

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



RIQUALIFICAZIONE
APPARTAMENTI VIA VALE' 5-9
NOVIGLIO - MI

PROPRIETA' ABITARE e Co SRL



LE FINITURE

- 1 INTONACI INTERNI
- 2 RIVESTIMENTI INTERNI
- 3 PAVIMENTI
- 4 SOGLIE, CORNICI DAVANZALI E COPERTINE
- 5 SERRAMENTI ESTERNI E ZANZARIERE
- 6 SERRAMENTI INTERNI
- 7 PORTONCINO DI INGRESSO
- 8 IMPIANTO CUCINA
- 9 IMPIANTO GAS METANO
- 10 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- 11 RISCALDAMENTO A PAVIMENTO
- 12 CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
- 13 IMPIANTO IDRICOSANITARIO
- 14 IMPIANTO ELETTRICO

ACCESSORI

- 15 RECINZIONI
- 16 CASELLE POSTA
- 17 ILLUMINAZIONE ESTERNA
- 18 SISTEMAZIONI ESTERNE
- 19 TRAVI ESTERNE ESISTENTI
- 20 CONTROSOFFITTI

AVVERTENZE

1 INTONACI INTERNI

Tutti gli intonaci interni saranno eseguiti a regola d'arte secondo le seguenti prescrizioni: i plafoni e le pareti dei bagni e delle cucine non rivestite da piastrelle saranno finiti con intonaco premiscelato con finitura a civile. Gli altri locali di abitazione saranno finiti con intonaco premiscelato e a gesso.



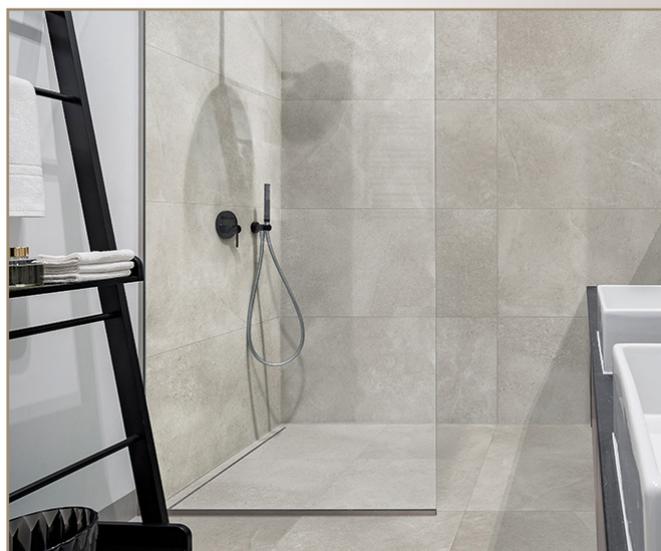
2 RIVESTIMENTI INTERNI

Saranno in materiale di prima scelta a discrezione della parte committente, e sarà lasciata adeguata scorta gratuita per futuri rappezzi. (mq 2 x tipo)

I rivestimenti saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato misure cm 60x60 o 60x120 di primaria marca, con posa lineare, stuccate con colore adeguato al colore della piastrella posata.

Bagni

Rivestimento di tutte le pareti in gres porcellanato misure cm 60x60 o 60x120 **marca Tuscania**, posa verticale, stuccate con colore adeguato con il colore della piastrella, altezza cm 180 in funzione della pezzatura in gres porcellanato, compreso le pareti delle docce con un'altezza cm 210, con inserti di finitura para spigoli dove ritenuto opportuno in acciaio lucido forma quadra mm 10.



3 PAVIMENTI

Zona giorno

I pavimenti saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato misure cm 60x60 o 60x120 **marca Tuscania**, con posa lineare, stuccate con colore adeguato al colore della piastrella posata.



Zona notte

Come zona giorno oppure su richiesta extracapitolato saranno realizzate in parquet incollato in essenze di pregio (rovere o iroko) listello cm 6x30 spess. cm 1 o altri tipi a scelta del cliente, con posa da definire.



Cucine e bagni

Come per la zona giorno i pavimenti saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato misure cm 60x60 o 60x120 **marca Tuscania**, con posa lineare, stuccate con colore adeguato al colore della piastrella posata. Rivestimento bagni di tutte le pareti in gres porcellanato misure cm 60x60 o 60x120, posa verticale, stuccate con colore adeguato con il colore della piastrella, altezza cm 180 in funzione della pezzatura in gres porcellanato, compreso le pareti delle docce con un'altezza cm 210, con inserti di finitura para spigoli dove ritenuto opportuno in acciaio lucido forma quadra mm 10.



