



URBAN
LIVING

Rev. 02.07.24



CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

NUOVO PROGETTO ABITATIVO

Via Teramo, 22 - Milano

CAPITOLATO COMMERCIALE VILLE URBANE

LOTTO 3

PREMESSE GENERALI

T22 Milano Urban Living è un progetto di nuova edificazione diviso in lotti per un **totale di 13 unità abitative** con l'intento di replicare la vicina T24 Duplex Milano, composta da 15 unità immobiliari.

Ad una prima fase di ammodernamento ed efficientamento degli edifici fronte strada in via Teramo, 22, e la realizzazione di una palazzina di tre bilocali con terrazzi e giardini privati, segue ora la costruzione di un complesso residenziale composto da **n. 6 ville bifamiliari**.

Le descrizioni delle finiture e 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.

È facoltà della Direzione Lavori e della società in sede di progettazione esecutiva apportare quelle variazioni che si riterranno necessarie per motivi tecnici, funzionali o estetici, senza modificare il grado qualitativo qui descritto, con l'obiettivo di cogliere le migliori prestazioni dei materiali e le offerte del mercato.

La Direzione Lavori deciderà i tipi, le lavorazioni e i 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, SOLAI TETTI E MATERIALI ISOLANTI
- 2** ■ SERRAMENTI
- 3** ■ PORTE
 - AUTORIMESSE
 - LOCALI DI SERVIZIO
 - PORTONCINI DI INGRESSO
 - INTERNE
- 4** ■ OPERE DA FABBRO
- 5** ■ PAVIMENTI
 - LOCALI SOGGIORNO, DISIMPEGNI, CAMERE DA LETTO, CUCINE E BAGNI
 - ZOCCOLINO
 - PAVIMENTAZIONE ESTERNA
 - PAVIMENTAZIONE AUTORIMESSE
- 6** ■ RIVESTIMENTI
 - BAGNI
- 7** ■ GIARDINI
- 8** ■ RECINZIONI PRIVATE
- 9** ■ IMPIANTO IDRICO - APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE
- 10** ■ IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACS
- 11** ■ IMPIANTI AUTONOMI DI CLIMATIZZAZIONE
- 12** ■ IMPIANTO DISTRIBUZIONE GAS METANO
- 13** ■ IMPIANTO FOTOVOLTAICO
- 14** ■ IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA
- 15** ■ CANNE DI ESALAZIONE
- 16** ■ IMPIANTO ELETTRICO
 - PARTI COMUNI
 - UNITA' ABITATIVE
 - IMPIANTI GENERALI UNITA' IMMOBILIARI
 - IMPIANTI SINGOLI LOCALI
 - BOX E CANTINE, COLLEGAMENTI ALLE PARTI COMUNI
- 17** ■ TINTEGGIATURA
- 18** ■ AVVERTENZE

1 MURATURE E MATERIALI ISOLANTI

Le **murature perimetrali** saranno realizzate mediante struttura mista poroton da 30 cm e cls e rivestite con sistema di isolamento a cappotto, opportunamente fissato alla muratura con l'ausilio di colla e tasselli. A finitura sarà eseguito rivestimento ai silicati di colore scelto dalla D.L. Internamente, invece, saranno rifinite a gesso con spessore medio di 2 cm.

Le **pareti divisore** tra le unità immobiliari saranno realizzate in lastre composite di cartongesso di adeguate caratteristiche così composte: n. 2 lastre sp. 12,5 mm per lato con struttura da 750 mm, interposizione di pannello in lana di roccia con caratteristiche come da Legge 10 inclusa guarnizione in neoprene posta sotto le guide con funzione di taglio acustico, stuccatura e rasatura dei giunti a vista. Tra le due contropareti viene eseguita muratura in blocco poroton da 25 cm.



Le **pareti interne** degli alloggi saranno realizzate in lastre composite di cartongesso di adeguate caratteristiche così composte: n. 2 lastre sp. 12,5 mm per lato con struttura da 750 mm, interposizione di pannello in lana di roccia con caratteristiche come da Legge 10 inclusa guarnizione in neoprene posta sotto le guide con funzione di taglio acustico, stuccatura e rasatura dei giunti a vista.

Lo spessore della parete finita risulta essere 12 cm; ove necessario per la presenza di porte scorrevoli o scarichi bagni, lo spessore potrà essere aumentato a 12,5/15 cm, aumentando lo spessore della struttura interna in acciaio zincato.

I solai, le strutture portanti ed i tetti saranno costituiti da una intelaiatura di elementi orizzontali e verticali in misto muratura portante/c.a. La copertura è piana e sarà opportunamente impermeabilizzata e coibentata.

