

via dei MILLE 44
-RESTYLE-



CAPITOLATO
GENERALE
febbraio 2024

NOTA INTRODUTTIVA

Il presente documento rappresenta un'appendice al contratto di compravendita e viene allegato agli atti notarili. Quanto descritto in questo documento è quindi vincolo contrattuale per ambo le parti.

Scopo principale del capitolato generale è di evidenziare le caratteristiche tecniche dell'edificio.

La descrizione dei lavori è da intendersi sommaria e schematica e non esaustiva ai fini tecnico progettuali, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi.

I marchi e le aziende fornitrici, in particolare, sono citati a titolo indicativo in quanto prescelti dalla società esecutrice delle opere. Tutte le finiture e i materiali, pur rimanendo negli standard qualitativi previsti, potranno variare ad insindacabile giudizio della Venditrice e della Direzione Lavori.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, inoltre, la proprietà ed il Direttore dei Lavori si riservano, discrezionalmente ed insindacabilmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritengono necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici.

A titolo esemplificativo, si informa che l'impresa e la D.L. si riservano di apportare, se necessario, modifiche ad altezze di gronda, linee della copertura, finestre, balconi, che non alterino però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o opposizione da parte degli acquirenti e senza alcun diritto per loro di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi.

L'inserimento e il posizionamento di pilastri, travi, impianti, cassonetti, canne fumarie e simili, saranno a discrezione del progettista e

del Direttore dei lavori.

Gli acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della loro posizione, anche se passanti nella proprietà, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche e degli allacciamenti, anche se non indicate o raffigurate nelle tavole progettuali.

In conclusione, è facoltà quindi dell'impresa e della D.L. di apportare agli edifici in costruzione tutte le varianti e le modifiche consentite dalle vigenti leggi. L'impresa è tenuta a dare lo stabile finito in ogni sua parte secondo la comune dizione "Chiavi in mano".

Ad ogni modo, l'acquirente avrà la facoltà di apportare **varianti**, col consenso della venditrice, esclusivamente sui seguenti elementi di finitura:

- 1.** Tavolati interni dell'alloggio ad esclusione delle posizioni dei bagni e delle cucine che sono vincolanti
- 2.** Punti luce a soffitto, a seconda della fattibilità tecnica, da valutarsi di caso in caso
- 3.** Impianto elettrico: sarà possibile la sola modifica della posizione e/o aggiunta di prese elettriche e interruttori. Non sarà concesso lo spostamento dei quadri elettrici
- 4.** Pavimenti e rivestimenti, sanitari e rubinetterie, tra quelli proposti dalla società venditrice

In merito al punto 3, la personalizzazione potrà avvenire esclusivamente avvalendosi del fornitore indicato dalla società venditrice nell'ambito dei prodotti da essi proposti. Il pagamento delle eventuali varianti avverrà tra



l'acquirente dell'unità immobiliare direttamente con la società venditrice secondo le modalità di seguito riportate. Qualora l'acquirente ritenga non soddisfacenti i prodotti elettrici in variante proposti o non ritenga di voler sostenere la spesa esposta, e non trattabile, si procederà con la fornitura e posa dei prodotti di capitolato facenti parte del presente contratto di compravendita.

In merito al punto 4, qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non avvalersi delle finiture stabilite nella descrizione lavori (porte, sanitari, rubinetterie, pavimenti e rivestimenti), è data la facoltà alla società venditrice di valutare se accettare il coinvolgimento di fornitori esterni direttamente gestiti dall'acquirente. In questo caso, la parte acquirente potrà eseguire le opere di completamento successivamente alla consegna e relativo rogito dell'unità abitativa. Non sarà riconosciuto alcun importo in deduzione per la mancata fornitura di materiali e relativa posa, se non in caso di bilanciamento in positivo con materiali richiesti dall'acquirente in variante al capitolato.

Eventuali opere in variante saranno preventivate e per accettazione sarà richiesta un'anticipazione del 50% oltre IVA sugli importi pattuiti. Il saldo delle opere extra capitolato sarà regolato al rogito.

