

Milano, febbraio 2019

# CAPITOLATO DI VENDITA

*APPARTAMENTI IN VILLA*

VIA CAMILLO COLOMBI 8 – MILANO

A.P. GROUP S.R.L. – MILANO

## DESCRIZIONE DELLE OPERE

### DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il complesso edificato esistente risulta essere composto da un corpo di fabbrica principale, identificato al fg. 41 mapp. 24, che si sviluppa su 3 piani fuori terra e un piano parzialmente interrato, e un corpo di fabbrica secondario all'interno del lotto di pertinenza, identificato al fg. 41 mapp. 91, che si sviluppa su un piano fuori terra.

I corpi di fabbrica esistenti insistono su un lotto di proprietà avente una superficie pari a circa 650 mq e confinante:

- a ovest con via Camillo Colombi, sulla quale sono presenti gli accessi pedonale e carroio;
- a est con un terreno non edificabile attestante il viale Enrico Fermi;
- a nord con lotto residenziale;
- a sud con lotto residenziale.

Gli appartamenti in progetto sono così distribuiti:

a) al piano seminterrato del corpo principale, con pavimento a quota -0,90 cm dal piano del cortile, sono collocati due bilocali dotati di servizi, direttamente aerati e illuminati da finestre completamente fuori terra e con affaccio all'interno della proprietà su area verde, aventi locali con altezza interna pari a m 2,70 e m 2,40 negli spazi di servizio;

b) al piano terra nel corpo interno al cortile sono collocati due bilocali con relativa porzione di verde pertinenziale, dotati di servizi, con locali direttamente areati e altezza interna pari a circa m 3,00 e m 2,40 negli spazi di servizio.

c) al piano rialzato del corpo principale sono previsti due trilocali con doppi servizi aventi altezza interna pari a m 3,00 e m 2,40 negli spazi di servizio;

d) al piano primo del corpo principale sono previsti un trilocale con doppi servizi e balcone e un bilocale con balcone, aventi entrambe le unità altezza interna pari a m 2,70 e m 2,40 negli spazi di servizio;

e) al piano secondo del corpo principale è previsto un trilocale mansardato con doppi servizi, doppio balcone e spazio in sottotetto ad uso ripostiglio direttamente accessibile dall'interno dell'unità immobiliare, avente altezza media di circa 2,70 cm.

Le unità del corpo principale sono raggiungibili attraverso un vano scala comune e un ascensore di collegamento tra tutti i piani, compreso il piano seminterrato nel quale, in corrispondenza dell'arrivo dell'ascensore sono previste le cantine.

Il villino è dotato di ingresso pedonale e carrabile condominiale, nonché di area esterna di pertinenza.

## CARATTERISTICHE TECNICHE DI FINITURA

### CHIUSURE ESTERNE

#### PARETI ESTERNE OPACHE

Piano seminterrato e rialzato corpo principale: muratura in mattoni pieni con rivestimento in paramano spess. 12 cm; al piano seminterrato verrà predisposto anche un contro tavolato interno con intercapedine

isolata nel rispetto dei regolamenti vigenti.

Piano primo, secondo, corpo principale: muratura doppio tavolato con interposto isolamento e finitura di facciata con mattoni paramano spess. 12 cm.

Piano terra corpo interno: muratura in mattoni pieni con rivestimento a cappotto della facciata fronte cortile e contro tavolato con intercapedine isolata per le restanti murature.

#### PARETI ESTERNE TRASLUCIDE

Serramenti esterni in PVC con profilo a 6 camere di isolamento, tripla guarnizione di tenuta da agenti atmosferici, vetri isolati e ad alte prestazioni termoacustiche.

Trasmittanza a norma di legge.

Sistema di schermatura: avvolgibili in PVC con cassonetto isolato per unità al piano seminterrato e terra; persiane in alluminio per unità al piano rialzato, primo e secondo.

### **PARTIZIONI INTERNE VERTICALI**

#### PARETI INTERNE OPACHE

Le pareti interne divisorie saranno realizzate con tavolati di scatole forato 8x24x24 spessore cm. 8 eseguiti con malta bastarda.

Le pareti divisorie tra alloggi contigui realizzate con doppio tavolato di scatole forato 8x24x24 con intercapedine isolata.

### **SERRAMENTI INTERNI**

#### PORTE INTERNE

Porte interne a battente e/o scorrevoli colore RAL 9010 piano tamburato impiallacciato sulle due facce spessore mm. 45.

Copri battente, telaio maestro per tavolato, cerniere in alluminio anodizzato serratura con chiave normale maniglia di alluminio anodizzato.

#### PORTONCINI DI INGRESSO

portoncino blindato antisfondamento dotato di n. 7 punti di chiusura mobili e 4 punti di chiusura fissi. Controtelaio in acciaio spess. 25/10, telaio spess. 20/10, doppia lamiera di sicurezza spess. 15/10, coibentazione interna, spioncino per ispezione, maniglia passante o pomolo, serratura di sicurezza a cambio cifra, pannellatura interna finitura RAL 9010 e pannellatura esterna doghe orizzontali pantografato. Tutti i serramenti interni saranno posati con coprifilo verticali ed orizzonti in legno che riprenderanno i battiscopa.

