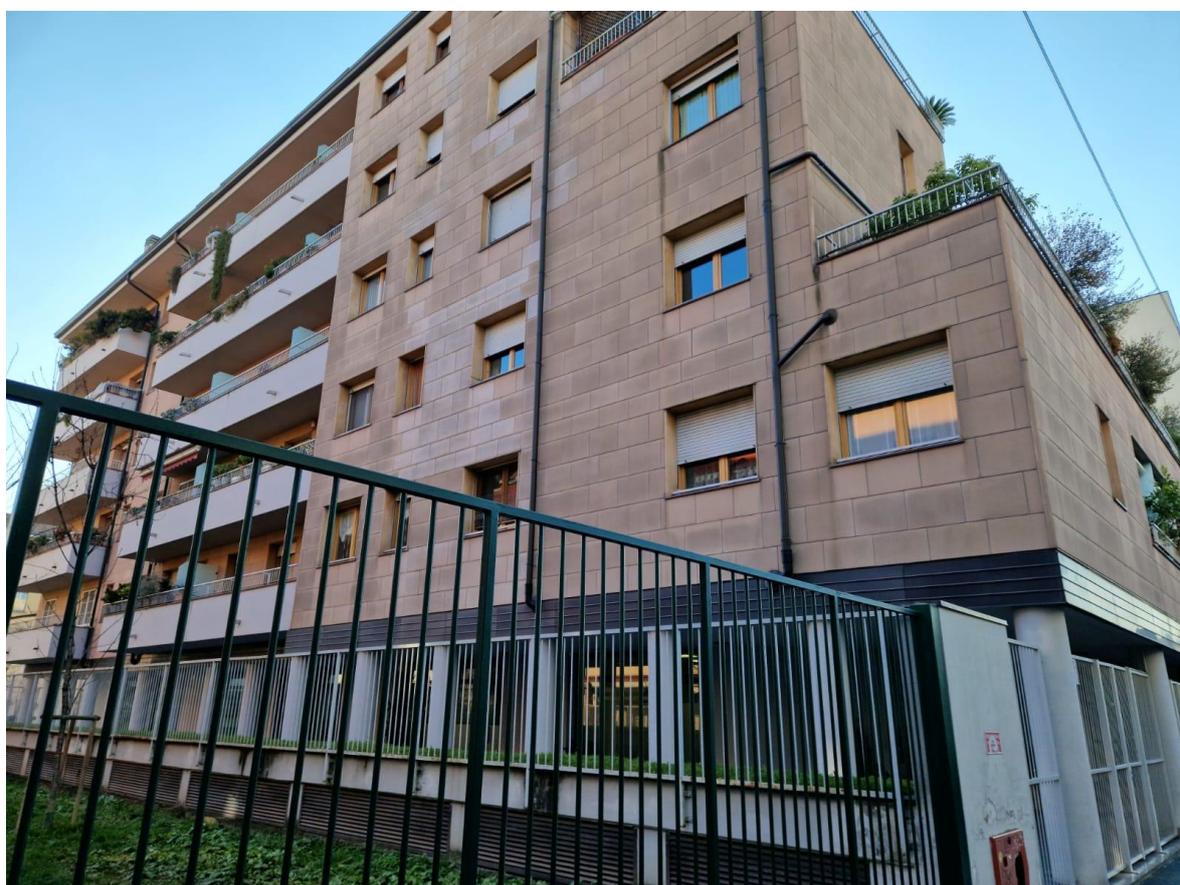

MILANO – ZONA BOVISA

Via Broglio, 19 Milano
RECUPERO PIANO NEGOZI
AD USO ABITATIVO



Capitolato lavori

Il presente capitolato è stato redatto nel mese di Marzo 2024, prima dell'inizio di ogni lavorazione, conseguentemente contiene le indicazioni di quanto previsto progettualmente, modificabili in corso d'opera secondo le esigenze di cantiere o derivanti da prescrizioni comunali in fase autorizzativa.

Tali variazioni non dovranno comunque influire sulla qualità del prodotto finale che si intende realizzare.

1. NORME GENERALI

Le descrizioni contenute nei capitoli di cui in appresso si intendono sommarie e schematizzate, rese al solo scopo di individuare gli elementi fondamentali.

Per norma generale resta comunque inteso che la proprietà dovrà fornire ciò che pur non essendo specificato dovesse risultare necessario per dare l'opera finita.

Per tutti i materiali dei quali non sono espressamente indicate in seguito marca e serie, verrà predisposta, in tempo utile, adeguata campionatura in cantiere o presso i fornitori.