In merito a tutti i punti, la personalizzazione avverrà secondo calendario che verrà trasmesso dalla società venditrice. Per i punti 1 - 2, l'acquirente avrà a disposizione un appuntamento coi tecnici della società venditrice, ciascuno dei quali dovrà essere conclusivo della fase con firma esecutiva dei layout di cantiere: si invitano pertanto gli acquirenti intenzionati all'esecuzione di varianti di avvalersi di tecnici esterni per consentire il rispetto dei tempi e delle modalità sopra descritte.

Prima della consegna del fabbricato per il collaudo provvisorio, tutte le unità immobiliari dovranno essere completamente ripulite.



SVILUPPO E DISTRIBUZIONE DEL PROGETTO

L'intervento edilizio oggetto del presente capitolato si colloca a Lissone in Via dei Mille 44, angolo via Rossini.

La zona, in prevalenza residenziale, è dotata di servizi di quartiere ed è ben collegata alla rete infrastrutturale (la SS.36 "Milano-Lecco" e la stazione FS distano circa 1 km).

Il progetto prevede la riqualificazione di un edificio esistente degli anni '50, attualizzandolo dal punto di vista energetico e stilistico.

L'edificio è composto da due livelli fuori terra, oltre ad piano seminterrato adibito a cantina e ad un ampio spazio esterno suddiviso tra posti auto coperti, posti auto scoperti e giardini di pertinenza.

PIANO RIALZATO

E' caratterizzato da due appartamenti, entrambi con accesso autonomo e ampio giardino esclusivo.

L'altezza interna dei vani è stabilita dal progetto in mt. 3,00, esclusi abbassamenti per l'impiantistica interna.

PIANO PRIMO

E' caratterizzato da tre appartamenti,

accessibili da una scala esterna ed un ballatoio comune, collocati sul retro dell'edificio. Ogni appartamento è dotato di proprio balcone di pertinenza. L'altezza interna è pari a mt. 3,10.

INGRESSI

Le due unità immobiliari al piano rialzato hanno ognuna un ingresso pedonale esclusivo (su via dei Mille o su via Rossini).

Le unità al piano primo hanno un ingresso pedonale comune su via Rossini, adiacente all'accesso carraio.

I nuovi cancelli saranno realizzati con montanti e lamelle in ferro e predisposti per essere motorizzati (fuorchè quello comune, che sarà motorizzato).

PIANO SEMINTERRATO

Al piano seminterrato saranno collocati gli spazi adibiti a cantina e locale immondizia.

PARTI COMUNI

Le uniche parti comuni saranno il corsello dei posti auto e il corridoio di accesso alle cantine, oltre alla scala esterna per raggiungere il piano primo (comune unicamente agli appartamenti del piano primo).

L'intervento mira non soltanto alla massima vivibilità dei futuri abitanti, ma anche alla tecnologia più evoluta, alla privacy e ad un approccio rispettoso dell'ambiente.



COME E' FATTO
L'EDIFICIO



STRUTTURE

Il progetto prevede la riqualificazione di un edificio esistente degli anni '50 realizzato in muri in mattoni pieni e pilastri in cemento armato, accompagnati da solai in laterocemento.

Le modifiche strutturali che interesseranno l'edificio saranno eseguite come indicato nel progetto esecutivo delle opere in c.a., denunciato presso i competenti enti, e comunque saranno realizzate nel pieno rispetto delle normative vigenti sotto il controllo del Direttore Lavori Strutture.

I calcestruzzi per qualsiasi opera in c.a. saranno confezionali con cemento di classe e resistenza coerente con quanto riportato nel progetto strutturale.

La classe di resistenza dei calcestruzzi non dovrà essere, comunque, inferiore a quella ipotizzata nei calcoli delle strutture. I controlli di qualità dei calcestruzzi saranno quelli prescritti dalle vigenti norme in materia.

Per i calcestruzzi preconfezionati in centrali di betonaggio dovranno essere fornite adeguate garanzie di qualità da comprovarsi con certificazioni di prove sistematiche rilasciate da uno dei laboratori di cui secondo il D.M. 14.01.2008 e s.m.i.