### **FINITURE SUPERFICIALI**

#### FINITURE INTERNE VERTICALI

Sono previste le seguenti finiture interne:

- Pareti intonacate a rustico tirate a frattazzo fine su pareti perimetrali e tavolati cantina nonché pareti bagni e cucina da rivestire.

Pareti finite con intonaco a civile con arricciatura in stabilitura di calce:

a) nei bagni per un'altezza superiore a mt. 2,20

b) in cucina su tutte le pareti per un'altezza superiore a mt. 1,60.

Pareti finite a gesso per tutti i restanti locali.

Rivestimenti pareti bagni e cucina realizzati con piastrelle in GRES PORCELLANATO dim. 30x60 per una altezza:

a) h 2,10 ml. nei bagni

b) h 1,60 zona cucina.

#### FINITURE INTERNE ORIZZONTALI

Sono previste le seguenti finiture interne orizzontali:

- Plafoni con intonaco di fondo a rustico e successiva rifinitura civile con arricciatura e stabilitura in calce nei bagni e cucina e rasatura e gesso in tutti i restanti locali.

I pavimenti nei locali di abitazione saranno in GRES PORCELLANATO 60x30 cm o 60x60 cm con possibilità di scelta delle finiture rispetto ai prodotti campionati dall'impresa (effetto legno, pietra).

Tutti i pavimenti saranno dotati di adeguati zoccolini in legno fissati con colla e tasselli ai muri.

#### FINITURA ESTERNA

Pavimentazione balconi in GRES PORCELLANATO per esterno antigelivo dim.15x15 posate previa adeguata impermeabilizzazione e pendenze o altro materiale a discrezione della D.L.

Pavimentazione vialetti in quadrotti di cemento formato cm. 40x40 in ghiaietto fiume posati su malta o altro materiale a discrezione della D.L.

#### RIVESTIMENTI ESTERNI

Le finestre avranno davanzali in serizzo antigorio spessore cm. 4 e con adeguato gocciolatoio.

Porte e portafinestra in serizzo antigorio completo di battute spessore cm. 3 sporgenti dal filo esterno del muro cm. 3/4.

## **OPERE IN FERRO**

Balconate, ringhiere e parapetti comprese scale in ferro verniciato.

Cancello carrabile e pedonale in profilato di acciaio verniciati in opera completi elettrizzazione e predisposizione di impianto telecomando e motorizzazione.

Ingresso pedonale dalla Via pubblica eseguito con muratura portante in c.a. eseguita su adeguata fondazione.

Nella muratura saranno alloggiati i vani per:

- casellario postale, citofono, contatore ENEL e punto luce per illuminazione notturna.

## SCARICO ALLONTANAMENTO AERIFORMI

- canna fumaria per caldaia in blocchi di conglomerato cementizio tipo shunt di sezione adeguata o altro materiale conforme alle normative vigenti come da progetto termotecnico
- canna fumaria per camino in blocchi di cemento a doppia camera
- canne per esalazioni cucine in pvc

## IMPIANTI

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / CONDIZIONAMENTO

Composto da caldaia a condensazione di primaria marca, predisposta per allacciamento di pannelli solari adatta per funzionamento a gas/metano per riscaldamento ed accumulo per la produzione acqua calda ad uso igienico sanitario con sonda di rilevazione temperatura interna ed esterna.

L'impianto sarà dotato di *pannelli solari* completi di centralina di regolazione per la temperatura e l'accoppiamento alla caldaia.

Impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento per il piano rialzato, primo e secondo.

I pannelli isolanti da posare sotto l'impianto a pannelli saranno in fibra di legno, o similari, ad abbattimento acustico in conformità alla norma DIN EN 13171, (con anticalpestio) di primaria casa produttrice.

Installazione di collettori complanari ad ogni piano con valvole di taratura ad esclusione.

Il controllo e la regolazione della temperatura ambiente è ottenuto da cronotermostato posizionato nel locale soggiorno e disimpegno per la zona notte.

Predisposizione per impianto di condizionamento con split interni a parete nelle camere da letto e nel locale soggiorno.

Impianto a pompa di calore per le nuove unità poste al piano seminterrato e nel corpo interno. Impianto di riscaldamento a pannelli. Per queste unità non è prevista l'installazione di impianto del gas.

### IMPIANTO SANITARIO

I bagni comprenderanno i seguenti sanitari:

lavabo, bidet e wc Ideal Standard serie TESI colore bianco, rubinetterie con miscelatori serie ceramix 2000; piatti doccia 90x90, 100x90, 80x80.

Cucina composta da attacco lavello e attacco e scarico per lavastoviglie.