Per i materiali, opere od installazioni per i quali non è prevista dal Direttore Lavori la predisposizione della campionatura, la PARTE ACQUIRENTE dovrà effettuare la scelta in base a documentazione e/o referenze.

La proprietà si riserva la facoltà di sostituire particolari materiali, finiture, opere od installazione previste, con altre, purchè quanto proposto in sostituzione sia equivalente qualitativamente ed economicamente.

In particolare si precisa che le marche, modelli, serie e caratteristiche tecniche relative ad opere, materiali od installazioni, indicate in seguito, sono da ritenersi mere indicazioni, rese al solo scopo di inquadrare la qualità del materiale o dell'opera, che la proprietà comunicherà con precisione alla PARTE ACQUIRENTE solo successivamente alla definizione degli appalti con i vari fornitori, in tempo utile per effettuare le scelte.

LE IMMAGINI CONTENUTE NEL PRESENTE CAPITOLATO SONO STATE INSERITE ESCLUSIVAMENTE AL FINE DI RAPPRESENTARE GENERICAMENTE ED IN MANIERA NON ESAUSTIVA QUANTO DESCRITTO E NON POTRANNO MAI ESSERE UTILIZZATE DA PARTE ACQUIRENTE PER QUALSIASI CONTESTAZIONE QUALORA NON CORRISPONDENTI ALLE CAMPIONATURE PREDISPOSTE O A QUANTO POSATO.

2. STATO DELL'IMMOBILE ALL'ATTO NOTARILE

Alla stipula dell'atto notarile definitivo il fabbricato sarà finito per le porzioni immobiliari oggetto del contratto al quale si allega la presente descrizione delle opere, intendendosi a carico della proprietà tutte le opere in appresso specificate e/o previste nel progetto ad eccezione di eventuali parti comuni senza inficiare la fruibilità delle porzioni compravendute.

Saranno invece a carico della PARTE ACQUIRENTE i relativi oneri di allacciamento.

3. VARIANTI IN CORSO D'OPERA

La PARTE ACQUIRENTE durante il corso dei lavori (compatibilmente con le possibilità strutturali, le colonne di servizio e le normative vigenti al momento della eventuale richiesta) potrà chiedere l'esecuzione di modifiche interne dei locali.

Ogni eventuale maggior onere derivante da tali modifiche sarà computato a parte e pagato con modalità da concordarsi volta per volta, se escluse dal presente capitolato.

4. TAVOLATI INTERNI

All'interno di ogni alloggio, ove previsto nel progetto architettonico esecutivo, verranno realizzati tavolati interni, per la delimitazione dei diversi vani abitativi, in cartongesso con anima struttura metallica da 15 cm con interposto isolante costituito da pannelli di lana di roccia con funzione di isolamento termico e acustico nelle parti adiacenti altre proprietà mentre per i divisori interni alla stessa proprietà lo spessore dei medesimi pannelli in cartongesso è di 8 cm.

5. INTONACO INTERNO

Le pareti e i soffitti interni dell'intero fabbricato in progetto saranno coperte da uno strato di rasante in gesso sia sulle pareti verticali sia sulle pareti orizzontali, prevedendo la formazione di spigoli e lesene, nonché la posa di paraspigoli e, ove necessario, dell'apposita rete di rinforzo.

6. OPERE DA IMBIANCHINO E VERNICIATORE

Le superfici interne intonacate con finitura a gesso, sia orizzontali che verticali, saranno tinteggiate a due mani di idropittura lavabile colore bianco.

7. OPERE DA IDRAULICO

Le ditte installatrici alle quali verranno appaltati i lavori, dovranno eseguire l'impianto in conformità alle leggi e norme vigenti ed in base alle disposizioni emanate dagli enti preposti, nonché nel rispetto del progetto esecutivo redatto dal tecnico prescelto dalla proprietà e dal Direttore dei Lavori.

Tutti i materiali utilizzati dovranno essere dotati di marchio di qualità.

I lavori oggetto del presente articolo riguardano tutte le forniture e prestazioni, occorrenti per l'installazione degli IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E SANITARIO, dell'intera ristrutturazione di cui trattasi, regolarmente funzionante, ed oltre a quanto indicato in seguito tutto l'impianto dovrà essere realizzato nell'osservanza delle disposizioni contenute nella normativa vigente in materia.

7.1 Impianto di riscaldamento

La porzione di cui alla presente è parte già esistente, costruito in tempi recenti, dell'intero impianto di Via Broglio, 19 con riscaldamento centralizzato già a norma di legge costituito da: due pompe di calore al piano seminterrato per l'intero edificio con relativo scambiatore di calore che forniscono sia d'estate che di inverno il riscaldamento e il raffrescamento estivo tramite fan coil a parete (di cui alle immagini sottostanti).