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, tapparelle in pvc, 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. Tutti i serramenti saranno predisposti per le zanzariere.

Le superfici vetrate avranno caratteristiche conformi alle normative vigenti in materia di contenimento energetico (Decreto Legislativo 311/06) e con lo spessore di 24 mm (che potrà variare a parità di condizioni) 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 incolori e intercapedine disidratata, tali da garantire ottime prestazioni di insonorizzazione.

I serramenti saranno dotati di sistema di oscuramento con tapparelle avvolgibili in pvc pesante poste in cassonetti copri rullo coibentati azionate da motore elettrico.



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, verniciata RAL come le facciate (colore a scelta della D.L.). 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).



LOCALI DI SERVIZIO

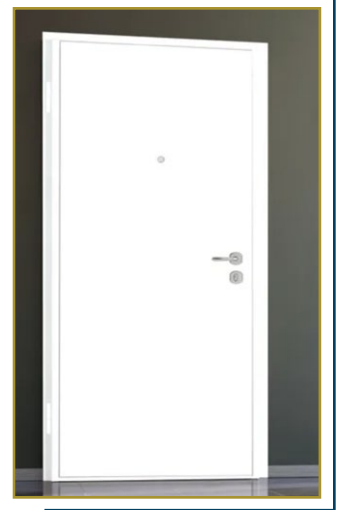
Le porte di accesso ai locali di servizio, quali locale tecnico e spazzatura, saranno del tipo multiuso, anta tamburata in lamiera zincata, maniglia in policarbonato, e dotate di serratura. Le dimensioni ed il colore sono definite dalla D.L. in fase esecutiva.



PORTONCINI DI INGRESSO

I portoncini di primo ingresso delle unità immobiliari 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

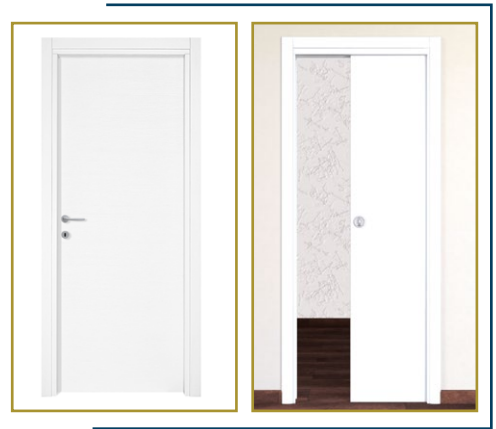
protezione cilindro in acciaio antitrapano doppio deviatore, ad un perno con asta a soffitto, soglia mobile parafreddo, coibentazione, spioncino panoramico, piastra di protezione serratura, a protezione cilindro, bordi ferma pannello esterno, telaio in acciaio, kit ferramenta completa cromo satinato, 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, completo di kit angolare fermapannello interno con inserto in pvc coprivite, 210 X 90 cm DX/SX.



PORTE INTERNE

Tutte le unità immobiliari saranno dotate 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 o, in alternativa, in legno laccato bianco opaco **marca BERTOLOTTO**;
- dimensioni 80 x 210 cm (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.



4 OPERE DA FABBRO

La recinzione esterna, su via Teramo, sarà costituita da 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. Le recinzioni dei giardini, cortili e terrazzi privati degli appartamenti saranno in ferro verniciato.

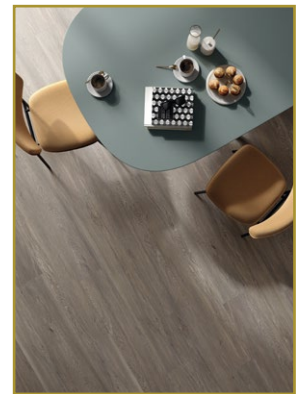
5 PAVIMENTI

LOCALI SOGGIORNO, DISIMPEGNI CAMERE DA LETTO, CUCINE E BAGNI

I pavimenti di tutti i locali saranno in gres porcellanato di ampio formato, dim. fino a 60 X 60 cm, con ampia scelta sul campionario dedicato (EFFETTO LEGNO, EFFETTO CEMENTO, EFFETTO PIETRA), posato a collante a giunti aperti e stuccatura dei giunti, di **marca Ceramiche Imola** o similare comunque definiti dalla D.L..



In alternativa alla ceramica si potrà optare per plance rigide in SPC di formato 6 x 225 x 188 mm con materassino integrato e a posa flottante **marca Flow mod. Flow 55 wood, colore Monte Bianco**.



ZOCCOLINO

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.

