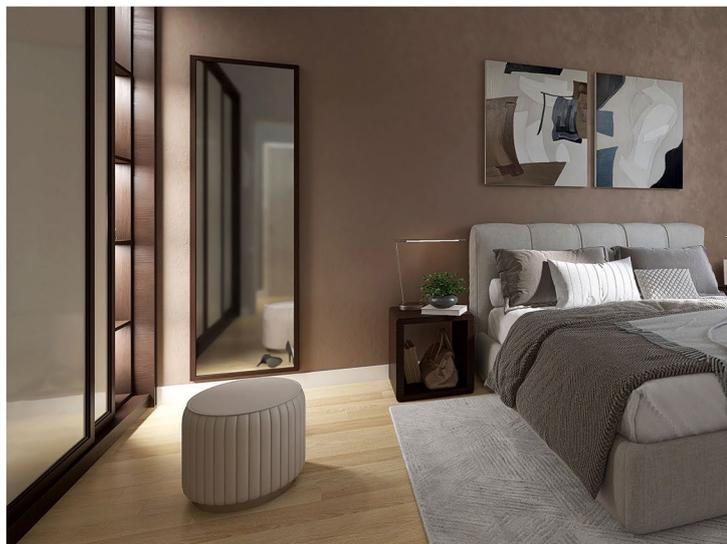
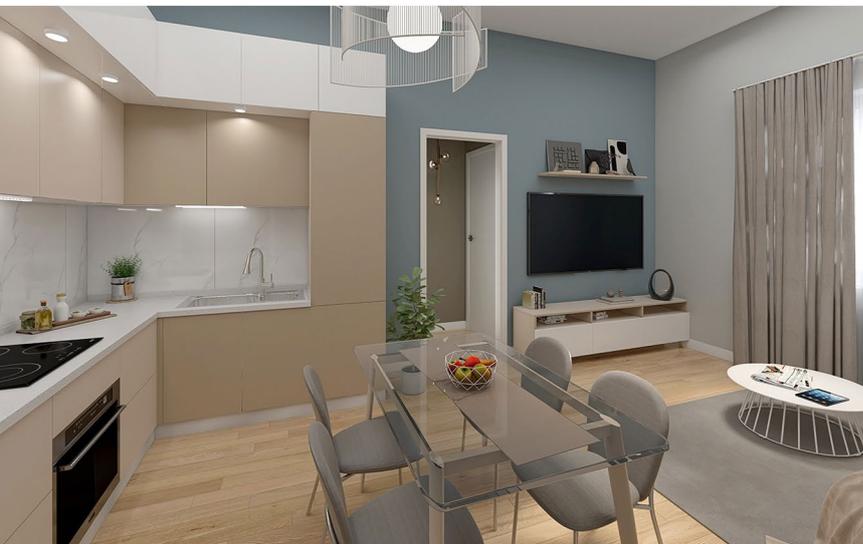




URBAN  
LIVING

Rev. 14.05.24



## CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

NUOVO PROGETTO ABITATIVO

Via Teramo, 22 - Milano

CAPITOLATO COMMERCIALE APPARTAMENTI

LOTTO 1

## **PREMESSE GENERALI**

**T22 Milano Urban Living** è un progetto che prevede oltre a una riqualificazione residenziale urbana, nuove edificazioni per un totale di 13 unità abitative con l'intento di replicare la vicina T24 Duplex Milano, composta da 15 unità immobiliari.

La realizzazione avverrà in più fasi; nella prima verranno costruiti quattro immobili : due monocalci, un bilocale e un trilocale, mentre successivamente completeranno il progetto ulteriori tre bilocali e sei ville urbane.

Tutte servite da box o posti auto.

Servizi condominiali ad uso esclusivo e spazi esterni attrezzati da condividere contribuiranno a creare una piccola comunità riservata, con i vantaggi di vivere in città.

