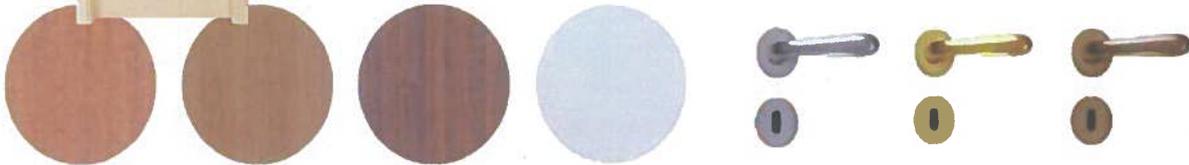


Le porte di sicurezza sono della linea Argento modello DELTA CE, coibentata, monoserratura, con cilindro di sicurezza K2 protetto da defender esterno. Lo spioncino sarà a vista grandangolare, la maniglia e le finiture in acciaio cromo lucido o satinato, pannello esterno in nobil avorio, pannello interno in nobile bianco. Abbattimento acustico di "41 Db".

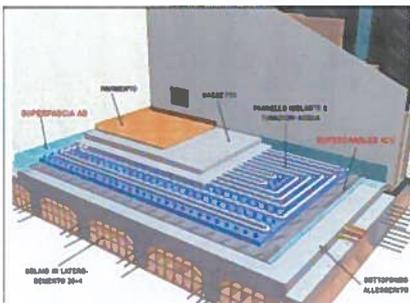
PORTE INTERNE



Le porte interne saranno della marca GP PORTE serie CLASSIC, costituite da una struttura tamburata rivestita in laminatino di varie colorazioni, cieca liscia completa di telaio squadrato e coprifili ad incastro. Testa, montanti piatti, cerniere e maniglia, con guarnizione antirumore, ferramenta e serratura magnetica, o similari. Le cerniere e la bocchetta saranno in color cromo satinato.



5 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

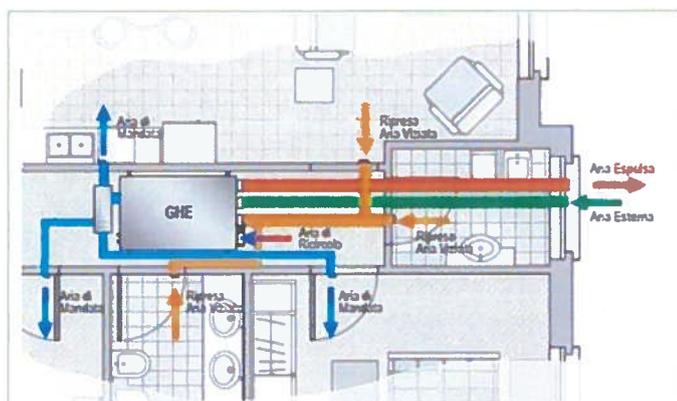


La realizzazione dell'impianto di riscaldamento sarà a pavimento costituito da pannelli radianti e la temperatura ambiente verrà regolata da un termostato direttamente posizionato all'interno dell'appartamento in ogni singolo locale.

Gli scaldasalviette saranno del tipo elettrico.

6- VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA AUTONOMA:

Gli appartamenti saranno dotati di un impianto di ventilazione meccanica controllata, costituito da



bocchette di mandata e ripresa dell'aria nei vari locali. Il sistema di ventilazione meccanica permette di mantenere alti i livelli qualitativi dell'aria interna, assicurando meccanicamente il corretto equilibrio fra l'aria fresca e salubre in ingresso dall'esterno e l'aria viziata che verrà espulsa dall'abitazione. Contemporaneamente il