UNITA	TERME PRIGRUE	AC3fac	RIS3fac	SMA		
11 U. 1. 4C_3C-C	82383	6658	242.3	0.1	8632.7	OFF
12 U. 1. 4B_3C-C	84329	7820	328.2	0.8	18514.4	ON
13 U. 1. 5C_3C-C	51884	5382	186.5	0.8	0.0	OFF
14 U. 1. 5B_3C-C	101883	1491	175.1	0.1	47474.8	OFF
15 U. 1. 6C_3C-C	31252	5195	487.4	0.8	36788.2	OFF
16 U. 1. 6B_3C-C	76294	7829	183.3	0.8	0.0	OFF

Pannello di controllo





Tipo di impianto da crearsi

L'impianto di riscaldamento degli alloggi sarà, visto l'impianto esistente, con radiatori fan coil a soffitto inseriti nel cartongesso orizzontale del soffitto (uno per ogni locale) e verrà collegato all'impianto esistente dell'intero fabbricato con riscaldamento centralizzato e regolarizzato in maniera autonoma con termostato singolo per ogni unità abitativa e con interfaccia computerizzata sul pannello di controllo condominiale (come da foto precedente).

7.2 Impianto idrosanitario

L'impianto idrosanitario sarà di tipo centralizzato con derivazione al piano dalla colonna principale per l'alimentazione idrica dei singoli alloggi. Ogni unità immobiliare, in prossimità della suddetta derivazione, sarà dotata di contabilizzatore dei volumi d'acqua utilizzati, alloggiato in apposito modulo utenza posizionato nelle parti comuni dell'edificio per agevolarne la lettura.

Le apparecchiature sanitarie saranno realizzate come segue.

Gruppo miscelatore

Il gruppo miscelatore sarà fornito per ogni modulo sanitario (lavabo, bidet, doccia), da installarsi nell'apposito foro predisposto nella ceramica (per lavabo e bidet). Il gruppo di miscela sarà del tipo monocomando, avrà corpo in acciaio e finitura superficiale cromata. Sarà inoltre possibile scegliere fra le seguenti serie di gruppi miscelatori:

Ideal Standard Mara	Ideal Standard Giò	Ideal Standard Ceramix
Hansgrohe Talis	Hansgrohe Focus	Bellosta Jeans



Ideal Standard Giò



Ideal Standard Ceramix New



Ideal Standard Mara



Bellosta Jeans



Hansgrohe Focus



Hansgrohe Talis E

Apparecchi sanitari

Gli apparecchi sanitari saranno forniti per i soli bagni e caratterizzati da ceramica sanitaria di colore bianco (interamente smaltati).

Vaso e bidet saranno del tipo sospeso a parete o a filo muro, il piatto doccia sarà previsto in appoggio sul pavimento, dimensione 80x80 cm, mentre il lavabo potrà essere in appoggio sopra piano oppure sospeso a parete con semicolonna a copertura degli attacchi idraulici.

Sarà possibile scegliere fra le seguenti serie commerciali di apparecchi sanitari da bagno:

Pozzi e Ginori - Fast	Flaminia - App	Ideal Standard - Tesi New
Ideal Standard - Esedra New	Pozzi Ginori Acanto	Duravit - Architec

A titolo esplicativo si riportano di seguito alcune immagini degli apparecchi sanitari proposti.



Pozzi e Ginori Fast – water e bidet



Ideal Standard



Tesi New – water e bidet



Ideal Standard Esedra New – water e bidet



Pozzi Ginori Acanto – water e bidet



Duravit Architec – water e bidet

La ditta esecutrice degli impianti sarà in possesso dei requisiti tecnico professionali di cui all'art.3 Legge 46/90 e s.m.i. A lavori ultimati la medesima ditta installatrice rilascerà, a termini di legge, **Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte** come previsto dall'art. 9 della Legge 46/90.

Varie

Assecondando le nuove tendenze commerciali e le esigenze familiari, l'alimentazione dei piani di cottura nella zona cucina è prevista mediante energia elettrica, adatta quindi a piani cottura ad induzione che garantiscono una maggiore sicurezza dell'ambiente grazie all'assenza di fiamme libere.

Tale scelta permette inoltre di evitare la realizzazione del classico foro di areazione (diametro 125 mm) sulla parete perimetrale, limitando in tale modo le dispersioni termiche e migliorando il comfort acustico.