Le descrizioni delle finiture, dei modelli di capitolato e la scelta delle marche hanno lo scopo di individuare e fissare esclusivamente gli elementi fondamentali delle caratteristiche tecnologiche e qualitative dei materiali.

La Direzione Lavori deciderà le tipologie, lavorazioni e sistemi di impianto che riterrà più opportuni per il raggiungimento della qualità proposta con la presente descrizione, anche se potranno variare a livello estetico tipologie e modelli.



- 1** ■ MURATURE E MATERIALI ISOLANTI
- 2** ■ SERRAMENTI
- 3** ■ PORTE AUTORIMESSE
- 4** ■ PORTE LOCALI DI SERVIZIO
- 5** ■ PORTONCINI DI INGRESSO
- 6** ■ PORTE INTERNE
- 7** ■ OPERE DA FABBRO
- 8** ■ PAVIMENTI
  - ATRIO INGRESSO E VANI SCALA
  - LOCALI SOGGIORNO/CUCINE, DISIMPEGNI, CAMERE DA LETTO, BAGNI
  - ZOCCOLINO
  - PAVIMENTAZIONE ESTERNA
  - PAVIMENTAZIONE AUTORIMESSE
- 9** ■ RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINA
- 10** ■ IMPIANTO IDRICO - APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE
- 11** ■ IMPIANTI AUTONOMI DI CLIMATIZZAZIONE
- 12** ■ PRODUZIONE DI ACS
- 13** ■ IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS METANO
- 14** ■ CANNE DI ESALAZIONE
- 15** ■ IMPIANTO ELETTRICO
  - PARTI COMUNI
  - UNITA' ABITATIVE
  - IMPIANTI GENERALI UNITA' IMMOBILIARI
  - IMPIANTI SINGOLI LOCALI
  - BOX E CANTINE, COLLEGAMENTI ALLE PARTI COMUNI
- 16** ■ TINTEGGIATURA
- 17** ■ AVVERTENZE

## 1 MURATURE E MATERIALI ISOLANTI

Le murature perimetrali saranno mantenute e rivestite con sistema di isolamento a cappotto, opportunamente fissato alla muratura. A finitura sarà eseguita rasatura ai silicati di colore scelto dalla D.L.

Internamente, invece, saranno rifinite a gesso con spessore medio di 2 cm.

Le pareti interne degli appartamenti saranno realizzate con doppia lastra di cartongesso per lato ed interposto pannello di lana di roccia su struttura metallica da 750 mm. Le pareti divisorie avranno pertanto uno spessore finito di 12 cm, ad eccezione di quelle che, per motivi tecnici, potranno essere aumentare fino a 15 cm.



## 2 SERRAMENTI

I serramenti esterni degli alloggi saranno del tipo a monoblocco in PVC di colore a scelta della Direzione Lavori; le serrature con maniglie e cerniere in alluminio naturale; persiane in alluminio, con colore a scelta delle Direzione Lavori, completo di profili, e accessori. Tutti gli infissi avranno apertura ad anta secondo i disegni di progetto esecutivo e, ove possibile, con aggiunta di apertura a vasistas.

Le superfici vetrate avranno caratteristiche conformi alle normative vigenti in materia di contenimento energetico (Decreto Legislativo 311/06) e garantiranno le prestazioni richieste dal calcolo del fabbisogno termico degli edifici. Le superfici vetrate previste sono del tipo isolante termoacustico con distanziatore plastico metallico, con cristalli float in colori e intercapedine disidratata, tali da garantire ottime prestazioni di insonorizzazione.



## 3 PORTE AUTORIMESSE

Le porte delle autorimesse sono del tipo con apertura basculante, predisposte per eventuale automazione, costituite da telaio fisso e mobile e manto in lamiera di acciaio zincato, congegno di bilanciamento a contrappesi e funi protette da carter di sicurezza in lamiera zincata; traverso superiore

autoportante. L'aerazione delle autorimesse è realizzata mediante fori, con superficie di aerazione complessiva determinata in base alle disposizioni di leggi e regolamenti vigenti. La maniglia di manovra esterna è in materiale plastico con serratura a cilindro (tipo Yale).