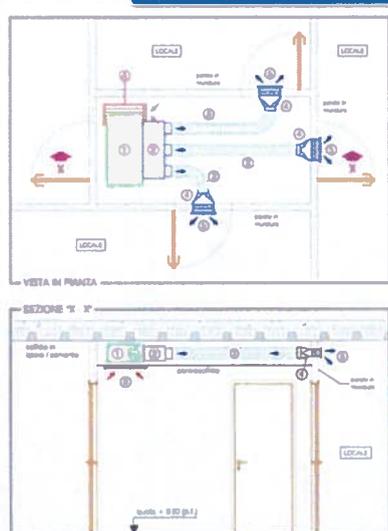
sistema, oltre a ventilare correttamente gli ambienti, permette di recuperare il calore dell'aria calda ed umida in uscita cedendolo all'aria in ingresso. Tutta l'aria in entrata verrà filtrata e depurata dalle particelle più grossolane di pulviscolo e pollini.

7- IMPIANTO IDROSANITARIO:

La rete di distribuzione d'acqua calda e fredda sanitaria sarà in tubo di polietilene di adeguato diametro tale da consentire un'abbondante erogazione di acqua contemporaneamente nei diversi punti di utilizzo, bagni, cucine, terrazzi e locale immondezzaio.

IMPIANTO RAFFRESCAMENTO:

Tipico impianto di climatizzazione canalizzata



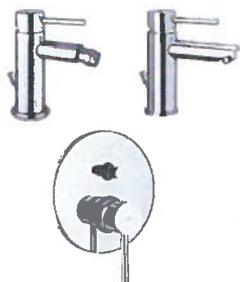
Gli appartamenti sono completi dell'impianto dell'aria condizionata canalizzata in tutte le camere, soggiorno, escluso bagni, cucina e disimpegno, collegato direttamente con la pompa di calore autonoma.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI APPARTAMENTI:

CUCINA:

Attacco lavello completo di presa per l'acqua calda e fredda e relativo scarico, attacco lavastoviglie e rubinetti di arresto.

BAGNO PADRONALE:



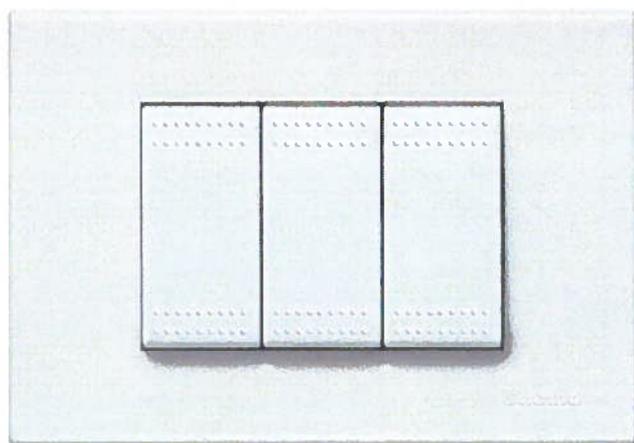
Costituito da piatto doccia 80x80
Vaso e bidet filo parete a terra linea IDEAL STANDARD serie ILIFE B o similari, rubinetteria PAFFONI modello STICK o similari.

BAGNO DI SERVIZIO:

Costituito da da piatto doccia 80x80, , Vaso e bidet filo parete a terra linea IDEAL STANDARD serie ILIFE B o similari, rubinetteria PAFFONI modello STICK o similari e attacco lavatrice.

7-IMPIANTO ELETTRICO:

L'impianto elettrico di ogni singolo appartamento e in generale della palazzina sarà costituito da:



- a) Un impianto elettrico proprio dell'appartamento completo di centralino, tubazioni incassate, scatole di derivazioni, scatolette portafrutti, infilaggio impianto ed installazione di comandi (frutti) e placche di ottima qualità di marca BTICINO serie LIVING LIGHT o similare, colore BIANCO.

