

FAMAGOSTA

TRENTASETTE

VIALE FAMAGOSTA, 37
MILANO

COMMERCIALIZZATO DA:



SOTTOTETTO APPARTAMENTO C

CAPITOLATO

INDICE

pag. 2	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO
pag. 3	DESCRIZIONE DELLE OPERE
pag. 3	1. STRUTTURE - MURATURE
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pareti perimetrali ■ Parete tra unità immobiliari e pareti tra unità immobiliari e parti comuni ■ Pareti interne ■ Solai interpiano
pag. 3	2. CONTROSOFFITTI
pag. 4	3. PAVIMENTI - RIVESTIMENTI
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Unità immobiliari ■ Bagni
pag. 5	4. PORTE
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Portoncino di ingresso appartamenti ■ Porte interne
pag. 5	5. SERRAMENTI ESTERNI
pag. 6	6. OPERE DA FABBRO
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Parapetti
pag. 6	7. FINITURA PARETI INTERNE
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Superfici interne
pag. 6	8. IMPIANTI MECCANICI
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Impianto di estrazione aria per cucine e bagni privi di finestra ■ Impianto di riscaldamento
pag. 7	9. RETE DI FOGNATURA
pag. 7	10. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanitari e rubinetteria bagno
pag. 8	11. IMPIANTI ELETTRICI
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Unità immobiliari ■ Impianto videocitofonico ■ Impianto centralizzato antenna TV/SAT ■ Impianto di messa a terra
pag. 10	12. CASELLARIO POSTALE
pag. 10	13. CERTIFICAZIONI

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

EDIFICIO RESIDENZIALE RECUPERO AI FINI ABITATIVI SOTTOTETTO ESISTENTE

Milano, viale Famagosta, 37

Verrà recuperato a fini abitativi il sottotetto esistente di un edificio fronte strada di otto piani fuori terra al civico 37 di viale Famagosta, con la realizzazione di tre nuovi appartamenti al piano nono.

L'intervento di recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente prevede la ristrutturazione integrale del sottotetto dell'edificio, con la formazione di una nuova struttura in legno lamellare coibentato, sia per le pareti che per la formazione della nuova copertura.

I nuovi appartamenti da realizzare al nono piano dell'edificio esistente avranno accesso dall'ingresso condominiale e dalle scale comuni e saranno completamente autonomi per quanto riguarda gli impianti di riscaldamento ed elettrico rispetto alle altre unità immobiliari ai piani sottostanti del condominio di Viale Famagosta 37, con i quali rimangono in comune le spese di portierato, di pulizia e manutenzione delle parti comuni, di manutenzione del cancello carraio, della ripartizione dell'acqua potabile e dell'illuminazione delle parti comuni.

I nuovi appartamenti avranno accesso pedonale da viale Famagosta 37, attraverso un atrio comune che porta alle due scale condominiali. Saranno serviti da un ascensore fino al piano ottavo.

Le facciate dell'intero edificio sono state riqualificate nel 2019.



DESCRIZIONE DELLE OPERE

1. STRUTTURE - MURATURE

Le strutture del nuovo piano residenziale saranno realizzate con pannelli portanti coibentati in legno lamellare, del tipo "XLAM". La struttura dei vani scala sarà realizzata con murature e solette in calcestruzzo armato.

▪ Pareti perimetrali

Saranno realizzate con pannelli prefabbricati in legno lamellare coibentato, complete di ferramenta di ancoraggio e di guarnizioni insonorizzate, rivestite esternamente con isolamento tipo "cappotto" ed internamente con controparete in lastre di cartongesso.

▪ Parete tra unità immobiliari e pareti tra unità immobiliari e parti comuni

Le pareti divisorie tra unità abitative e tra unità abitative e corridoio comune saranno realizzate con sistema "a secco" costituito da doppia struttura in lamiera zincata, doppia lastra in cartongesso per ciascun lato con interposta una lastra di cartongesso e due pannelli lana di roccia.

▪ Pareti interne

Le pareti interne alle unità abitative saranno realizzate con sistema "a secco", costituito da una struttura portante in lamiera zincata con due lastre in cartongesso per ciascun lato ed interposto pannello in lana di roccia.

▪ Solaio interpiano

Sarà mantenuto il solaio esistente con integrazione di elementi di rinforzo strutturale laddove previsto dal progetto statico. Verrà realizzato un massetto per isolare acusticamente i nuovi alloggi rispetto al piano sottostante e per consentire il passaggio degli impianti.

