

Comune di Milano  
**Residenze Filippetti**

# Capitolato Generale di Vendita





## Premessa

La presente descrizione sommaria delle opere ha la finalità di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche del fabbricato, gli elementi di finitura e gli impianti previsti.

La proprietà, il progettista e il Direttore Lavori, in sede di progettazione definitiva e nel corso dell'esecuzione dell'opera, avranno facoltà di apportare modifiche ai materiali ed alle finiture indicate nella presente descrizione con intento di migliorare l'opera, adeguandola alle necessità costruttive, e senza porre pregiudizio alla qualità dell'intervento.

Le finiture e i colori di tutte le parti comuni saranno a scelta della DL.

Tutte le immagini contenute nel presente documento hanno valore puramente indicativo.

Le misure riportate negli elaborati grafici hanno valore indicativo, e potranno variare in fase di esecuzione.



## Indice

<b>1.</b>	<b>DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>ELEMENTI COSTRUTTIVI</b>	<b>10</b>
2.1	<i>Tavolati interni</i>	10
2.2	<i>Controsoffitti</i>	10
<b>3.</b>	<b>PORTE E SERRAMENTI</b>	<b>11</b>
3.1	<i>Serramenti esterni</i>	11
3.2	<i>Portoncini di primo ingresso</i>	11
3.3	<i>Porte interne</i>	11
<b>4.</b>	<b>FINITURE</b>	<b>12</b>
4.1	<i>Pavimenti e rivestimenti degli alloggi</i>	12
<b>5.</b>	<b>SANITARI, RUBINETTERIE E DOTAZIONI IDRICHE</b>	<b>13</b>
5.1	<i>Sanitari e rubinetterie</i>	13
<b>6.</b>	<b>IMPIANTI</b>	<b>15</b>
6.1	<i>Impianto di riscaldamento, condizionamento e acqua calda sanitaria</i>	15
6.2	<i>Impianto elettrico</i>	15

## 1. DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

L'intervento prevede la ristrutturazione completa di un'unità abitativa collocata al piano terra di un fabbricato di dieci piani a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria e ha accesso direttamente dall'esterno al numero civico n. 26/A, ad essa esclusivamente dedicato.

Il contesto urbano di riferimento riguarda un complesso edilizio a carattere residenziale nato intorno agli anni '70 a seguito di demolizioni lungo la cerchia delle mura spagnole, caratterizzato da un tessuto consolidato a cortina.

In particolare, il complesso edilizio in cui si trova l'unità oggetto della trattazione, nasce come iniziativa immobiliare compresa tra via Filippetti 26-28 ed il fronte urbano di viale Sabotino come un super-condominio a totale

destinazione residenziale.

L'unità immobiliare è stata oggetto di frazionamento in tre distinti appartamenti con ingresso comune esclusivo da via Filippetti:

- Unità 1 (Ui1): bilocale di circa 55,00mq dotato di ampio soggiorno con cucina openspace, disimpegno con angolo lavanderia che distribuisce il bagno e la spaziosa camera padronale.
- Unità 2 (Ui2): bilocale di circa 48 mq caratterizzato da un ingresso dotato di angolo lavanderia, con possibilità di disporre di muri attrezzati (armadi e scaffalature), che distribuisce il bagno e il soggiorno con cucina openspace. Da quest'ultima è possibile accedere alla camera padronale.
- Unità 3 (Ui3): trilocale di circa 80 mq composto da un ampio soggiorno con cucina openspace, un disimpegno che distribuisce due bagni, di cui uno adibito altresì a lavanderia, una camera singola e una camera padronale.