NUOVA SCALA

La nuova scala verrà realizzata con i seguenti

elementi:

- magrone in calcestruzzo per la costituzione del piano di posa delle fondazioni
- fondazioni di tipo a platea o a travi rovesce, caratterizzate dalla classe di resistenza e dall'acciaio di armatura coerente a quanto indicato dal progetto strutturale
- strutture portanti in elevazione costituite da pilastri e setti in c.a., dimensionati come da progetto strutturale
- gradini in rete fils zincati
- ballatoio distributivo alle varie unità del piano primo in rete fils zincata o in calcestruzzo armato
- parapetto in bacchette tonde verniciate

SOLAI ORIZZONTALI

Laddove vi saranno nuovi solai, questi saranno in struttura piena in cemento armato o in laterocemento e getto in c.l.s., dimensionati come da progetto strutturale.

COPERTURA AUTORIMESSA

La copertura dell'autorimessa verrà eseguita con pannelli sandwich in lamiera grecata, caratterizzati da idonee pendenze per lo scolo dell'acqua.

Non si prevede di modificare la copertura dell'abitazione, attualmente rivestita in tegole in laterizio.



MURATURE

MURATURE PERIMETRALI ABITAZIONE

I tamponamenti esterni sono in mattoni pieni. Non si prevede di collocare un cappotto isolante.

MURATURE PERIMETRALI BOX

Saranno realizzate in blocchi di cemento rivestiti solo esternamente da intonaco con finitura civile.

DIVISORI TRA CANTINE

La divisione delle cantine sarà eseguita con blocchetti in calcestruzzo vibro compresso (sp.100 mm) o mattoni forati.

DIVISORI TRA APPARTAMENTI

Saranno realizzati con sistema a secco e costituiti da una doppia struttura metallica, con interposta una lastra antintrusione, sulla quale saranno applicate le lastre in gesso rivestito.

L'intercapedine che verrà a formarsi verrà utilizzata per il passaggio degli impianti e sarà riempita con isolante di adeguata densità (40-70 kg/mc).

Le lastre esterne delle pareti a contatto con ambienti umidi saranno idrorepellenti e resistenti all'umidità.

Le lastre saranno finite con lisciatura dei giunti a regola d'arte, rasate e verniciate.

DIVISORI INTERNI TRA I LOCALI

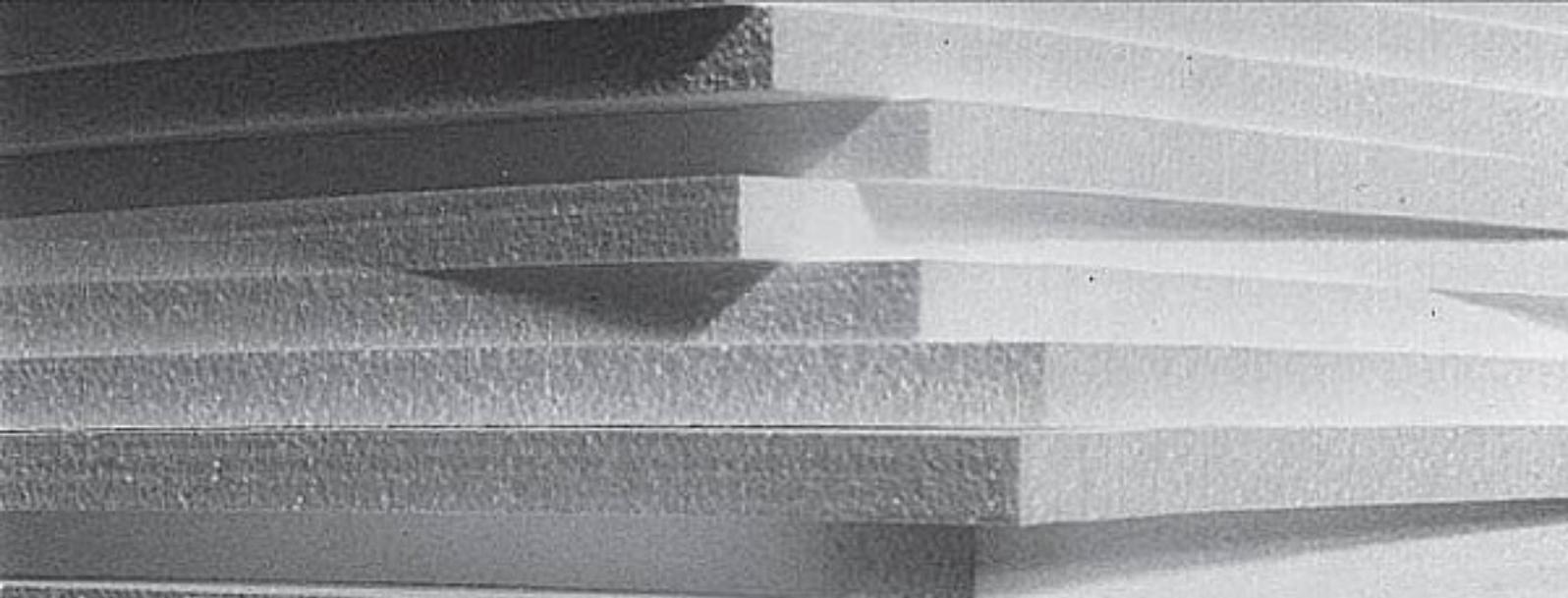
Saranno realizzati con sistema a secco e costituiti da una singola struttura metallica, sulla quale saranno applicate le lastre in gesso rivestito.