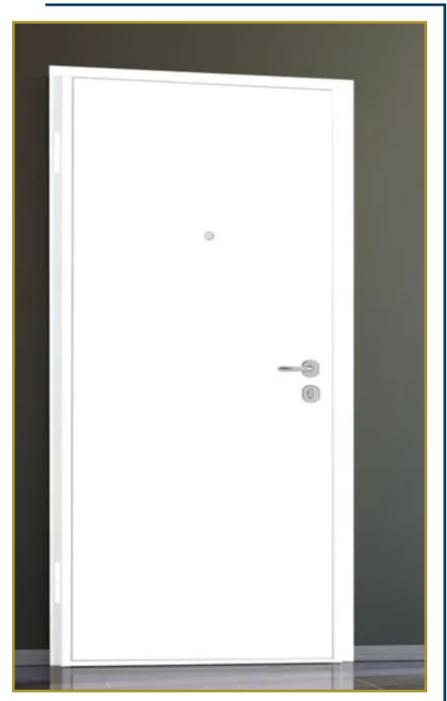
#### 4 PORTE LOCALI DI SERVIZIO

Le porte di accesso ai locali di servizio, quali locale tecnico e locale rifiuti, saranno del tipo multiuso, anta tamburata in lamiera zincata, maniglia in policarbonato, e dotate di serratura. Le dimensioni ed il colore sono definite dalla D.L. in fase esecutiva.



#### 5 PORTONCINI DI INGRESSO

I portoncini di primo ingresso degli appartamenti di tipo blindato verranno forniti e posati con le seguenti caratteristiche: porta blindata (alias o similare) doppia serratura, completa di falso telaio, antieffrazione norma ENV 1627 classe 3, abbattimento acustico 40 dBA, lamiere elettrozincate, serratura di sicurezza per cilindro a profilo europeo, chiusura di servizio azionata da cilindro, defender di protezione cilindro in acciaio antitrapano doppio deviatore, ad un perno con asta a soffitto, soglia mobile parafreddo, coibentazione, spioncino panoramico, piastra di protezione serratura, a protezione cilindro, bordi ferma pannello esterno, telaio in acciaio, kit ferramenta completa cromo satinato, kit ferramenta completa lato esterno ed interno, cilindro europeo SMART "nuovo" chiave + chiave, cilindro per serratura di servizio senza defender, rivestimento interno, finitura nob. Bianco, 7 mm completo di kit angolare fermapannello interno con inserto in pvc coprivite, 210X90 DX/SX.



## 6 PORTE INTERNE

Tutti gli appartamenti sono dotati di porte interne a battente oppure, ove indicato nel progetto, scorrevoli con le seguenti caratteristiche:

- finitura completa del telaio e dell'anta in laminato **modello Katia OLMO** con finitura texturizzata color bianco, o su richiesta del cliente in legno texturizzata color perla;
- dimensioni cm 80x210 (ove non diversamente specificato per ragioni tecniche);
- ferramenta in alluminio naturale;
- stipite in legno listellare lastronato 70/90, completo di mostre in legno multistrato; anta apribile tamburata, riempimento a struttura alveolare.



## 7 OPERE DA FABBRO

La recinzione esterna, su via Teramo, sarà costituita cancello carraio in ferro e verniciato, apertura a una/due ante a battente, cancelletto pedonale, sistema di motorizzazione e comando a distanza, comando manuale con chiave su colonnine, esterna e interna.

Il cancello pedonale sarà realizzato in ferro a disegno semplice su particolare di progetto a scelta della D.L.

