

## INIZIATIVA RESIDENZIALE MARCONI

### VIA MARCONI MAGENTA

---

#### **STRUTTURA PORTANTE**

Su fondazione continua a travi rovesce, muratura piano interrato in cemento armato spessore cm 25, impermeabilizzazione perimetrale esterna della parte interrata a contatto con il terreno mediante guaina bituminosa da mm 4 applicata a fiamma oltre a guaina protettiva da reinterro.

#### **SOLAI**

Solai in cemento armato gettato in opera.

#### **SCALE**

Scala interna in cemento armato, rivestita in marmo cm 3 per le pedate, cm 2 per le alzate, pianerottoli ingresso scala ed ingresso appartamenti in lastre di gres porcellanato a scelta della Direzione Lavori (D.L), corrimano in ferro verniciato, con partenza dal piano interrato e arrivo all'ultimo piano.

#### **ASCENSORI**

Elettrico, omologato per n° 6 persone, adatto anche per disabili. Con corsa da piano interrato all'ultimo piano.

#### **COPERTURA**

Tegole in cotto tipo portoghesi variante raffaello antichizzata su struttura con travi in legno d'abete, gronda in cemento armato.

#### **SOTTOFONDI**

Massetto in calcestruzzo cellulare spessore cm 14, guaina anti calpestio e sottofondo idoneo all'incollaggio dei pavimenti cm 5.

#### **ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI**

Nel primo solaio isolamento in polistirene estruso cm 8.

Coibentazione cm 3 all'intradosso degli altri solai, spazio di cm 10 e controsoffittatura in lastra di cartongesso.

Isolamento cm 8+8 in polistirene espanso estruso all'estradosso dell'ultimo solaio con caldana di protezione cm 4 + rete.

#### **PLUVIALI E CANALI**

In alluminio 10/10 Vestis della *MAZZONETTO SPA* con finitura colore a scelta della D.L.

#### **FACCIATE**

Ciclo di intonacatura su muratura Ytong, mediante stesura di primer in emulsione a base di resine sintetiche, formazione di intonaco premiscelato fibrorinforzato a base di inerte selezionato spessore cm. 1,5, doppia rasatura con interposta rete in fibra di vetro spessore mm 5, finitura ai silicati in pasta color bianco e grigio. Parapetti balconi in ferro h 110 cm.

## **CONTORNI**

Soglie, davanzali e contorni balconi in bianco sardo spessore cm 3, levigato, coste rette, con relativi gocciolatoi.

## **TAMPONAMENTI PERIMETRALI**

Muratura piano terra, primo e secondo con blocco Ytong KlimaGold 300 da cm 40; isolamento travi e pilastri con pannello YTONG Multipor spessore 10 cm, fascia taglia muro alla base del muro.

## **PARETI DIVISORIE LOCALI**

In blocchi Ytong Y-PRO 500 da cm 10 e da cm 12 zona attacchi wc e fascia taglia muro alla base del muro. Le pareti saranno rifinite con intonaco a gesso.

L'intonacatura delle pareti è un lavoro prettamente artigianale e quindi potrebbe presentare, con illuminazione a luce radente, piccole imperfezioni legate alla natura del lavoro stesso.

## **PARETI DIVISORIE TRA GLI APPARTAMENTI**

Doppia parete con elevate prestazioni acustiche, formata da Blocco Ytong ACU ad alta densità spess. 12 cm, Pannello isolmant perfect spess. 5 cm con strato di gomma e lana di poliestere, blocco Ytong Y-PRO spess. Cm 10, fascia taglia muro alla base del muro.

## **PARETI DIVISORIE AUTORIMESSE E CANTINE**

Con blocchi di cemento a vista spess. cm 8/12.

## **PAVIMENTI**

Zona giorno e zona notte in Gres Porcellanato prima scelta

I formati disponibili sono:

- 20x90 cm;
- 60x60 cm;

## **RIVESTIMENTI**

In Gres Porcellanato prima scelta.

I formati disponibili sono:

- 20x50 cm;
- 25x60 cm;
- 30x90 cm;

Nei bagni rivestimento altezza 210/220 cm in base al formato della piastrella.

La non fornitura di tutto o parte di rivestimento del bagno si compenserà con i costi per l'esecuzione in tempi differenti di intonacatura a gesso.