Per ogni alloggio, nella stanza da bagno o nella zona cottura a scelta dell'acquirente, sarà predisposto un attacco per la lavatrice, completo di rubinetto di chiusura della rete di adduzione e allacciamento alla rete di scarico delle acque luride.

8. OPERE DA ELETTRICISTA

L' impianto sarà realizzato secondo i più moderni criteri di tecnica, conforme alle norme vigenti per quanto riguarda materiali e messa in opera.

La ditta esecutrice degli impianti sarà in possesso dei requisiti tecnico professionali di cui all'art.3 Legge 46/90 e s.m.i.

A lavori ultimati la medesima ditta installatrice rilascerà, a termini di legge, Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte come previsto dall'art. 9 della Legge 46/90.

Centralini dell'appartamento

Saranno composti da interruttori differenziali (salvavita) ad alta sensibilità ($I_d=0,03$ A) e da interruttori magnetotermici per la protezione dei vari circuiti.

Impianto TV terrestre e satellitare

Saranno installate prese TV terrestre e satellitare in abbinamento all'impianto generalizzato in essere.

Illuminazione parti comuni e vano scale

Ristrutturazione – Via Broglio, 19 Milano

Capitolato vendita

Saranno complete di apparato illuminante scelto dalla Direzione Lavori con cura estetica, qualità tecnologica e sicurezza.

Citofono

Verrà installato impianto citofonico a parete, con pulsantiera luminosa, microfono amplificato sia interno che esterno.

Tutte le apparecchiature saranno del tipo transistorizzato con comando serratura portone condominiale elettrica e comando accesso condominiale.

Apparecchiature di comando e utilizzo

Tutte le scatole porta frutti verranno installate ad incasso nelle pareti e le linee di alimentazione saranno predisposte sottotraccia. I frutti di comando e di distribuzione della forza motrice, nonché le placche di copertura saranno in polimero. Il quadro generale di distribuzione sarà in resina autoestinguente con portello trasparente, sempre del tipo ad incasso.

Sarà possibile scegliere fra le seguenti serie commerciali di apparecchiature elettriche:

- Bticino serie Matix;
- Bticino serie Livinglight;

La parte acquirente potrà scegliere la colorazione delle placche nell'ambito della campionatura predisposta dal promittente venditore.

A titolo esplicativo si riportano di seguito alcune immagini delle apparecchiature elettriche proposte.



Bticino serie Matix



Bticino serie Livinglight

10.1 Dotazione alloggio

Per ogni unità immobiliare sarà garantita una dotazione di apparecchiature elettriche di comando e distribuzione di livello 1 (CEI 64-8), come di seguito specificato in rapporto alla destinazione del singolo locale ospitante.

<u>Ingresso</u> n. 1 punto luce n. 1 presa bassa n. 1 interruttore n. 1 campanello in ingresso	<u>Soggiorno</u> n. 1 punto luce n. 2 presa bassa n. 2 interruttore n. 1 campanello in ingresso n. 1 presa TV terrestre n. 1 presa TV satellitare
<u>Cucina/zona cottura</u> n. 2 punto luce n. 2 interruttore n. 2 presa alta (piano lavoro) n. 2 prese basse (elettrodomestici)	<u>Camera</u> n. 1 punto luce n. 3 interruttore n. 3 presa bassa n. 1 presa TV terrestre n. 1 presa TV satellitare
<u>Bagno</u> n. 2 punto luce n. 2 interruttore n. 1 presa alta n. 1 presa lavatrice n. 1 aspiratore aria	

Si precisa che tutte le apparecchiature elettriche (prese, punti luce, pulsanti di comando, scatole di derivazione, quadri elettrici, ecc.) potranno essere posati nelle posizioni richieste dalla parte acquirente solo compatibilmente con le parti strutturali dell'edificio e previo consenso del direttore dei lavori.

Ingressi e corridoio comuni saranno dotati di impianto di illuminazione completo di apparecchi illuminanti come da indicazioni del Direttore Lavori.

9. SERRAMENTI ESTERNI

SERRAMENTI: Serramenti realizzati con profili in PVC stabilizzato, autoestingente, alta resistenza agli agenti atmosferici. Telaio a battente o scorrevole realizzati con profili pluricamere, a giunto aperto. La configurazione dei profili è tale da permettere la raccolta di eventuale acqua d'infiltrazione nell'apposita vasca e di eliminarla attraverso appositi fori di drenaggio posti sulla camera esterna. La sezione del telaio e del battente è di 76 mm. Tutti i profili sono rinforzati con un'anima in acciaio zincato appositamente sagomata e alloggiata nell'apposita camera che ne evita il contatto con gli agenti esterni. Il profilo fermavetro con aggancio a scatto ha la guarnizione coestrusa. Le guarnizioni di tenuta sono realizzate in materiale termoplastico saldato negli angoli. Trasmittanza termica del nodo profili U.f. 1,0 W/(m² K).