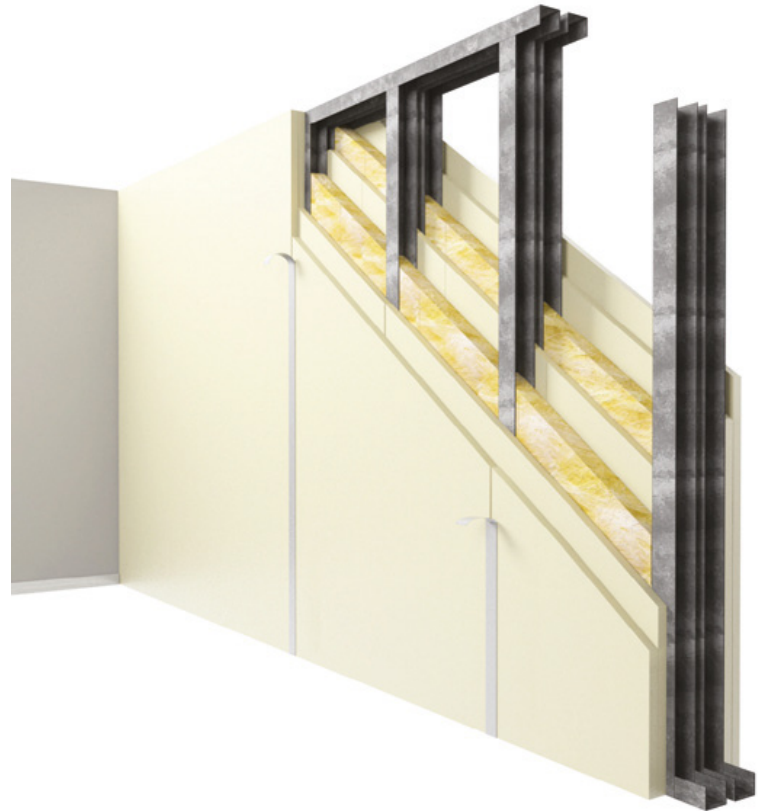
## 2. ELEMENTI COSTRUTTIVI

### 2.1 Tavolati interni

I tavolati interni saranno realizzati con sistema a secco con doppia lastra in cartongesso, opportunamente isolate, tali da garantire maggiori prestazioni rispetto ai sistemi tradizionali.

In particolare, divisori tra gli alloggi saranno realizzati con doppia orditura metallica e doppio rivestimento in lastre di gesso rivestito GKB, con interposta lastra Knauf e camera d'aria, per uno spessore totale di 25 cm, dotate di isolante interno, in grado di garantire coibentazione termica e confort acustico nel rispetto dei limiti imposti dalla normativa in materia di requisiti acustici degli edifici.

Le partizioni interne agli alloggi saranno realizzate con pareti ad orditura metallica singola e doppio rivestimento in lastre Knauf GKB di spessore variabile da 10 cm a 15cm, anch'esse coibentate. In corrispondenza delle cucine verrà addizionata una lastra Aquapanel performante per supporto di rivestimenti ceramici e adatto ad ambienti umidi.



### 2.2. Controsoffitti

Tutti gli ambienti saranno controsoffitti e le altezze interne saranno 2,90 m per i locali principali (soggiorno e camere) e 2,50 m per disimpegni e bagni. Tali controsoffitti permettono un'agevole installazione di faretti ad incasso e confort acustico. Il maggiore abbassamento, in disimpegni e bagni, è utile alla collocazione delle unità di trattamento aria interne e alla distribuzione dell'impianto di climatizzazione. I disimpegni sono dotati di una botola di ispezione.

## 3. PORTE E SERRAMENTI

### 3.1 Serramenti esterni

I serramenti esterni saranno in legno o alluminio, a scelta della DL, colore RAL 9010 con apertura a battente, con doppia guarnizione e doppio vetro "Silence", conformi alla normativa vigente in merito all'isolamento termico e acustico.

Tutti i serramenti saranno dotati di sistema di oscuramento avvolgibile motorizzato (tapparelle elettriche). Questi saranno altresì dotati di zanzariera.

### 3.2 Portoncini di primo ingresso

I portoncini blindati di primo ingresso di tipo "Dierre" saranno di classe anti-effrazione 3, dotate di serratura con chiavistelli comandati da chiave a doppia mappa ricicrabile.

Questi avranno guarnizioni di battuta sui tre lati, e saranno opportunamente coibentati ed isolati acusticamente (40db).

Tutti i portoncini saranno dotati di spioncini e maniglieria in alluminio anodizzato, con pannello di rivestimento interno in tinta con le restanti finiture.



### 3.3 Porte interne

Le porte interne agli appartamenti saranno rasomuro con apertura a battente e scorrevole, con anta cieca colore bianco opaco (misure standard 80x210 cm).

Le ante saranno di tipo "Idoor", ovvero caratterizzate da tamburata rivestita nelle due facce e nei quattro bordi con carta melaminica sovraverniciabile, telaio in alluminio estruso da 50 mm completo di staffe di fissaggio.