L'intercapedine che verrà a formarsi verrà utilizzata per il passaggio degli impianti e sarà riempita con isolante di adeguata densità (40-70 kg/mc).

Le lastre esterne delle pareti a contatto con ambienti umidi saranno idrorepellenti e resistenti all'umidità.

Le lastre saranno finite con lisciatura dei giunti a regola d'arte, rasate e verniciate.

Tutti i locali di abitazione vedranno l'impiego di rasante tecnico a base gesso a tecnologia superiore, specifico per rasature ad alta resistenza di pareti in cartongesso.



ISOLAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutte le unità saranno isolate termicamente e acusticamente tra di loro nel rispetto delle prescrizioni della normativa vigente.

Saranno impiegati materiali per l'isolamento termico a bassa conducibilità e di adeguato spessore. Saranno inoltre adottati gli accorgimenti ed impiegati i materiali idonei che garantiscono il rispetto dei limiti imposti dalla normativa in materia di requisiti acustici degli edifici esistenti.

SOLAIO INTERPIANO

Il solaio interpiano sarà caratterizzato dalla presenza di materiali isolanti sia termici sia acustici, al fine di garantire il corretto comfort all'interno delle diverse unità immobiliari.

E' previsto inoltre un controsoffitto isolante da collocarsi tra le unità del piano rialzato e quelle del piano primo.

SOLAIO PIANO RIALZATO

SOLAIO SOTTOTETTO

E' previsto il mantenimento delle caratteristiche stratigrafiche attualmente esistenti, ripristinando i sottofondi dei pavimenti in funzione della suddivisione interna degli spazi.

LOGGIATI

I loggiati esterni saranno coibentati all'intradosso e all'estradosso.

IMPERMEABILIZZAZIONI

I balconi e i terrazzi saranno adeguatamente impermeabilizzati con idonee guaine bituminose monostrato o pluristrato a seconda del campo di utilizzo e comunque come prescritto dalla D.L.

Per le superfici dei balconi verrà realizzata una impermeabilizzazione mediante guaina bituminosa monostrato o pluristrato in base al campo di utilizzo e comunque come descritto dalla D.L.. In alternativa verrà eseguita l'impermeabilizzazione con prodotti cementizi tipo Nanoflex, Mapelastic o similari da realizzare sopra il massetto per incollaggio delle piastrelle.