Nei locali senza rivestimento zoccolino battiscopa in legno tinto bianco.

La scelta delle piastrelle avverrà tramite rivenditore convenzionato con l'Impresa.

Eventuali differenze di costo del materiale e delle pose saranno concordate direttamente con il rivenditore con la supervisione della Rossi Costruzioni S.r.l.

I pavimenti e rivestimenti verranno posati, a giunto unito, linearmente: si considerano extra capitolato le pose fugate, di grande formato, nonché posa di piastrelle di esecuzione difficoltosa o su disegno.

## **BALCONI-TERRAZZI**

Con piastrelle 20x20/20x40 cm in Gres Porcellanato ingelivo, previa disposizione sopra il sottofondo sabbia-cemento di strato di guaina protettiva tipo *MAPELASTIC*. Zoccolino in gres porcellanato ingelivo altezza cm 7.5. Per omogeneità di colore non verranno prese in considerazione varianti di materiali.

## **PAVIMENTAZIONE BOX e CANTINE**

In c.a. spess. cm 15 con interposta rete elettrosaldata, finitura con quarzo liscio.

## **PAVIMENTAZIONE VIALETTO PEDONALE**

Pavimentazione drenante tipo polistone breccia aurora.

Formazione di pendenze e relativi chiusini per smaltimento acque meteoriche.

## **RAMPA BOX**

In c.a. rigata con finitura al quarzo.

## **SERRAMENTI**

Serramenti esterni in pvc con finitura interna color bianco, esterna RAL 7006, completi di zanzariere, tapparelle in alluminio coibentato RAL 7006, motorizzate.

Per autorimesse, basculanti sezionali *DIERRE* in poliestere coibentate colore bianco, complete di motorizzazione per apertura automatica.

Porte interne abitazione in legno tamburato tinto noce/bianco/ciliegio *FERRERO* o similari con maniglie cromate.

## **PORTA BLINDATA D'INGRESSO**

Porta blindata *DIERRE*, ad anta unica, fissato su falso telaio in ferro, maniglieria e carenatura silver, rivestimento interno liscio laccato ghiaccio, esterno tinteggiato RAL a scelta della D.L.

Prestazione acustica  $R_w$  40 dB, trasmissione termica 1.3 W/m<sup>2</sup>K.

## **VETRI**

Vetri basso emissivi, termoacustici,  $R_w$  42 dB, costituiti da doppia lastra mm 4+4 con pvb.

## **VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO - VMCITALIA**

L'impianto integrato a tutt'aria "Comfort One" utilizza l'aria come vettore ed è in grado di racchiudere in unica soluzione tutti gli apparecchi destinati a garantire il ricambio dell'aria ed il comfort ottimale indoor.

Il sistema si basa su un'unica unità interna di ventilazione LET I che abbina la duplice funzione di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore alla funzione di riscaldamento e raffreddamento: la macchina è dotata di un recuperatore di calore per pre-temperare gratuitamente l'aria di ricambio prelevata dall'esterno ed una sezione con batteria idronica collegata idraulicamente a una pompa di calore esterna, per climatizzare in caldo e/o freddo l'aria immessa, garantendo comfort e risparmio energetico.

L'aria di mandata delle bocchette di ventilazione è gestita dalle serrande di zona Thermolocal che permettono di regolare la temperatura della zona giorno e della zona notte in base al setpoint impostato.

L'impianto distribuisce l'aria nei locali attraverso la medesima rete tubiera utilizzata per il ricambio dell'aria, immettendo nei vani nobili (camere e soggiorno) ed estraendo dai locali sporchi (bagni e cucina).

L'unità ventilante dell'impianto è fornita in abbinamento allo ionizzatore bipolare IONBIPOL in grado di sanificare l'aria riducendo drasticamente gli inquinanti chimici biologici e i batteri.

L'impianto Comfort One dei nostri immobili è progettato ed installato da VMC ITALIA SRL.

### CARTONGESSI

Nelle zone di passaggio delle tubazioni e dei macchinari per la VMC/riscaldamento/raffrescamento, verranno creati dei ribassamenti in cartongesso con relativa predisposizione di punti luce per faretti, sono esclusi corpi illuminanti e relativi collegamenti elettrici.