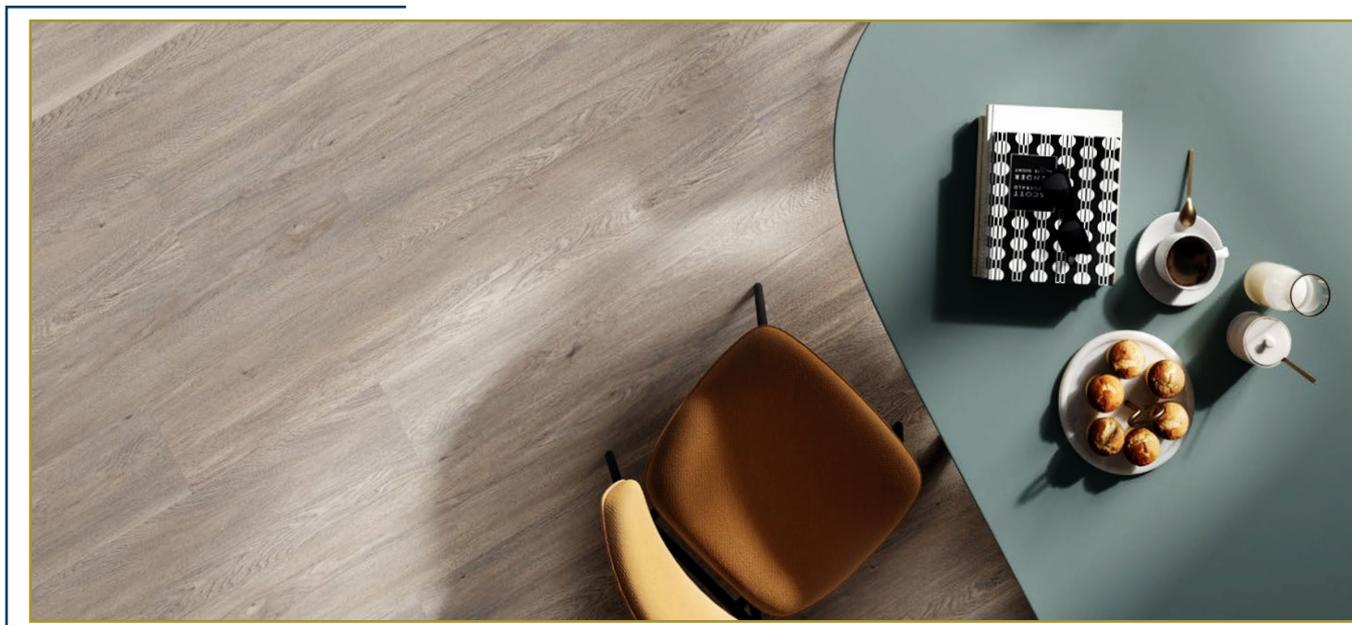
## 8 PAVIMENTI

### ATRIO INGRESSO E VANI SCALA

I pavimenti dei vani atri d'ingresso saranno eseguiti in lastre di gres porcellanato di medio formato e di colore a scelta D.L. posati a colla. Gli zoccolini a nastro perimetrale avranno finitura coordinata alla pavimentazione e di colore a scelta della D.L.

### LOCALI SOGGIORNO, DISIMPEGNI, CAMERE DA LETTO, CUCINE E BAGNI

I pavimenti di tutti i locali interni agli appartamenti saranno pavimentati in plance rigide in SPC di formato 228x1524 mm con materassino integrato e a posa flottante, **marca Flow mod. Flow 55 wood, colore Monte Bianco.**



MONTE BIANCO

## ZOCCOLINI

Sarà posto in opera zoccolino in MDF colore bianco, incollato, per tutti i pavimenti posati, con la sola esclusione dei locali sanitari.



## PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Le aree pedonali/carrabili condominiali saranno costituite da pavimentazione in autobloccanti.



## PAVIMENTAZIONE AUTORIMESSE

La pavimentazione delle autorimesse sarà eseguita in battuto di cemento, con pendenze verso l'esterno del box.



## 9 RIVESTIMENTI

Il rivestimento verrà eseguito con piastrelle di ceramica smaltata/gres porcellanato di marca **Ceramiche Imola o similare**, posate con collante sull'intonaco con stuccatura delle fughe di colore bianco su campionatura proposta dal venditore.