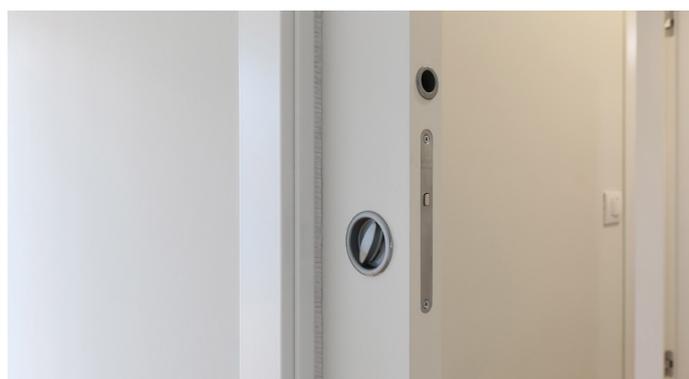
FINITURE

PORTE INTERNE

Le porte interne delle unità abitative saranno in legno (porte a battente) e Re-trait (porte scorrevoli):

- a battente ad anta singola sp. 50 mm (nelle misure di 70/80 cm con altezza 210 cm);
- a singola anta scorrevole interno muro sp. 35 mm (nelle misure di 70/80 cm con altezza 210 cm), con nottolino ad incasso.

Le porte avranno finitura e colore da definire. Maniglia a Rosetta Cottali - Palma Zama - Cromo Satinato quadro 8 m.



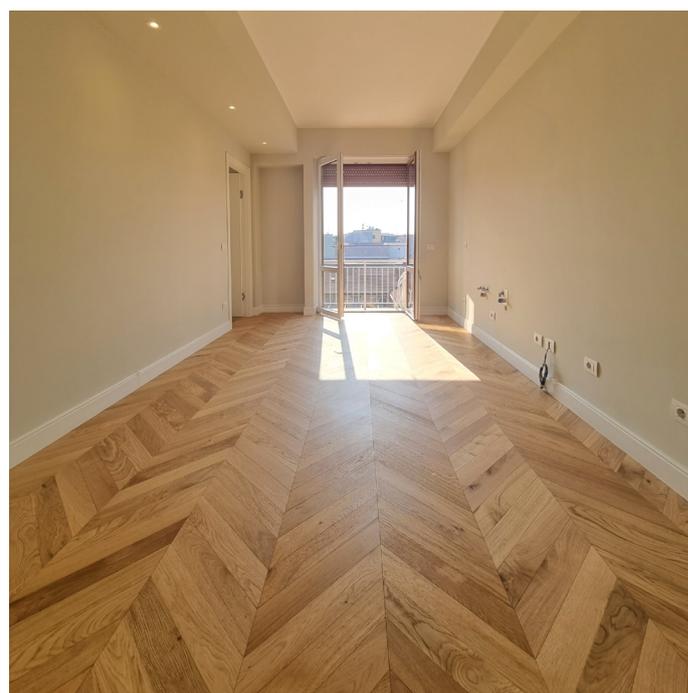
PORTONCINI INGRESSO

Saranno portoncini blindati e certificati in classe 3 secondo la norma ENV 16271, dimensioni 90x210 cm. I portoncini avranno finitura interna con pannello di rivestimento cieco liscio bianco, mentre per l'esterno con pannello con colore a scelta della DL.

I portoncini saranno dotati di struttura blindata, serratura di sicurezza, occhio magico, accessori e maniglie in acciaio cromato lucido

o satinato, sistema di chiusura con chiave unica per entrambe le serrature, compasso di sicurezza maniglia esterna.

PAVIMENTAZIONI, RIVESTIMENTI, ZOCCOLINI
Negli ingressi, nei soggiorni, nelle camere e nei disimpegni, la pavimentazione sarà in parquet Barlinek, essenza rovere, spessore 14 mm, lunghezza 200 mm, larghezza 180 mm, posato a colla a correre o spina 90° su massetto opportunamente predisposto, o in gres porcellanato con colore da definire.



Lo zoccolino sarà realizzato in legno MDF con finitura colore bianco, altezza 8 cm e posto in opera mediante inchiodatura.



Nei bagni, sulle superfici orizzontali e verticali, il rivestimento sarà realizzato con lastre in gres porcellanato fino ad h 200 cm, colore grigio chiaro, formato 60x120 cm, posate con idonei collanti e con caratteristiche antiscivolo conformi alle norme vigenti.



La cucina verrà rivestita con ceramiche ad altezza di 160 cm (sviluppo massimo della superficie pari a 6,00 mq).