FERRAMENTA: meccanismi di movimento e di chiusura realizzati in acciaio, zinco pressofuso, e materia plastica di alta qualità per alcune minuterie (tutte le parti metalliche sono zincate e passivate secondo norme DIN 50941).

La distanza massima fra i puntidi chiusura non supera gli 800 mm. Il dispositivo dell'anta a ribalta è dotato di sistema di sicurezza contro l'errata manovra e di meccanismo che facilita la chiusura dell'anta stessa (alza anta), di serie, sull'anta secondaria, viene inoltre montata l'asta a leva e due punti antieffrazione e per l'anta principale due punti antieffrazione. Diverse sono le possibilità di personalizzazione con accessori quali diversi tipi di maniglie, diversi colori per i copri cerniere.

I VETRI: vetrate isolanti o stratificate secondo norma UNI 7697: 2015 - UNI EN ISO 12543 - UNI EN ISO 717-1 i vetri, con una camera, sono sempre forniti con gas e canalina a "borbo caldo" (CBC) colore grigio chiaro, bianca oppure nera con spessore vetro da 28mm. Trasmittanza termica del vetro fino a U.g. 0,5 W/(m² K).

In seguito alcuni esempi di vetrate scorrevoli (colore da scegliersi dalla Direzione Lavori in abbinamento alla scelta cromatica del condominio)





Per quanto riguarda le avvolgibili in alluminio o PVC, è prevista l'installazione di schermatura solare a caduta verticale con cassettoni esterni in luce serramento attuale (del colore scelto dalla Direzione Lavori/condominio) con sistema antieffrazione e movimentazione di sollevamento elettrico azionabili separatamente tra la porta di ingresso esterna e lo scorrevole eventuale laterale tramite telecomando elettrico e/o pulsante interno.

10. PORTE INTERNE

Le porte interne saranno costituite da anta in legno tamburato bianco. Le porte saranno complete di guarnizioni paracolpi e cardini tipo Anuba da 14 mm, serratura Patent di tipo magnetico e telaio a forma squadrata.

11. PORTONCINO DI INGRESSO

Quale porta di accesso al singolo alloggio è previsto un portoncino d'ingresso di tipo blindato antieffrazione in vetro con rivestimento esterno bianco (o a scelta DL/condominio) e pannello di rivestimento interno all'alloggio bianco.



Esempio portoncino esterno

Il portoncino sarà dotato di tre punti fissi di chiusura sul lato cerniera (rostri), chiavistello inferiore e superiore, serratura blindata a due punti di chiusura sul lato battente. Sopra si riporta una figura esplicativa del portoncino blindato di sicurezza.

12. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tipologia gres porcellanato o ceramica monocottura

E' previsto un pavimento in piastrelle di gres porcellanato o di ceramica monocottura di primaria marca e qualità con colori e disegni a scelta della parte acquirente nell'ambito della campionatura predisposta dalla parte venditrice. I formati delle piastrelle previsti nella suddetta campionatura, con fuga e in unica tipologia per locale, indicativamente saranno i seguenti:

30 x 30 - 33 x 33 - 40 x 40 - 30 x 60 - 15 x 60 (cm)



Rivestimenti

I formati delle piastrelle di rivestimento, con fuga e in unica tipologia per locale, saranno indicativamente i seguenti:

20 x 20 – 20 x 25 – 30 x 60 - 15 x 60 (cm)

Su ogni parete verticale non rivestita verrà posato uno zoccolino battiscopa impiallacciato in legno essenza identica alla finitura delle porte interne da 7-8 cm. di altezza.

Bagni

Per le stanze da bagno è previsto un rivestimento in piastrelle di gres porcellanato o di ceramica monocottura di primaria marca e qualità con colori e disegni a scelta della parte acquirente nell'ambito della campionatura predisposta dalla parte venditrice. Il rivestimento sarà realizzato su ogni parete del bagno sino ad una altezza di 2.00 m.

Le parti dichiarano di avere letto il presente capitolato descrittivo delle opere, composto da 13 pagine e 12 articoli, di averlo capito e di accettarlo in ogni sua parte.

Milano, li _____

IL PROMITTENTE VENDITORE

IL PROMISSARIO ACQUIRENTE