Tutte le porte saranno dotate di guarnizione di battuta, e serratura magnetica "patent" cromata con maniglia con finitura cromo satinato e cerniere registrabili sui tre assi.

Le porte scorrevoli saranno di tipo "Eclisse".



## 4. FINITURE

### 4.1 Pavimenti e rivestimenti degli alloggi

Per i pavimenti la scelta potrà ricadere nel parquet in listoni di legno stagionati ed essiccati in misto nobile rovere e multistrato, tipo "Labor Legno" collezione "Residence" posati a correre (dimensioni di larghezza 150 mm e lunghezza da 1230 mm a 1830 mm), con diverse opzioni di finitura (rovere naturale, spazzolato bisellato scelta terra verniciato oil UV), oppure nelle piastrelle di gres porcellanato, tipo "Marazzi", nei colori a scelta nel capitolato, posati su idoneo sottofondo, nelle dimensioni di 30x60 cm, 60x60 cm, 60x120 cm.

In corrispondenza dei cambi di pavimento saranno poste in opera battute in alluminio satinato.

Tutti i locali, con la sola eccezione dei bagni, saranno muniti al perimetro di zoccolini battiscopa in legno di colore RAL 9010 o in cementite da colorare come le pareti.



## 5. SANITARI, RUBINETTERIE E DOTAZIONI IDRICHE

### 5.1 Sanitari e rubinetterie

I sanitari saranno tipo Cielo, o simile, dotati di rubinetteria marca Fantini, o simile, con vaso e bidet sospesi filomuro.

Dotazioni dei bagni:

- Lavabo con semicolonna colore bianco opaco, oppure collocato su piano di appoggio;
- Bidet e vaso sospesi filomuro colore bianco opaco, completi di miscelatore, pilette, sifoni, sedile e cassetta incassata a parete;
- Termoarredo elettrico (scaldasalviette) di colore bianco;
- Piatto doccia in vetroresina, colore bianco opaco, completo di gruppo miscelatore e asta saliscendi. Dimensioni come da progetto delle singole unità.



### 5.2 Dotazioni idriche degli alloggi

Tutti gli alloggi saranno dotati di attacco per la lavatrice asciugatrice e lavastoviglie, complete di scarico a parete sifonato. Tali dotazioni saranno collocate nel bagno di servizio o nel disimpegno per quanto riguarda lavatrice e asciugatrice, mentre la cucina alloggerà la lavastoviglie.



## 6. IMPIANTI

### 6.1 Impianto di riscaldamento, condizionamento e acqua calda sanitaria

L'impianto sarà costituito da:

- Impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento centralizzato;
- Impianto di climatizzazione con pompa di calore autonoma canalizzata, con temperatura separata per ogni ambiente, tipo "Daiking";
- Impianto di produzione acqua calda sanitaria con scaldabagno di tipo "Ariston Velis Wifi 80/120 L".



### 6.3 Impianto elettrico

Ogni unità immobiliare avrà il proprio contatore elettrico che alimenterà tutto l'appartamento. Sarà predisposto un allaccio certificato fino a 6 kW per tutte le utenze interne d'appartamento.

L'impianto elettrico sarà realizzato conformemente alla normativa vigente.

Gli impianti saranno realizzati con materiali "Vimar Plana", con frutti e placche colore bianco.

L'impianto elettrico è progettato per supportare l'utilizzo di cucine con piastre elettriche a induzione.

Ogni locale sarà dotato di un numero di prese e punti luce adeguato alla tipologia ed alla dimensione dell'ambiente, nel pieno rispetto della norma CEI 64/8 V3 (impianti Livello 1).

- Ogni unità immobiliare sarà dotata di: predisposizione della Fibra;
- video-citofonico, con display a colori, per la comunicazione con il quadro videocitofonico posto all'ingresso generale del complesso.
- impianto antintrusione tramite rete vuota di tubazioni flessibili ad anello per impianto antifurto volumetrico posata in tutti i locali abitabili.
- impianto centralizzato comprensivo di antenna TV per la ricezione del digitale terrestre e del digitale satellitare. Ogni alloggio sarà munito di n. 1 presa digitale satellitare (posizionata in soggiorno) e di una presa digitale terrestre in ogni locale abitabile con esclusione dei bagni.