Su balconi, logge e terrazzi, la pavimentazione e i battiscopa saranno in lastre in gres porcellanato antigelivo, colore a scelta della Direzione Lavori.

DOTAZIONI BAGNO

Il bagno sarà attrezzato con la seguente

dotazione:

- mobile del lavabo in base sospesa di legno color Metz con lavabo ad incasso in ceramica bianco, munito di 2 cassette, specchio e led. Dimensioni in funzione della tipologie di appartamento
- miscelatore Lavabo Keo Teorema Cromo
- miscelatore Bidet Keo Teorema Cromo
- sanitari AXA Serie Glomp sospesi in ceramica bianca
- piatto doccia in pietra bianco munito di porta doccia scorrevole in vetro
- termoarredo DE LONGHI o similare





IMBIANCATURE

IMBIANCATURE UNITA' ABITATIVE

Le tinteggiature dei soffitti e delle pareti delle unità abitative saranno a carico dell'utente, da eseguirsi dopo la consegna dell'immobile.

CONTROSOFFITTI UNITA' ABITATIVE

In alcune zone delle unità abitative saranno realizzati controsoffitti e/o velette a mascheramento delle condutture impiantistiche mediante sottostruttura metallica, pannellatura in lastre di cartongesso o similare, finite con rasante tecnico a base gesso, specifico per rasature ad alta resistenza. Negli stessi potranno essere presenti botole di ispezione a scomparsa con apertura di tipo push pull e opportunamente dimensionate per ispezione e manutenzione degli impianti installati all'interno.

LOCALI DI USO COMUNE

I locali ad uso comune al piano seminterrato saranno tinteggiati con idropittura traspirante data a due mani previa preparazione e isolamento del fondo. Colore bianco.

PARAPETTI METALLICI BALCONI E TERRAZZI

I parapetti di balconi e terrazzi saranno realizzati in calcestruzzo armato oppure con profili in ferro a disegno semplice (bacchette tonde), verniciati in opera con una mano di antiruggine e finitura con due mani di smalto

acrilico all'acqua non ingiallente, sintetico satinato per esterno a base di resine acriliche e pigmenti molto resistenti, con colori a scelta definiti dalla D.L.

IMBIANCATURE ESTERNE

Le facciate esterne e gli intradossi dei balconi e/o terrazzi saranno ultimati con due mani di pittura acrilossanica riempitiva impermeabile posata a rullo, con colori a scelta della Direzione Lavori. Dove previsto dal progetto architettonico, le facciate saranno rivestite in gres porcellanato di grandi dimensioni in forma rettangolare, nei colori e finiture a scelta della Direzione dei Lavori.

OPERE IN FERRO ESTERNE

Recinzioni e cancelletti saranno realizzati in ferro verniciato. Vi saranno applicate una mano di antiruggine e due mani di smalto acrilico all'acqua non ingiallente, sintetico satinato per esterno a base di resine acriliche e pigmenti molto resistenti. Colore a scelta della DL.



SISTEMAZIONI ESTERNE e SERRAMENTI

TERRAZZI

Il contenimento dei terrazzi è previsto con parapetto in cemento armato, coperto da idonea soglia in pietra naturale, o con parapetto metallico.

La pavimentazione sarà in gres porcellanato del tipo antigelivo, colore a scelta della DL.

SERRAMENTI ESTERNI APPARTAMENTI

I serramenti saranno in PVC a taglio termico, con doppio o triplo vetro con apertura manuale verso l'interno. Essi avranno valori di trasmittanza termica non superiore a $U_w 1,3 \text{ Kw/mqK}$ e adeguati valori di isolamento acustico.

Gli avvolgibili saranno realizzati in alluminio coibentato e dotati di motorizzazione a pulsante per la regolazione.

DAVANZALI E SOGLIE

Le soglie e i davanzali delle porta-finestre e finestre saranno in pietra naturale di idoneo spessore così come le soglie degli ingressi alle case. La scelta dei materiali sarà compatibile con caratteristiche di durezza, praticità e di impatto cromatico con il contesto.