Le pertinenze private come cortili, patii e terrazzi verranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato antigelivo di medie dimensioni di colore a scelte della D.L., posate a colla o galleggianti.

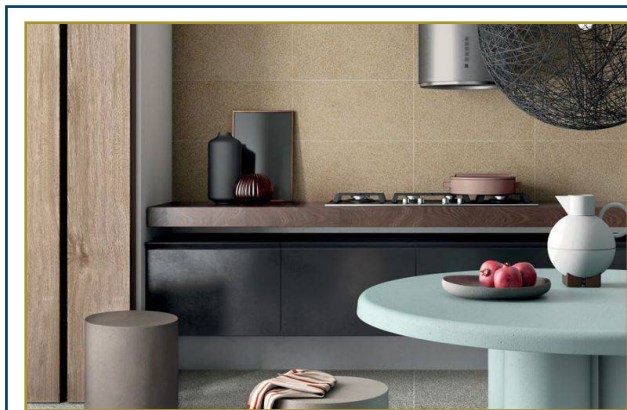


PAVIMENTAZIONE AUTORIMESSE

Le autorimesse verranno pavimentate con pendenze verso l'esterno del box.

6 RIVESTIMENTI

I rivestimenti dei bagni verranno eseguiti 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 210 cm con piastrelle in gres, posate a collante a giunti uniti, di medio formato fino a 60 x 60 cm, di marca Ceramiche Imola, colore da scegliere su ampio campionario (EFFETTO LEGNO, EFFETTO CEMENTO, EFFETTO PIETRA) giunti per spigoli con profili in alluminio.



7 GIARDINI

Sarà eseguito modellamento del terreno dei giardini privati e condominiali, con terra di coltura, compreso riporto della terra con adattamento del terreno.

Per la parte condominiale, i giardini saranno piantumati a prato.

Per i giardini privati è prevista la predisposizione elettrica con tubazione vuota in pozzetto.

E' altresì previsto un punto acqua in pozzetto con rubinetto portagomma.



Render illustrativo

8 RECINZIONI PRIVATE

La parte anteriore dei giardini privati sarà delimitata da recinzione composta da pali in ferro e rete verde elettrosaldata. L'accesso alle unità immobiliari sarà garantito da un cancello pedonale con le stesse caratteristiche della recinzione.

9 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 filo muro o sospesi** (sarà possibile la scelta solo fino alla definizione degli impianti) di ceramica bianca **marca Geberit mod. Smyle**, in alternativa **Ideal Standard mod. ILIFE B** e rubinetteria monoforo a miscelatore **marca Ideal Standard serie Ceramix**, 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 70 x 90 / 70 x 120 cm 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.



10 IMPIANTIDI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACS

Nelle unità immobiliari è previsto un impianto autonomo di produzione e distribuzione del calore, il sistema di emissione nella stagione invernale sarà composto da pannelli radianti annegati a pavimento, ogni appartamento sarà dotato di collettore di distribuzione completo di testine elettrotermiche e alloggiato in apposita nicchia e la regolazione avverrà attraverso l'utilizzo di n. 1 cronotermostato Master controllabile da remoto e un termostato per ogni ambiente nobile (bagni esclusi).



La distribuzione dell'impianto idrico alle varie utilizzazioni sarà costituita da una rete duale di acqua fredda e acqua calda di consumo. La produzione di acqua calda di consumo a servizio del riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita da un impianto autonomo con pompa di calore ad alto rendimento.

Nei bagni saranno installati scaldasalviette elettrici.

L'isolamento termico dell'involucro ed il sistema energetico edificio impianto è stato concepito per raggiungere una prestazione energetica di basso consumo e non inferiore alla **Classe A**.



11 IMPIANTI AUTONOMI DI CLIMATIZZAZIONE

Saranno eseguite le sole predisposizioni per ogni locale nobile (bagni esclusi) per la successiva fornitura di impianti autonomi di condizionamento estivo per tutte le unità immobiliari abitative.

Tali predisposizioni saranno costituiti per un sistema tipo **SPLIT – SYSTEM**, che prevede la fornitura dei seguenti elementi :

- sistema di tubazioni in rame coibentato;
- rete di scarico condense, con innesto negli scarichi sanitari e sifone antiodore;
- tubazioni vuote per futura linea alimentazione agli split (escluso differenziale magnetotermico al quadro per condizionamento).

Sono pertanto escluse le forniture delle unità motocondensante ed i relativi split.