Il solaio di copertura sarà realizzato con solaio piano in legno lamellare tipo "XLAM" con estradosso coibentato ed impermeabilizzato.

2. CONTROSOFFITTI

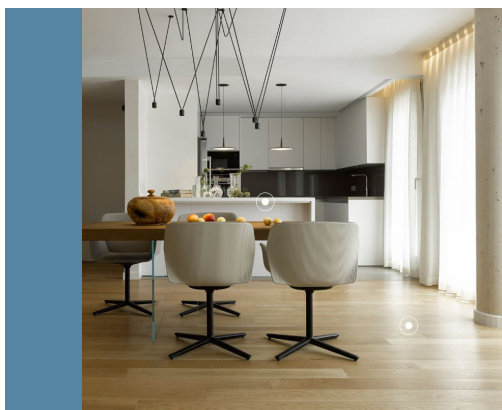
Tutte i locali avranno controsoffitti in lastre di cartongesso, al fine di alloggiare gli impianti e relative canalizzazioni.

3. PAVIMENTI - RIVESTIMENTI

▪ Unità immobiliari

Tutti i locali, ad eccezione dei bagni ed antibagni (quest'ultimi a discrezione della DL), avranno pavimento in parquet di legno prefinito PORCELANOSA con finitura semilucida, posato a colla bicomponente, con dimensioni doga da 140mm x 1200mm x 14 mm SERIE TORTONA essenza Piazza.

In tutti i locali sarà posato uno zoccolino in legno duro laccato bianco altezza 5 cm.

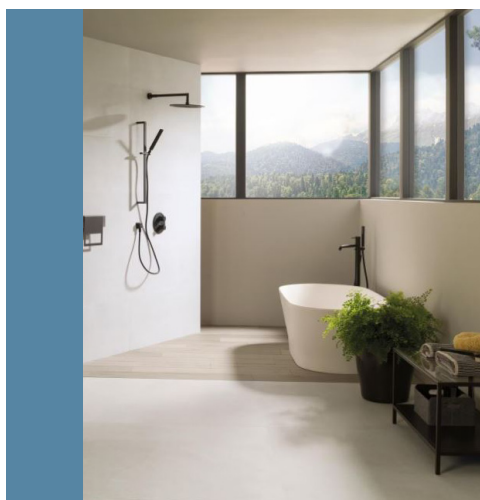


TORTONA IL PIAZZA

▪ Bagni

Nei bagni sono previsti pavimenti (formato 59,6X59,6 cm) in gres porcellanato di marca PORCELANOSA serie BOTTEGA TOPO per il bagno cieco e BOTTEGA ACERO per il bagno finestrato, compreso stucco e di tutte le assistenze.

I rivestimenti dei bagni (formato 33,3x59,2cm) saranno in gres porcellanato marca PORCELANOSA serie JAPAN BLANCO per il bagno cieco e BOTTEGA WHITE per il bagno finestrato ad eccezione della nicchia doccia in SPIGA BOTTEGA ACERO, compreso stucco e di tutte le assistenze, (posa tutta altezza - h.min 2,00 m).



BOTTEGA WHITE

BOTTEGA TOPO



BOTTEGA ACERO



JAPAN BLANCO



SPIGA BOTTEGA ACERO



4. PORTE

▪ Portoncino d'ingresso appartamenti

Porta blindata marca tipo Dierre classe anti-effrazione 3, con telaio in acciaio spessore 20/10 mm in lamiera e rivestimento con pannello interno liscio laccato bianco e pannello esterno con medesime finiture dei portoncini esistenti nel condominio.

Il portoncino è dotato di doppia chiusura, serratura con cilindro europeo e chiave riproducibile con tessera.

Le maniglie saranno in alluminio con finitura satinata.



▪ Porte interne

Porte interne laccate bianche opache tipo EF- FE-BIQUATTRO serie NEWPORT complete di serratura con chiave maniglia in acciaio satinato; materiale da campionare per approvazione da parte della DL e del Committente.

Ove previsto dal progetto saranno realizzate porte scorrevoli all'interno della muratura, con telaio ad incasso e finitura come le porte a battente.



5. SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti saranno in PVC di colore bianco, con vetrocamera con isolamento termoacustico.

Gli avvolgibili saranno in alluminio coibentato.

Davanzali e soglie saranno realizzati in pietra naturale.