Impianto di scarico dai sifoni degli apparecchi alle colonne verticali comprese fino al recapito in PP con anelli di giunzione.

I tubi di scarico saranno eseguiti in polietilene ad alta densità tipo geberit termosaldato comprensivi di tutti i pezzi speciali necessari.

Colonne montanti diam. 110 ed esalatori sino alla copertura dell'abitazione.

### IMPIANTO A GAS

Formazione impianto a gas/metano dalla placca del contatore già installato dall'azienda del gas sul muro di confine presso il cancello di ingresso all'abitazione, con tubazioni interrate in polietilene e tubazioni esterne sino alla caldaia e alla piastra fuochi in ferro e rame, comprese relative saracinesche

d'intercettazione.

### IMPIANTO ACQUA ESTERNA

Formazione impianto acqua dal contatore di pertinenza sino all'utilizzo con tubazioni interrate in polietilene e parti a vista in tubi in ferro zincato.

### IMPIANTI ELETTRICI

L'impianto sarà conforme a tutte le vigenti norme C.E.I. - UNEL

La rete di distribuzione sarà incassata debitamente isolata ed infilata in tubo flessibile di Pvc.

Nel tratto esterno le condutture saranno in cavo multipolare del tipo in gomma con rivestimento in neoprene, infilati in tubo in pvc di adeguato diametro posato su sottofondo in cls.

Il contatore sarà installato sulla recinzione esterna in apposito contenitore.

I frutti saranno del tipo serie Living Ticino, l'impianto elettrico di ogni abitazione sarà dotato di massa a terra con idonea dispersione regolamentare nel terreno.

#### DISTRIBUZIONE PRESE E PUNTI LUCE

-Soggiorno - ingresso

\* nr. 2 punti luce invert. a 3/4

\* nr. 4 punti prese luce

\* nr. 2 prese 15A

\* nr. 1 presa TV

\* nr. 1 presa telefono

- Cucina

\* nr. 2 punti luce interruttori

\* nr. 2 prese luce

\* nr. 3 prese 16A

- Anticamera

\* nr. 1 punti invertito a3/4

\* nr. 1 prese 10A

- bagno 1

\* nr. 1 punto luce interrotto

\* nr. 1 punto presa

\* nr. 1 punto presa a 15A

- bagno 2

\* nr. 1 punto luce interrotto

\* nr. 1 presa luce

\* nr. 1 pulsante campanello int.

- camere 2 letti

\* nr. 1 punto luce invertito a 3 com.

\* nr. 2 prese luce

\* nr. 1 presa 10 A

\* nr. 1 tubazione vuota SIP e TV

- camere 1 letto

\* nr. 1 punto luce invertito a 2 com.

\* nr. 2 prese luce

\* nr. 1 presa 10 A

#### IMPIANTO DI CITOFONO

Impianto videocitofono recapitato al cancello nella posizione indicate in progetto.

Gli apparecchi saranno muniti di linee per apertura elettrica al cancelletto di pertinenza, con ricevitore posizionato in soggiorno.

#### TUBAZIONI PER L'IMPIANTO TELEFONICO

Saranno installate le tubazioni vuote e le scatolette per i punti di utilizzo telefonico in n.3, una in soggiorno una nella camera matrimoniale ed una nel seminterrato.

#### IMPIANTO ANTENNA E RETE TV - SATELLITARE

Saranno installati un impianto antenna autonomo e amplificato per le reti nazionali e per le reti private e l'impianto satellitare.

#### PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ALLARME

Saranno poste tubazione vuota incassata per la predisposizione di impianto di allarme perimetrale e volumetrico, recapitato a centralina interna a sirena esterna.

#### IMPIANTO ILLUMINAZIONE ESTERNA PER GIARDINO

Dotato di crepuscolare e di n. 10 punti luce esterni corredati di lampade a tenuta stagna, impianto interrato adeguatamente, intubato e con i pozzetti di derivazione a norme per esterni.

## **ATTREZZATURE ESTERNE**

#### SISTEMAZIONE DEL TERRENO

Le sistemazioni del terreno comprendono le opere di sterro e di rimozione di qualsiasi materiale o manufatto per far luogo agli accessi veicolari e pedonali, e la sistemazione e raccordatura di tutto il terreno circostante con riporto di terra vegetale, livellazione sistemazione, e prima semina

#### FOGNATURA

Le opere esterne relative alla fognatura consisteranno in:

- intubamento con tubi in pvc degli idonei diametri prescritti dai progettisti degli scarichi delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.

Saranno inclusi scavi, rinfianchi, reinterri, pozzetti di ispezione ad ogni imbocco e ad ogni curva.

- intubamento di tutti gli scarichi bagni, cucine realizzato con tubi in pvc pesante, di idoneo diametro prescritto dai progettisti, adeguatamente protetti con letto e rinfianco in cls. Saranno inclusi scavi, rinfianchi, reinterri, pozzetti di ispezione ad ogni innesto