12 IMPIANTO DI 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.



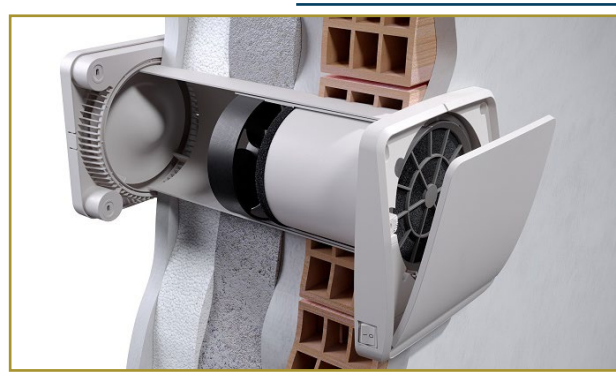
13 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In conformità con le disposizioni energetiche vigenti verrà realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, installato sulla copertura del fabbricato e dimensionato secondo le prescrizioni vigenti in materia di risparmio energetico (Dlgs 28/2011). I pannelli delle ville saranno di 3,2 Kw cad.



14 IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA

Verranno realizzati impianti privati di **VMC puntuale** con recuperatori di calore a parete tipo RDZ VHR61 o similare, prevedendone uno per ogni ambiente nobile (soggiorno, camere).



15 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.

16 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 lungo vialetti esterni, area box e giardino condominiale saranno posizionati corpi illuminanti a led comandati da interruttore crepuscolare.

L'illuminazione dei patii/terrazzi sarà realizzata con lampade e/o proiettori a scelta della D.L.

UNITA' ABITATIVE

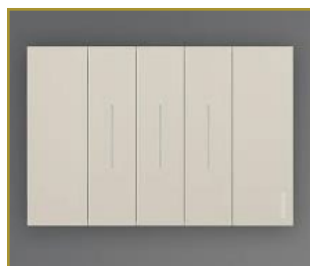
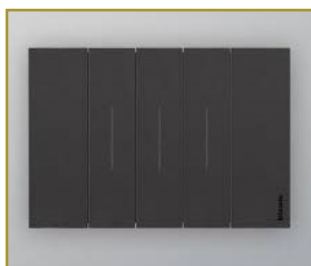
L'impianto elettrico delle soluzioni è di tipo radiale in quanto i carichi e i circuiti faranno capo alle dorsali poste nelle scatole di derivazione principali installate nelle immediate vicinanze del centralino di distribuzione alloggio CDA dalle quali partono le derivazioni delle varie utenze.

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 BITICINO serie NOW Connessa** e/o similare con placche di colore bianco, nero o sabbia. La gestione luci e tapparelle sarà di tipo connesso.



IMPIANTI GENERALI UNITA' IMMOBILIARI

- Videocitofono wi-fi con pulsantiera apri cancello, dall'ingresso pedonale ad ogni soluzione immobiliare;
- tubazione separata per impianto telefonico;
- predisposizione di tubazione per linee fibra;
- predisposizione tubazione vuota (con filo di sonda) per impianto antintrusione con n. 4 punti di derivazione.
- punto luce esterno sovrapporta



IMPIANTI SINGOLI LOCALI

Ingresso (se previsto)

- n. 1 punto luce
- n. 1 presa di utilizzo

Soggiorno

- n. 2 punti luce
- n. 3 prese di utilizzo

Corridoi/disimpegni

- n. 1 punto luce
- n. 1 presa di utilizzo

Ripostiglio (se previsto)

- n. 1 punto luce

Cucina

- n. 1 punto luce
- n. 1 punto per cappa
- n. 3 prese di utilizzo oltre prese per cucina (forno/lavastoviglie/frigo)

Camere da letto

- n. 1 punto luce
- n. 3 prese di utilizzo

Bagni:

- n. 1 punto luce a soffitto
- n. 1 punto luce per specchio
- n. 1 presa di servizio oltre presa bipolare per lavatrice ove prevista

L'impianto telefonico disporrà di 1 presa nel soggiorno, 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

- n. 1 punto luce interrotto a parete

BOX E CANTINE, COLLEGAMENTI ALLE PARTI COMUNI O ALLE UNITA' IMMOBILIARI

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 sarà poi onere e cura di ogni acquirente motorizzare le basculanti.

E' prevista tubazione vuota o canalina maggiorata al piano box per predisposizione da vano contatori luci di futura linea per ricarica auto elettriche, sarà onere e cura di ogni acquirente di dotarsi di WAL-LBOX e cavo idoneo della propria gestore giusto potenziamento della fornitura di energia elettrica.

17 TINTEGGIATURA

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

18 AVVERTENZE

Le specifiche 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, e di cambiare qualsiasi elemento della suddetta descrizione dei lavori sostituendo con altro di pari pregio e valore. I render presenti sono puramente illustrativi.