### BAGNI

I rivestimenti dei locali bagno saranno eseguiti fino ad un h. max di cm 210 con piastrelle in gres, posate a collante a giunti uniti, di medio formato fino a cm. 30x60, di marca **Ceramiche Imola, mod. Blue Savoy, colore Dark grey**, giunti per spigoli con profili in alluminio.



### CUCINA

Sulla parete attrezzata della cucina è previsto una verniciatura a smalto lavabile antimacchia.

## 10 IMPIANTO IDRICO

### APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE

L'edificio sarà dotato di impianto idrico-sanitario alimentato con acqua ad uso potabile proveniente dall'acquedotto comunale.

Negli alloggi sono previsti i seguenti attacchi per impianti e sanitari, da installarsi nella disposizione e quantità prevista dalle tavole di progetto, con apparecchi sanitari di ceramica bianca marca **Geberit mod. Smyle tipologia sospesa** e rubinetteria monoforo a miscelatore marca **Ideal Standard serie Cerabase**, o marche similari a scelta della D.L., per i seguenti utilizzi:

#### Locali cucina:

- n. 1 attacco lavastoviglie;
- n. 1 attacco per lavello;
- n. 1 attacco per lavatrice ove non fosse già previsto in altro punto.

### Bagni padronali e di servizio:

- n. 1 lavabo a colonna
- n.1 Piatto doccia della misura indicativa di cm. 70x90/70x120 e comunque secondo le tavole di progetto ribassato Profil Pietra bianco completo di braccio fisso con soffione diametro 20 cm e doccia;
- n. 1 vaso cassette di risciacquo ad incasso **Geberit con placca bianca;**
- n. 1 bidet;
- n. 1 scaldasalviette elettrico.

Per tutte le unità immobiliari saranno predisposte così come segue:

- Attacchi carico e scarico di lavello cucina e lavastoviglie.
- Attacchi carico e scarico di Lavatrice.



## 11 IMPIANTI AUTONOMI DI CLIMATIZZAZIONE

Nelle unità immobiliari è previsto un impianto autonomo ad aria per il sistema di climatizzazione invernale ed estiva la cui produzione sarà garantita da un sistema in pompa di calore costituita da un Unità esterna e un Unità interna per ogni locale ad esclusione dei bagni e locali accessori (disimpegno/ripostigli).

### Unità Esterna motocondensante:

L'unità sarà del tipo motocondensante con refrigerante R410A a pompa di calore condensata ad aria, ad espansione diretta, dotata di compressore del tipo scroll ermetico con inverter. L'unità esterna sarà in grado di alimentare, mediante circuito frigorifero a due tubi in rame, più locali.

### Unità Interne:

Le unità interne saranno del tipo split a parete, con sistema di controllo wi-fi da remoto completi di sistema di tubazioni in rame e scarichi di condensa.

Nei bagni invece il sistema di riscaldamento avverrà mediante scaldasalviette elettrico.



## 12 PRODUZIONE DI ACS

La produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita dall'installazione di Boiler elettrico ad alta efficienza posizionato all'interno delle abitazioni nella posizione prevista a progetto.



## 13 IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS METANO

Tutte le abitazioni saranno GAS FREE a tutela dell'ambiente e della sicurezza degli alloggi. Per la cottura degli alimenti è prevista l'induzione, mentre la produzione di acqua calda e la climatizzazione avvengono in maniera autonoma mediante l'attivazione della sola utenza elettrica.



## 14 CANNE DI ESALAZIONE

Il dimensionamento e le caratteristiche tecniche delle canne fumarie e di esalazione saranno conformi alle prescrizioni del regolamento di igiene.

Per la cucina/angolo cottura essendo prevista la cottura ad induzione elettrica saranno realizzate canne di esalazione per le cappe singole idonee e sfocianti oltre la copertura dell'edificio.