Patio

La pavimentazione del patio sarà uguale alla pavimentazione esterna e sarà realizzata con piastrelle in gres porcellanato misure cm 60x60 o 60x120 **marca Toscana** (linea esterni), con posa lineare, stuccate con colore adeguato al colore della piastrella posata.



4 SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie degli ingressi, porte, finestre, porte finestre e davanzali verranno lavati con acido per sgrassarli e verranno lucidati con macchinari appositi per riportarli alle essenze naturali tipo granito già esistenti.



5 SERRAMENTI ESTERNI E ZANZARIERE

I serramenti esterni per le finestre e le porte finestre saranno di tipo monoblocco in PVC taglio termico colore identico alle finestre delle facciate esistenti, a battente su assi verticali apribili verso l'interno e con apertura a vasistas corrispondenti alle regole di qualità ed alle direttive di idoneità tecnica riportate alle norme uni vigenti.

I vetri saranno del tipo vetrocamera costituiti da due lastre da mm 5 con intercapedine da mm 12. *(Vedi Nuova Normativa con Gas basso emissivo).*



Tutte le finestre saranno munite di cassonetti in PVC colore identico ai serramenti e tapparelle in PVC colore come le esistenti in facciata del condominio, e saranno completi dei relativi motori elettrici adeguati.

Tutte le finestre e le porte finestre saranno dotate di zanzariere avvolgibili con telaio in alluminio colore a discrezione della D.L.

Predisposizione impianto VMC

I serramenti verranno predisposti per l'installazione degli impianti **VMC**.



6 | SERRAMENTI INTERNI

Tutte le porte interne saranno del tipo cieco tamburato con telaio arrotondato o squadrato, colore bianco in legno, complete di ferramenta e maniglie in acciaio lucido o satinato di conformazione moderna.



7 | PORTONCINO INGRESSO

I portoncini di primo ingresso saranno di tipo blindato, di primaria marca, con serrature di sicurezza doppia mappa europeo, chiavistello nella parte interna, il pannello esterno liscio colore uguale a quelle presenti nelle scale del condominio.

La maniglia di apertura, chiavistello, occhiello ecc. saranno di colore acciaio lucido o satinato di conformazione moderna.

Il pannello interno liscio di colore BIANCO.



8 | IMPIANTO PER LA CUCINA

L'impianto della cucina sarà elettrico con fuochi a induzione come da normativa tecnica di attuazione.



9 | IMPIANTO GAS METANO

L'impianto gas metano a servizio dell'abitazione sarà di primaria marca, e sarà realizzato a partire dal contatore installato a cura dell'ente erogatore in apposito manufatto predisposto sulla recinzione del condominio.

10 | IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'appartamento sarà dotato di impianto di riscaldamento autonomo, alloggiata nell'apposito cassonetto di protezione, con cronotermostato digitale settimanale intelligente per la regolazione della temperatura degli ambienti.

Sarà installata una Caldaia a condensazione VAILANT, alimentata a gas metano potenza termica 24 Kw con portata di acqua sanitaria calda di 13 l/min e con vaso integrato di espansione da 8l. Questa scelta comporta una notevole riduzione di emissioni di CO2 in atmosfera e un notevole risparmio dal punto di vista economico sulla gestione dell'impianto.



L'impianto dovrà essere di primaria marca, di ultima generazione.
L'impianto sarà alimentato con gas metano di derivazione dalla rete comunale.

11 | RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

La scelta attualmente migliore dal punto di vista funzionale e di confort abitativo all'interno delle abitazioni è il sistema a pannello radiante annegato nel massetto della pavimentazione.

Il sistema è formato da diverse tubazioni installate a spirale su di un pannello coibente e riflettente per dirigere il calore verso il pavimento. I vantaggi di questo sistema sono:

- Il calore viene irradiato dal pavimento in maniera uniforme evitando di generare all'interno della stanza differenze di temperatura rispetto al sistema tradizionale a radiatori dove si riscontra temperatura elevata vicino al calorifero e bassa lontano.
- La temperatura del pavimento sempre controllata e bassa non genera correnti d'aria convettive, peculiarità dei radiatori, che trasportano polvere, acari, allergeni all'interno della stanza, migliorando la qualità dell'aria.
- L'acqua in circolazione sarà a bassa temperatura in modo da ridurre al massimo i consumi elettrici della pompa di calore che ha efficienze elevate proprio con questa tipologia di impianto.
- L'installazione di questo sistema di emissione del calore non toglie spazi interni per il posizionamento degli arredi come succede con l'installazione a parete dei radiatori.
- L'impianto a pannelli radianti è un sistema ad alta inerzia termica, perciò anche nelle ore di spegnimento o abbassamento dell'impianto continua ad erogare calore all'interno dell'appartamento.