- b) Un impianto videocitofonico incassato a colori di marca BTICINO o similare colore standard BIANCO.
- c) Un impianto antenna TV terrestre analogico e digitale, completo di antenna, centralino di distribuzione, diramazione della linea a tutte le prese TV di capitolato con frutti e placche della serie BTICINO serie LIVING LIGHT colore BIANCO.
- d) Un impianto satellitare condominiale completo fino alla prima presa principale nella zona soggiorno, escluso decoder, comprensivo di parabola.
- e) Una predisposizione di un impianto di telefonia costituito da tubazioni con filo di traino a tutte le prese di telefonia con coperchietto cieco della serie BTICINO serie LIVING LIGHT colore BIANCO.
- f) Una predisposizione dell'impianto di antifurto costituito da tubazioni con filo di traino a tutti i punti, contatti alle finestre, alla porta blindata e sensori volumetrici nei vari ambienti.
- g) Un impianto della scala comune completo di tubazioni incassate, scatole di derivazioni, scatolette portafrutti, infilaggio impianto ed installazione di comandi (frutti) e placche di ottima qualità di marca BTICINO serie LIVING LIGHT e di corpi illuminanti (plafoniere o applique) modello PRISMA a led o similare.
- h) Un impianto di illuminazione del corsello box mediante corpi illuminanti in policarbonato infrangibile, autoestinguente, prismato e antingiamento con elevata efficienza luminosa.
- i) Un impianto di automazione cancello carraio di marca CAME o similare, costituito da casse di fondazioni per alloggio motori, fotocellule, selettori interni ed esterni e lampeggiante.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI APPARTAMENTI E SUOI APPENDICI.

| Superficie appartamento | Nr Circuiti | Prese telefono/dati | Dispositivi illuminazione di sicurezza |
|--------------------------------|--------------------|----------------------------|---|
| < 50 m ² | 2 | 1 | 1 |
| 50 ÷ 75 m ² | 3 | 2 | 1 |
| 75 ÷ 100 m ² | 4 | 2 | 1 |
| 100 ÷ 125 m ² | 4 | 3 | 2 |
| > 125 m ² | 5 | 3 | 2 |

| Locale | Punti presa | Punti luce | Prese TV |
|-----------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------|
| Locali (8 ÷ 12 m ²) | 4 | 1 | 1 |
| Locali (12 ÷ 20 m ²) | 5 | 1 | 1 |
| Locali (> 20 m ²) | 6 | 2 | 1 |
| Ingresso | 1 | 1 | |
| Angolo cottura | 2 | | |
| Cucina | 5 | 1 | 1 |
| Lavanderia | 3 | 1 | |
| Locale Bagno o doccia | 2 | 2 | |
| Locale servizi igienici (WC) | 1 | 1 | |
| Corridoio (< 5 m ²) | 1 | 1 | |
| Corridoio (> 5 m ²) | 2 | 2 | |
| Balcone/terrazzo | 1 | 1 | |
| Ripostiglio | | 1 | |
| Cantina / soffitta | 1 | 1 | |
| Box Auto | 1 | 1 | |
| Giardino | 1 | 1 | |

N.B. TUTTE LE PRESE SHUKO RICHIESTE SONO OGGETTO DI VARIANTE

NOTA BENE:

- a) Tutte le opere impiantistiche, le parti elencate e quelle non dettagliate potranno subire variazioni che saranno decise ad insindacabile giudizio del Costruttore e dalla Direzione Lavori per il superamento di difficoltà tecniche esecutive e/o per la migliore riuscita dell'intera opera.
- b) Tutte le parti elencate che non verranno eseguite su richiesta della Parte Acquirente, non verranno rimborsate dall'Impresa, in quanto costituiscono variante al progetto iniziale.
- c) Per i pavimenti e i rivestimenti, il tutto sarà scelto tra i materiali del campionario.
- d) Le immagini rappresentate sono puramente indicative, pertanto non sono vincolanti alle scelte effettuate dalla committente
- e) Tutto quanto non contemplato espressamente nel presente capitolato/descrizione lavori, deve intendersi escluso, anche se riportato nelle planimetrie allegate al complesso.

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Data

ACQUIRENTE

.....

.....

VENDITORE

.....