6. OPERE DA FABBRO

▪ Parapetti

I parapetti dei terrazzi saranno realizzati in muratura intonacata e tinteggiata. I parapetti delle portefinestre saranno realizzati in ferro a disegno semplice.

Tutte le opere in ferro saranno trattate con antiruggine di fondo e due mani di smalto sintetico per esterno.

7. FINITURA PARETI INTERNE

▪ Superfici interne

Pareti e plafoni interni in cartongesso avranno i giunti rasati, pronti per la successiva preparazione delle superfici e per la tinteggiatura, **queste escluse** per le sole pareti, mentre i soffitti verranno finiti a regola d'arte.

8. IMPIANTI MECCANICI

Il progetto impiantistico prevede il collegamento dei nuovi impianti degli alloggi alle colonne montanti di adduzione e di scarico condominiali esistenti.

▪ Impianto di estrazione aria per cucine e bagni privi di finestra

Tutte le cucine ed i bagni privi di finestra saranno dotati di impianto di estrazione aria.

▪ Impianto di riscaldamento

Tutti gli appartamenti saranno serviti da impianto di riscaldamento autonomo in pompa di calore con distribuzione a pavimento.

Saranno installati scaldasalviette idronici, tipo IRSAP Novo per il riscaldamento dei servizi igienici. I collettori di distribuzione dei pannelli radianti con tutti gli accessori richiesti (valvole di intercettazione, sfoghi d'aria, ecc...) saranno posizionati in apposite scatole ad incasso dotate di coperchio verniciabile.

Saranno installate unità interne di condizionamento tipo "fancoil" a parete, con tubazioni di mandata e ritorno collegate alle unità esterne del singolo alloggio, alimentazione elettrica.

9. RETE DI FOGNATURA

La rete di raccolta delle acque reflue e meteoriche verrà collegata, tramite la rete condominiale esistente, al sifone condominiale e tramite esso alla fognatura comunale.

10. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto, progettato per rispondere alle esigenze del regolamento di igiene, sarà composto dai seguenti elementi:

- collegamento alle colonne montanti condominiali esistenti, allacciate all'acquedotto comunale, fino ai servizi, al collettore ad incasso con rubinetti di arresto per ogni singolo apparecchio.

▪ Sanitari e rubinetterie bagno

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria saranno i seguenti:

- Vaso sospeso ceramica bianco marca Porcelanosa modello Arquitect EU Bianco Lucido completo di sedile, coperchio e staffa; cassetta wc silenziata Geberit con placca colore bianco
- Bidet sospeso ceramica bianco marca Porcelanosa modello Arquitect EU Bianco Lucido completo di staffa, sifone e piletta con tappo
- Piatto doccia marca Ideal Standard o similare, completo di piletta, doccetta flessibile con supporto e soffione squadrato a muro
- Rubinetterie cromate lucide marca Grohe serie Eurosmart o similare





11. IMPIANTI ELETTRICI

L'impianto verrà eseguito come da progetto redatto da tecnico abilitato secondo le prescrizioni di legge.

L'impianto elettrico delle parti comuni è realizzato in conformità alle Norme CEI ed alle leggi in materia vigenti ed applicabili.

Le parti comuni condominiali comprendono:

- n. 2 ascensori fino al piano ottavo, sbarchi ascensori, vano scala, androne, ecc.;
- locali tecnici, di servizio e cantine ai piani interrati;
- cortile, giardino, corselli box e posti auto.

L'impianto elettrico delle parti comuni è alimentato da un quadro generale di distribuzione previsto al piano interrato posto subito a valle del contatore condominiale e altri sottoquadri di distribuzione derivati dal quadro principale.

Lungo i corridoi parti comuni, le scale e i pianerottoli intermedi sono predisposti punti luce comandati da impianto temporizzato e prese di servizio per le pulizie.

I punti luce di tutti i locali sono posizionati a soffitto e/o parete.

Nelle zone allo scoperto sono collocati corpi illuminanti con lampada fluorescente conformi alla Legge regionale Lombardia n. 17/2000 in materia di risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento luminoso.

▪ Unità immobiliari

Gli impianti delle unità immobiliari saranno alimentati da contatori individuali, installati in apposito ed attrezzato locale contatori ubicato nelle parti comuni al piano primo interrato. Da questi saranno derivate le linee di alimentazione per il centralino di appartamento.

Il quadro elettrico di appartamento è previsto del tipo ad incasso, con sportello di chiusura.