12 | CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

La climatizzazione estiva è prevista mediante predisposizione all'interno degli ambienti di tubazioni di gas refrigerante e di sistemi di scarico condense per una successiva posa delle unità di produzione del raffrescamento.

13 | IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario comprende le tubazioni di distribuzione e di scarico a servizio delle seguenti apparecchiature:

Bagno patronale

- N° 1 Doccia a sfioro 70x110 di primaria marca colore bianco;
- N° 1 WC di primaria marca di colore bianco;
- N° 1 Bidet di primaria marca di colore bianco;
- N° 1 Lavabo primaria marca di colore bianco;
- N° 1 Termo arredo bianco.
- N° 1 Placchetta e cassetta wc con pulsante rettangolare **marca grohe**, colore bianco o cromo.

Inoltre, verrà installato un apparecchio di ultima generazione per la chiusura dell'acqua calda o fredda in caso di bisogno (saracinesca). Inoltre, per rendere l'ambiente più moderno e gradevole verrà realizzata nel bagno una controsoffittatura a discrezione della committente con relativi faretti di illuminazione a led a basso consumo energetico con luce fredda.

Bagno di servizio cieco

- N° 1 Doccia a sfioro misure da definire di primaria marca colore bianco;
- N° 1 WC di primaria marca di colore bianco;
- N° 1 Bidet di primaria marca di colore bianco;
- N° 1 Lavabo primaria marca di colore bianco;
- N° 1 Termo arredo bianco.
- N° 1 Placchetta e cassetta wc con pulsante rettangolare **marca grohe**, colore bianco o cromo.

Inoltre, verrà installato un apparecchio di ultima generazione per la chiusura dell'acqua calda o fredda in caso di bisogno (saracinesca), e un aspiratore di portata idonea per il riciclo dell'aria che verrà espulsa all'esterno dell'abitazione. Inoltre, per rendere l'ambiente più moderno e gradevole verrà realizzata sul pianale dove verrà realizzata la doccia una controsoffittatura a discrezione della committente con relativi faretti di illuminazione a led a basso consumo energetico con luce fredda, con relativo interruttore di accensione e spegnimento a secondo dell'uso che ne farà la parte acquirente.

Verrà creato un angolo apposito per posizionare N° 1 attacco lavatrice con il relativo scarico con la relativa presa schuko e lo 01 salva vita, e N° 1 attacco con la relativa presa schuko e lo 01 salva vita per l'asciugatrice.

Cucina

La cucina sarà provvista di n°1 attacco acqua calda e fredda, 1 scarico per lavello, n°1 scarico per lavastoviglie.

Rubinetterie

Le rubinetterie per il lavandino, bidet e gruppo incasso doccia saranno della serie **Paffoni Light**.

Le docce saranno fornite di apposito kit, attacco del braccio a muro con soffione e doccia (braccio da 30 cm e soffione diametro cm 20x20) tutto in acciaio inox, con il relativo miscelatore a muro per la miscelazione dell'acqua. Box doccia in cristallo, modelli con anta scorrevole. Profili cromo e vetro trasparente.



Punti acqua esterni/scarichi

- Carico punto acqua fredda x lavabo esterno.
- Carico punto acqua Calda x lavabo esterno.
- Scarico per lavabo esterno.

14 | IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti saranno alimentati da una rete 220 volt con neutro per l'illuminazione e le prese di servizio a 10 e 16 A.

Tutti i materiali saranno di prima marca, corrispondente alle normative della tabella Unel e contraddistinti da marchio di qualità. GEWISS – “SERIE CHORUS” con tasti bianchi e placca bianca, o serie similare sempre di primaria marca.

L'impianto sarà realizzato utilizzando frutti e placche della GEWISS serie “CHORUS”.

Placca termoplastica colore bianco come sopra meglio specificato e interruttori bianchi come sopra meglio specificato. o serie similare sempre di primaria marca.