Verranno inoltre realizzate le ventilazioni dei locali: locale spazzatura e tutte le altre richieste della normativa vigente.

## 15 IMPIANTO ELETTRICO

### PARTI COMUNI

L'impianto elettrico delle parti comuni è stato progettato per ridurre al minimo i consumi di energia elettrica e la relativa manutenzione.

Nell'ingresso pedonale, vialetti esterni, l'area box e giardino condominiale saranno posizionati corpi illuminanti a led comandati da interruttore crepuscolare.

Nel vano scala e ai piani saranno posizionati corpi illuminanti a led a scelta della D.L. comandati da interruttore temporizzato. L'illuminazione del giardino sarà realizzata con lampade e/o proiettori a scelta della D.L.

## UNITA' ABITATIVE

L'impianto elettrico degli appartamenti è di tipo radiale in quanto i carichi e i circuiti faranno capo alle dorsali poste nelle scatole di derivazione principali installate nelle immediate vicinanze del centralino di distribuzione alloggio CDA dalle quali partono le derivazioni delle varie utenze.

Sono dotati di video citofono di primaria marca.

L'impianto elettrico degli alloggi sarà conforme alle nuove prescrizioni dettate dalla pubblicazione della norma CEI 64-8 VII edizione.

È stata prevista la realizzazione di n. 5 circuiti (circuiti illuminazione, prese, prese 16°, prese FM e piastra induzione).

È prevista la predisposizione dell'impianto allarme base. L'impianto TV è di tipo digitale terrestre e satellitare. I frutti sono di marca **VIMAR serie Plana e/o similare** con placche di colore bianco.



## IMPIANTI GENERALI UNITA' IMMOBILIARI

- videocitofono con pulsantiera apri cancello, dall'ingresso pedonale ad ogni appartamento;
- tubazione separata per impianto telefonico;
- Predisposizione di tubazione per linee fibra;
- Predisposizione tubazione vuota (con filo di sonda) per impianto antintrusione con 4 punti di derivazione.

## IMPIANTI SINGOLI LOCALI

- Ingresso se previsto: n.1 punto luce e n.1 presa di utilizzo
- Soggiorno: n. 2 punti luce e n. 3 prese di utilizzo
- Corridoi / disimpegni: n.1 punto luce e n.1 presa di utilizzo;
- Ripostiglio se previsto: n.1 punto luce e n.1 presa di utilizzo;
- Cucina: 1 punto luce, 1 punto per cappa, n.3 prese di utilizzo oltre prese per cucina (forno/lavastoviglie/frigo)
- Camere da letto: 1 punto luce, n.3 prese di utilizzo
- Bagni: 1 punto luce a soffitto e 1 punto luce per specchio, 1 presa di servizio oltre presa bipolare per lavatrice ove prevista.

L'impianto telefonico disporrà di 1 presa nel soggiorno e 1 presa in ogni camera e sarà derivato dalla rete condominiale. L'impianto antenna TV disporrà di 1 presa in soggiorno 1 presa in ogni camera e sarà derivato dall'antenna condominiale centralizzata.

Box: 1 punto luce interrotto a parete e n.1 presa di utilizzo;

## BOX E CANTINE, COLLEGAMENTI ALLE PARTI COMUNI

L'impianto dei box privati sarà collegato ai contatori delle singole unità immobiliari e sarà munito di interruttore dedicato. Le basculanti dei box saranno predisposte per apertura automatizzata.

E' prevista al piano box, dal vano contatori luci, una tubazione vuota di dimensioni adeguate per la predisposizione di futura linea per ricarica auto elettriche. Sarà eventuale onere e cura di ogni acquirente dotarsi di **WALLBOX** e cavo idoneo presso il proprio gestore, per il potenziamento della fornitura di energia elettrica.

## 16 TINTEGGIATURA

E' prevista la tinteggiatura di tutti locali comuni, sono esclusi gli interni degli alloggi.

## 17 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.*