BOX e PERCORSI PEDONALI

La pavimentazione dei box sarà in gres porcellanato posato con collanti specifici su adeguato sottofondo.

I pavimenti dei percorsi pedonali comuni saranno in pietra naturale, a scelta della DL, o in materiali equivalenti, antigelivi ed antiscivolo.

AREE A VERDE

E' previsto il riporto di terra da coltura nelle zone a verde comuni e private, in ragione di uno spessore adeguato. Sarà prevista la piantumazione di nuovi alberi e arbusti. Sarà prevista la predisposizione per l'impianto di irrigazione.

PERCORSO CARRABILE

Il corsello di accesso ai box sarà realizzato in ghiaia.

RECINZIONI ESTERNE

Si prevede di confermare le recinzioni esistenti, ripristinandole dove necessario.

PORTE CANTINE

Saranno ad anta semplice senza battuta inferiore, in metallo, di dimensioni 80x210 cm.

PORTE LOCALI TECNICI

Le porte di accesso saranno in metallo con relative maniglie.



IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico dei balconi e/o terrazzi sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dal progetto e l'illuminamento sarà realizzato con corpi illuminanti, modello a discrezione della Direzione Lavori, provvisti di lampade.

Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico a doppio circuito (per corpi illuminanti e per elettrodomestici) costituito da condotti in tubazioni incassate, fili di rame isolati di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative. Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per gli ambienti interni dell'appartamento.

Ogni appartamento avrà un impianto elettrico dimensionato e allacciato alla rete. I contatori saranno collocati in apposito vano tecnico. Le potenze disponibili varieranno in relazione alle dimensioni dell'appartamento.

In ogni appartamento sarà previsto un quadro generale di controllo con interruttori magnetotermici differenziali a protezione della distribuzione interna.

Gli interruttori saranno BTICINO serie Living light Now, o similare, con placche in ABS di colore bianco.

Gli appartamenti saranno dotati di impianto videocitofonico ed impianto TV.

Nelle cucine degli appartamenti è previsto il punto di allaccio per piastre ad induzione. Le cantine saranno dotate di impianto di illuminazione.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di riscaldamento invernale e di raffrescamento estivo di tipo autonomo.

La generazione del riscaldamento avverrà mediante caldaia a gas a condensazione o con pompa di calore ad aria ad alimentazione elettrica, al fine di massimizzare l'efficienza energetica.

Il raffrescamento avverrà tramite pompa di calore ad aria, ad alimentazione elettrica.

Il riscaldamento all'interno degli appartamenti avverrà mediante radiatori in alluminio dimensionati per funzionare a bassa temperatura. Nei locali bagno sarà installato un termo-arredo elettrico ad integrazione.

Il raffrescamento estivo sarà realizzato con impianto multisplit condensato ad aria. L'unità esterna sarà posizionata sui balconi pertinenziali, mentre le unità interne saranno in ogni ambiente con permanenza di persone.



IMPIANTO SANITARIO

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di produzione di acqua calda per uso sanitario di tipo autonomo tramite caldaia a gas a condensazione.

Ogni servizio igienico e ogni cucina saranno dotati di rubinetti d'arresto per la parzializzazione degli impianti in caso di necessità.

Gli spazi verdi comuni saranno dotati di rubinetto per impianto di irrigazione.

Nei servizi igienici saranno installati, in relazione al progetto, sanitari (WC e Bidet), piatto doccia, vasca e lavabo.

In ogni appartamento sarà realizzato un attacco acqua e scarico per lavatrice.

Tutti i sanitari saranno dotati di rubinetteria, cassette a doppio scarico e miscelatori tali da garantire la corretta funzionalità dei servizi igienici.

CLASSE ENERGETICA

Particolare attenzione è stata riservata al benessere termico, prevedendo l'utilizzo di tecnologie e materiali adatti ad ottenere il minimo consumo energetico in linea con le attuali normative di contenimento dei consumi.

La classe attesa sarà la A; le sottoclassi A1, A2, A3 per ciascun appartamento, influenzate dai dati geometrici e dall'esposizione dei singoli appartamenti, saranno definite dalla Certificazione Energetica finale.