APPARTAMENTO TIPO

Locale giorno

- N° 1 punto luce a soffitto interrotto;
- N° 1 punto presa 16A per frigo schuko;
- N° 1 punto presa 16A a 3 prese per piano lavoro;
- N° 1 punto presa 16A con interruttore1/0 per lavastoviglie schuko;
- N° 1 punto presa 16A con interruttore1/0 per forno schuko;
- N° 1 punto presa 16A;
- N° 1 punto luce a soffitto invertito;
- N° 3 punti presa 16A;
- N° 1 punto presa TV passante;
- N° 1 punto presa telefono RJ11;
- N° 2 punto presa sat (CUCINA-SALONE);
- N° 2 punto luce interrotto per balcone;
- N° 1 punto pulsante campanello fuori porta con targhetta nome.

Camere

- N° 1 punto luce a soffitto invertito;
- N° 3 punto presa 16A;
- N° 1 punto presa TV passante;
- N° 1 punto presa telefono RJ11.

Bagno

- N° 1 punto luce a soffitto interrotto;
- N° 1 punto presa 16A;
- N° 1 punto luce a parete interrotto per specchio;
- N° 1 tirante per doccia.

Disimpegno

- N° 1 punto luce a soffitto deviato;
- N° 1 punto presa 16A.

Centralino generale appartamento

- N° 1 quadro con portella BTICINO 8/10 moduli incasso;
- N° 1 differenziale puro 2 moduli 25a;
- N° 1 interruttore automatico 1 modulo 16A circuito luce;
- N° 1 interruttore automatico 1 modulo 16A circuito prese;
- N° 1 interruttore automatico 1 modulo 16A circuito F.M.;
- N° 1 interruttore automatico 1 modulo 16 A circuito CDZ;
- N° 1 trasformatore 230v con suoneria e ronzatore 12v.

Predisposizione impianto CDZ

Predisposizione di tubazioni vuote per split interni n°1 per ogni camera escluso i bagni, più predisposizione di tubazioni vuote per macchine esterne.

Predisposizione impianto di allarme: (solo tubi)

- Tubazione vuota per porte e finestre perimetrali;
- N° 1 tubazione vuota per inseritore;
- N° 1 tubazione vuota per sirena;
- N° 1 tubazione vuota per ingresso telefonico (combinatore);
- N° 1 tubazione vuota per alimentazione centrale;
- N° 3 tubazioni vuote per rilevatori infrarossi;
- N° 1 scatole derivazione e N°1 scatola per centrale.

Predisposizione impianto fotovoltaico: (solo tubi)

Tubazione vuota posizionata sul tetto del porticato (lato giardino).

Impianto elettrico caldaia

- N° 1 punto alimentazione caldaia con interruttore 0/1 16A;
- N° 1 punto predisposizione termostato con fili (termostato compreso se non fornito direttamente dalla fabbrica della caldaia).

Impianto Citofonico

Installazione di N° 1 video citofono SERIE: Ticino o Urmet o di eguale marca.



15 | RECINZIONI

Le recinzioni già esistenti verranno trattate con due mani di antiruggine e due mani di smalto per esterni (FERRO) colore uguale a quelli già esistenti in facciate del condominio.

16 | CASELLA POSTALE

La casella postale verrà installata sul cancelletto d'ingresso pedonale di colore uguale a quelli già esistenti in facciate del condominio, oppure se non più esistenti, verranno scelte dall'Impresa.

17 | ILLUMINAZIONE PARTI ESTERNE

L'illuminazione delle parti esterne e dei giardini verranno installate di colore bianco per quelli in facciate del condominio, e color acciaio satinato per la farettestica posizionata a pavimento sia nei giardini, che nei portici. Dimensioni e modelli a totale discrezione dell'Impresa o D.L.

18 | SISTEMAZIONI ESTERNE

Verranno installati due pozzetti nelle aree verdi (giardino 1 e giardino 2) contenenti un punto acqua (rubinetto esterno) per i giardini.

Nei 2 portici coperti esterni, verranno installate n°2 punti presa 16 A con protezione all'acqua e umidità di grado IP64.

Faretti a Led di colore bianco per tutti gli abbassamenti/controsoffitti che andremo a realizzare, con lampadina a Led con luce fredda.

19 | TRAVI ESTERNE ESISTENTI

Verrà effettuato il trattamento delle travi a vista in legno, con impregnante per riportarle al colore originale.

20 | CONTROSOFFITTI

Eeguire Controsoffitto in Cartongesso come da progetto.

20 | AVVERTENZE

Le specifiche e le immagini indicate in ordine a materiali, impianti e finiture devono essere intese come indicative. La parte Venditrice e la D.L. si riservano di apportare modifiche e/o integrazioni al presente capitolato, senza ridurre il contenuto qualitativo e di livello dell'intervento, cambiare qualsiasi elemento della suddetta descrizione dei lavori sostituendo con altro di pari pregio e valore.