Le apparecchiature di comando saranno del tipo modulare componibile, con supporti e placche in policarbonato autoestinguente.

I frutti elettrici saranno del tipo BTicino serie Living Light modello Quadra o equivalenti, con placche in tecnopolimero di colore bianco.

Per le unità abitative la dotazione impiantistica è stata progettata in conformità alle modifiche introdotte dalla Variante V3 alla Norma CEI 64-8 per soddisfare almeno il **livello di prestazione 1**.



▪ Impianto videocitofonico

Si prevede la formazione di nuovo impianto videocitofonico di modello digitale a cablaggio semplificato.

L'impianto sarà completo di ogni accessorio e munito di tutti i sistemi tecnici necessari per ottenere trasmissioni chiare e prive di disturbi.

Il sistema dovrà prevedere:

- un posto esterno completo di modulo fonico e di chiamata digitale entro supporto da incasso, IP 54;
- dorsale citofonica;
- alimentazione di posti interni dalla dorsale ciascuno composto da citofono supporto ed accessori.

▪ Impianto centralizzato antenna TV/SAT

L'impianto di antenna TV sarà di tipo centralizzato.

Le strade elettriche a servizio dell'impianto antenna TV/SAT saranno predisposte mediante la realizzazione di tubazioni e scatole di derivazione dedicate.

▪ Impianto di messa a terra

A tutti i punti di utilizzo dell'impianto elettrico arriverà il conduttore di terra che avrà la stessa sezione e lo stesso grado di isolamento dei conduttori di fase, sarà di colore giallo-verde e sarà contenuto nello stesso tubo. Il conduttore sarà collegato alla rete di terra esistente all'esterno del fabbricato, costituita da una corda di rame nuda interrata, in modo che il valore della resistenza a terra soddisfi quanto prescritto dalle vigenti normative. Alla rete di terra saranno collegati tutti gli impianti utilizzatori per i quali il collegamento sia prescritto dalle norme in vigore.

12. CASELLARIO POSTALE

A servizio degli appartamenti sarà posizionato, nel corridoio a piano rialzato, un nuovo casellario postale interno come l'esistente.

13. CERTIFICAZIONI

Per ogni impianto sarà rilasciata adeguata certificazione rispondente alle normative vigenti.

La descrizione di cui sopra si riferisce alle opere che saranno effettuate, precisando tuttavia che essa è relativa alle lavorazioni, ai materiali e alle finiture come allo stato previste e progettate e che le stesse, in corso d'opera, potrebbero subire varianti a discrezione della Proprietà non solo per una migliore realizzazione finale del Complesso Immobiliare, ma anche – se del caso – per ottemperare a eventuali nuove disposizioni normative, per adeguarsi ad eventuali prescrizioni delle Autorità preposte o comunque per risolvere problematiche insorte per cause indipendenti dalla volontà della Proprietà.

Dato il particolare periodo storico caratterizzato da eventi che stanno determinando criticità e tensioni sui mercati internazionali (es. pandemia e conflitti bellici) le anzidette varianti potrebbero essere decise dalla Proprietà anche per far fronte ad eventuali indisponibilità di mano d'opera, materiali e forniture in genere, o per reagire ad aumenti eccessivi dei relativi costi; in questi casi, su indicazione della Proprietà, la D.L. a proprio insindacabile giudizio avrà facoltà di variare e/o sostituire lavorazioni, materiali e finiture con altre analoghe, ma comunque di ugual pregio.

La presente pubblicazione costituisce esclusivamente una base illustrativa. Una parte delle immagini riportate nel documento è sviluppata con tecniche di computer grafica (rendering fotorealistico), con riferimento a particolari di facciata e prospetti, parti comuni, parti private ed interni degli appartamenti, al solo fine di prospettare un'ipotesi di futura realizzazione e/o potenzialità delle diverse soluzioni a seguito di personalizzazione degli utenti. Ragion per cui tutte le informazioni, descrizioni e immagini sono puramente indicative e soggette a variazioni. Questo documento non è vincolante per la società d'investimento che ne detiene i diritti e le informazioni riportate. Sono vietati, senza preventiva autorizzazione, la riproduzione e l'uso anche parziale dei testi e delle immagini. Classe Energetica in fase di progetto.

CAPITOLATO

SOTTOTETTO APPARTAMENTO C

FAMAGOSTA

TRENTASETTE

VIALE FAMAGOSTA, 37
MILANO

COMMERCIALIZZATO DA:

