

Milano - ARCO della PACE

CAPITOLATO CLIENTI

Milano, Via Cesare Cesariano n. 11



LA TUA NUOVA CASA NEL CENTRO DI MILANO

Il progetto “Milano, Arco della Pace” prevede il cambio di destinazione d’uso, la ristrutturazione e il frazionamento di uno spazio commerciale. L’intervento è volto alla realizzazione di 8 unità residenziali al piano rialzato, con relative cantine di pertinenza poste al piano interrato dell’edificio.

All’interno delle singole unità si realizzeranno spazi completamente nuovi tramite l’utilizzo di pareti a secco, e tramite l’arredo. Ogni unità immobiliare verrà munita di finiture di altissimo livello e arredi progettati su misura. Dal punto di vista energetico si rispetteranno i massimi standard di risparmio e comfort possibili.

L’intero progetto prevede l’edificazione di una superficie di circa 410 m² commerciali.

Via Cesariano 11 si trova nelle immediate vicinanze di uno dei monumenti simbolo della città di Milano, l’Arco della Pace. Questa zona rappresenta uno dei quartieri residenziali più ambiti ed eleganti della città grazie alla sua posizione centrale ed alla vicinanza a punti d’interesse come il Castello Sforzesco o il Parco Sempione. Il quartiere Arco della Pace è inoltre un’isola pedonale che permette di godere di tutti i vantaggi di vivere in centro città e, allo stesso tempo, essere lontani dal rumore e dall’inquinamento del traffico cittadino.

La zona, oltre alle numerose attività di ristorazione, bar e locali, offre anche ottimi servizi scolastici e luoghi ricreativi per i bambini, rendendolo estremamente appetibile anche per le famiglie.

L’area in cui si svolgerà l’operazione è ben collegata alle principali stazioni della città: la Stazione Centrale è raggiungibile in 10 minuti di metropolitana, mentre la stazione di Cadorna, che consente il collegamento diretto con l’aeroporto di Malpensa, dista circa 5 minuti di metropolitana e 20 minuti a piedi, così come la stazione di Porta Garibaldi. In aggiunta, l’area interessata dall’intervento si trova in una posizione strategica rispetto ai tre principali Central Business District (CBD) della città di Milano (Piazza Duomo, City Life e Piazza Gae Aulenti), tutti raggiungibili in circa 20 minuti a piedi e ben collegati con i mezzi pubblici.

STRUTTURE

01. FONDAZIONI e STRUTTURA PORTANTE e SOLAI

Le fondazioni esistenti sono in calcestruzzo armato, la struttura portante verticale esistente è costituita da un'orditura di travi, pilastri e muri portanti in mattoni pieni.

Le solette sono promiscue in latero cemento e legno.

Tutte le strutture portanti non saranno interessate da questo intervento di ristrutturazione.

02. TAMPONAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni sono esistenti e sono costituiti da mattoni pieni in laterizio

Tutti i tamponamenti esterni non saranno interessati da questo intervento di ristrutturazione.

03. COPERTURA

La copertura del fabbricato è esistente ed è realizzata in legno, a due falde rivestite con tegole in laterizio.

La copertura non verrà interessata da questo intervento di ristrutturazione.

TAVOLATI E TINTEGGIATURE

01. TAVOLATI INTERNI

Le pareti divisorie fra gli appartamenti verranno realizzate con struttura a secco costituita da doppia orditura metallica e rivestimento in lastre di gesso rivestito, per uno spessore totale di circa 230 mm. L'orditura metallica verrà realizzata con profili in acciaio zincato, spessore 0,6 mm (guide e montanti); il rivestimento su entrambi i lati di ciascuna orditura sarà realizzato con doppio strato di lastre in gesso rivestito tipo Knauf GKB (A) o similare dello spessore di 12,5 mm/lastra, avvitate all'orditura metallica. All'interno della parete saranno avvitate, ad una delle due orditure metalliche, due ulteriori lastre in gesso rivestito, dello spessore di 12,5 mm/lastra. O sistema simile secondo indicazioni della Direzione Lavori.

Nell'intercapedine risultante tra i montanti verrà inserito un materassino (uno per intercapedine) in pannelli di lana minerale dello spessore di 6,00 cm ciascuno.

I giunti tra le lastre, gli angoli e le teste delle viti saranno stuccati con appositi nastri in fibra di vetro, in modo da ottenere una superficie pronta per la finitura, che verrà realizzata con tre mani di apposito stuccante. Tale parete, nell'ottica del progetto acustico atto a garantire alle unità abitative uno standard qualitativo elevato, avrà prestazioni fonoisolanti superiori alla media; infatti, è certificato dalle prove di laboratorio che le prestazioni acustiche di tali pareti sono superiori a quelle delle tradizionali pareti in laterizio.

I tramezzi interni ad ogni singola unità immobiliare verranno eseguiti con struttura a secco, di spessore totale di 100-125-150 mm. Saranno pareti costituite da un'orditura metallica realizzata con profili in acciaio zincato dello spessore di 0,6 mm e delle dimensioni di 50-75-100 mm per quanto attiene alle guide ed ai montanti (a seconda di quanto previsto dal progetto).

Il rivestimento su entrambi i lati dell'orditura sarà realizzato con doppio strato di lastre in gesso rivestito tipo Knauf GKB (A), dello spessore di 12,5 mm/lastra avvitate all'orditura metallica.

Nell'intercapedine verrà inserito un materassino di lana minerale in pannelli. I giunti tra le lastre, gli angoli e le teste delle viti saranno stuccati con appositi nastri in fibra di vetro, in modo da ottenere una superficie pronta per la finitura, che verrà realizzata con una mano di apposito stuccante.

All'interno dei locali bagno, l'ultima lastra posata sarà di tipo "marino" con un'alta resistenza igrometrica. Il tutto come da indicazione del Progettista

02. TINTEGGIATURE

La tinteggiatura interna degli appartamenti verrà realizzata con una mano di apposito fissativo / isolante per pareti in cartongesso e due mani di idropittura di colore bianco, lavabile nella zona giorno e nelle camere e traspirante nei bagni e nelle cucine.

L'immobiliare provvederà inoltre alla tinteggiatura, con colore a scelta della D.L., dei corridoi che si creeranno a seguito della realizzazione delle unità immobiliari.

SERRAMENTI ESTERNI

01. FINESTRE

Le finestre degli appartamenti saranno in PVC modello ALUPLAST serie 4000.

Profili a 5 camere sia nell'anta che nel telaio, 70 mm di profondità, debitamente rinforzati con profili in acciaio zincato.

Saranno di colore grigio antracite.

La parte vetrata avrà un effetto satinato con greca trasparente sul perimetro, sarà realizzata con doppio vetro per garantire il raggiungimento di un alto isolamento termoacustico, i valori di isolamento termico saranno compresi tra un 1,0 e 1,3 W/mqK, rispettando i requisiti previsti dalla normativa in materia di sicurezza.

02. TENDE

L'oscuramento sarà garantito tramite installazione di tende interne con tessuto oscurante, di colore a scelta della D.L.

PORTE

01. PORTONCINO D'INGRESSO

L'ingresso agli appartamenti sarà dotato di portoncino di sicurezza tipo DIERRE modello Tablet Plus o similari secondo indicazioni della Direzione dei lavori, e con le seguenti caratteristiche:

- Classe 3 antieffrazione
- Serratura con cilindro europeo
- Lama parafreddo
- Controtelaio portante dedicato

- Pannello di rivestimento interno liscio di colore bianco con pannello di Poliuretano da 10mm
- Pannello di rivestimento esterno con finitura venata effetto legno di colore chiaro
- Guarnizione antispiffero ed antiaderente
- Isolamento acustico 40 dB
- Trasmittanza termica $U_d = 1,3 \text{ w/m}^2\text{K}$

02. PORTE INTERNE

Le porte interne saranno del tipo cieche e lisce ad un battente o scorrevoli, con finitura in melaminico antigraffio opache.

Le dimensioni standard sono 800x2100 mm. Le porte saranno dotate di cerniere a scomparsa e di serratura magnetica, coprifilo interno ed esterno da 80 mm..

Sarà possibile scegliere tra i seguenti colori:

- Bianco
- Ghiaccio
- Sabbia
- Terra



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI ALLOGGI

Le piastrelle saranno in gres porcellanato di prima scelta, posati a colla, così come meglio descritti di seguito:

pavimenti zona giorno, zona notte e bagni

DUE G – XILO SATIN 20x120 modello effetto legno

Battiscopa con zoccolino in gres

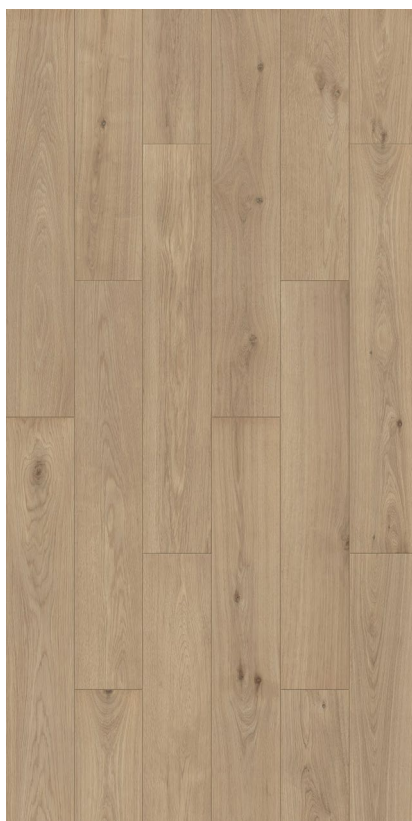
DUE G – BATT. SATIN 4,8x120 modello effetto legno

rivestimento bagni (da h 0,00 ad h 2,40) escluso interno docce e parete lavabo

HERBERIA – CLAY MUD RT 60x120

rivestimento bagni (da h 0,00 ad h 2,40) solo interno docce e parete lavabo

HERBERIA – SAHARA NOIR LEV.RT 60x120













IMPIANTO IDRICO SANITARIO

All'interno degli alloggi la rete di distribuzione dell'impianto sarà eseguita a pavimento e parzialmente a parete con tubazione in multistrato e/o altro materiale idoneo. La distribuzione dell'acqua verrà effettuata con tutte le partenze da un collettore, quindi evitando ogni giunta sotto il pavimento.

Nei singoli appartamenti si avrà la seguente dotazione impiantistica:

Locale cucina o angolo cottura:

- n. 1 presa d'acqua per lavello cucina con relativo scarico
- n. 1 rubinetto di carico lavastoviglie

Bagno:

- n°1 punto acqua per lavabo (verrà fornito ed installato un lavabo da arredo)
- n°1 vaso igienico GEBERIT sospeso serie SMYLE SQUARE colore bianco con sedile rallentato
- n°1 bidet igienico GEBERIT sospeso serie SMYLE SQUARE colore bianco
- n°1 piatto doccia effetto pietra IDEALSTANDARD serie ULTRAFLAT S+ colore bianco
- n°1 attacco con rubinetto lavatrice (dove non è previsto nella lavanderia o nel bagno secondario)
- n°1 miscelatore per bidet IDEAL STANDARD modello CERAMIX
- n°1 miscelatore per lavabo IDEAL STANDARD modello CERAMIX
- n°1 miscelatore per doccia con deviatore IDEAL STANDARD modello CERAMIX
- n°1 soffione con braccio
- n°1 set doccetta





IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE, E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Gli Impianti saranno autonomi per ogni unità abitativa e comprenderanno:

Produzione di Acqua Calda Sanitaria:

Scaldacqua elettrico posizionato all'interno del controsoffitto di ciascun bagno o antibagno, o in posizione scelta dal D.L.

Impianto di Climatizzazione:

All'interno dell'appartamento verrà installato un impianto di climatizzazione aria – acqua senza unità esterna, con macchina installata nei controsoffitti dei disimpegni e con uno split terminale per ciascun locale, con funzione di riscaldamento e raffrescamento.

Nei bagni, ad integrazione dell'impianto di riscaldamento, verranno installati scaldasalviette elettrici, generalmente posti sopra il bidet.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico, così composto, provvederà a soddisfare tutti i fabbisogni termometrici dell'edificio. Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti secondo quanto prescritto dalle vigenti norme relative agli edifici civili. La distribuzione primaria e secondaria all'interno degli appartamenti verrà eseguita a pavimento.

Ogni alloggio sarà dotato di un contatore per l'utilizzo dell'energia elettrica, posti in batteria, in posizione scelta dalla D.L. in accordo con l'Azienda fornitrice del servizio.

01. IMPIANTO DI MESSA A TERRA

L'impianto di messa a terra sarà realizzato con conduttori di rame di sezione conforme alle vigenti norme e/o con materiale idoneo a scelta della Direzione Lavori, secondo le normative vigenti di sicurezza sugli impianti.

02. IMPIANTO DI RICEZIONE TV

Verrà realizzato un impianto di ricezione TV collegato all'impianto condominiale già esistente. Verrà installata una presa TV nel locale soggiorno / cucina ed una in ogni camera da letto.

03. IMPIANTO CITOFOONICO

All'interno di ogni singola unità abitativa verrà posto un citofono completo di pulsante per apertura dell'ingresso pedonale. Il citofono sarà fissato alla parete e sarà collegato all'impianto condominiale già esistente.

04. IMPIANTO ELETTRICO DEGLI ALLOGGI

Saranno realizzate tutte le dotazioni minime per ciascun locale, previste dalla vigente normativa.

Indicativamente le quantità minime saranno le seguenti:

INGRESSO

- n. 1 punto luce deviato
- n. 1 punto alimentazione con presa 10/16A

SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA o SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA/LETTO

- n.1 quadro di distribuzione: contenitore in materiale isolante con sportello di chiusura e cassetta da incasso; telaio porta apparecchi previsto per il montaggio di apparecchi modulari con fissaggio a scatto o a vite; piastra coprisettore in materiale isolante, provvista di mascherina per la copertura di eventuali aperture non utilizzate completo di:
 - n. 1 interruttore generale bipolare magnetotermico,
 - n. 2 interruttori differenziali (salvavita),
 - n. 6 interruttori magnetotermici per suddividere le utilizzazioni
- n. 1 pulsante ingresso con suoneria interna
- n. 1 punto luce deviato
- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 punto luce interrotto
- n. 6 punto alimentazione con presa 10/16A
- n. 3 prese alimentazione con presa Unel schuko)+ 10/16A
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa telefono
- n. 1 lampada per illuminazione di emergenza

PIANO COTTURA ELETTRICO

In ogni appartamento sarà realizzata la predisposizione per:

- n. 1 piano cottura elettrico ad induzione.

Non sarà pertanto realizzato l'impianto di distribuzione del metano ed il relativo allacciamento.

DISIMPEGNO

- n. 1 punto luce invertito o deviato
- n. 1 punto alimentazione con presa 10/16A.

BAGNO

- n. 2 punti luce interrotti (uno a parete e uno a soffitto)
- n. 1 punto alimentazione con presa 10 A
- n. 1 punto alimentazione con presa Schuko comandata (dove è predisposto l'attacco lavatrice)

CAMERA MATRIMONIALE

- n. 1 punto luce invertito
- n. 2 punto alimentazione con presa 10 A
- n. 2 punto alimentazione con presa 10/16A
- n. 1 presa TV
- n. 1 presa Telefono.

NOTA:

Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante all'interno dell'appartamento.

LAVORI DI VARIANTE

Le varianti che gli acquirenti volessero apportare dovranno riguardare esclusivamente l'interno dell'unità immobiliare, NON le parti comuni e nemmeno le parti esterne di proprietà.

Le proposte di modifiche non dovranno compromettere la distribuzione generale degli impianti predisposti per l'intera palazzina e non dovranno incidere sulle altre unità immobiliari.

Risulta a esclusivo carico dell'acquirente la richiesta di lavori, modifiche, e/o accessori eventuali, che dovrà essere comunicata alla parte venditrice almeno due mesi prima dell'emissione degli esecutivi per il cantiere.

La venditrice si riserva la facoltà di approvare le modifiche stesse nel rispetto della normativa vigente e del funzionamento globale del sistema edificio.

Il valore di qualsiasi variante in riduzione del presente capitolato, su richiesta del cliente, non verrà né detratto dal prezzo dell'appartamento, né compensato con opere extra.

Non verranno prese in considerazione modifiche non conformi alle normative vigenti e non preventivamente autorizzate dagli organi competenti.

Per ogni variante o per lavori non compresi nel presente capitolato, l'impresa esecutrice, prima di eseguire i suddetti lavori, redigerà un preventivo analitico, riferendosi ai prezzi in vigore riportati sul Bollettino della C.C.I.A.A. di Milano; l'importo di tale preventivo dovrà essere saldato al momento dell'accettazione dello stesso e comunque prima della data del rogito notarile.

Per i lavori richiesti per iscritto dal promissario acquirente per i quali non sia possibile redigere un preventivo analitico prima della realizzazione dei lavori stessi, verrà redatto in seguito un computo metrico estimativo delle opere eseguite, utilizzando il listino della C.C.I.A.A. di Milano; l'importo dovrà essere saldato prima della data del rogito notarile.

All'interno degli appartamenti, anche se non espressamente indicato negli elaborati grafici, potranno essere realizzate delle velette, cassonetti, cavedi ecc, ecc per consentire il passaggio di parti impiantistiche. Tali lavorazioni saranno eseguite autonomamente dall'impresa senza assenso del promesso proprietario

NOTE:

NOTA CONCLUSIVA

Con questa nota si intende sancire l'insindacabile giudizio da parte della D.L. di apportare qualsiasi modifica progettuale, in relazione al presente capitolato, che si dovesse rendere necessaria nel corso dell'opera per ragioni tecniche e non specificatamente tecniche per la buona esecuzione della stessa.

Milano, li/...../.....

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE

FIRMA

FIRMA

∟.....

∟.....