Ulteriori abbassamenti richiesti dal cliente saranno da considerarsi extra capitolato.

### IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Elementi come planimetria in allegato:

- **Doccia da cm 100x80 o 80x80** in profil pietra finitura bianco. (nella doccia è previsto soffione di diametro 200 mm e presa acqua con doccino);
- **attacco lavatrice;**
- **wc e bidet sospesi, lavabo con semicolonna a scelta tra:**
  1. Serie *TESI NEW ACQUABLADE* della Ideal Standard
  2. Serie *i.lifeB* della Ideal Standard
- **Rubinetteria cromata con miscelazione a scelta tra:**
  1. Serie Eurosmart New della Grohe
  2. Serie Ceraplan della Ideal Standard
  3. Serie Ceraline della ideal Standard

Termo arredo elettrico con termostato digitale in ogni bagno.

Negli angoli cottura, attacco acqua per lavello (questo escluso).

Nei giardini è previsto n° 1 pozzetto con tubazione acqua, (è esclusa la realizzazione dell'irrigazione dei giardini privati e la semina a verde), negli appartamenti A2 e A3, n° 2 pozzetti con tubazione acqua.

L'impianto si intende completo di tubazioni, scarichi e allacciamento al contatore dell'acqua posizionato in apposito pozzetto. Ogni appartamento avrà contatore parziale dei mc d'acqua (contatore acqua generale e allaccio a carico dell'impresa).

### IMPIANTO ELETTRICO

Eseguito sottotraccia. Centralina con due interruttori automatici differenziali e magnetotermici per prese luce, cucina induzione, tapparelle/clima, domotica/antifurto, giardino.

Prese serie Bticino Living light bianca o nera.

L'impianto avrà i montanti cablati in fibra ottica.

Per ogni appartamento è previsto un contatore Enel da 3 kW posizionato in apposito vano esterno (impianto cablato per massimo 6 kw).

### Punti luce

- punto luce a plafone in ogni locale.
- punto luce a plafone nei disimpegni, negli antibagni e nella cabina armadio.
- punto luce a plafone in soggiorno, punto luce a plafone nel locale cucina/angolo cottura.
- punto luce a parete nelle autorimesse (n° 1 nelle autorimesse singole, n° 2 nelle autorimesse doppie).
- punto luce a parete nelle cantine.
- punto luce esterno nei terrazzi (compresa plafoniera)
- n° 2 punti luce a paletto nei giardini privati.
- punto luce a parete per specchio lavabo nei bagni.

### Punti prese 10/16 A:

- n°1 nei bagni e nel disimpegno;
- n°1 presa shuko per la lavatrice;
- n° 1 presa in bagno per scaldasalviette elettrico
- n° 1 presa 10 A nelle autorimesse, nei posti auto e in cantina;
- n°5 nell'angolo cottura :
  - Presa shuko per frigo
  - Presa cappa da 10 A
  - Presa shuko per forno
  - Presa shuko per lavastoviglie
  - Presa 10/16 A per piano lavoro
- n°4 nel soggiorno
- n°3 nelle camere e nelle camerette
- N°1 presa sui terrazzi e balconi

Punto arrivo della presa telefonica all'ingresso; in soggiorno e nelle camere presa di rete categoria 5E, montata, cablata, compreso 1 switch GB in opera.

Alimentazione piano cottura cucine ad induzione (piano non compreso nella fornitura), con linea elettrica 2.5 mm e automatico da 16 A. **Non è prevista la disposizione di tubazione gas.**

Prese televisione in soggiorno e nelle camere, con relativa disposizione di antenna centralizzata e parabola satellitare. La sola presa del soggiorno avrà collegamento alla parabola satellitare.

N. 1 torcia estraibile d'emergenza per appartamento posta all'ingresso.

Videocitofono: telecamera video a colori lato cancello pedonale, monitor sistema VIP a parete in soggiorno.

Campanelli: n° 1 campanello con pulsante a targa posto in prossimità della porta d'ingresso.

Cancello carraio a 2 ante con apertura automatica corredata di due telecomandi bicanale (carraio e autorimessa). Impianto di messa a terra con relativa dichiarazione di conformità alla Legge 46/90 e d.m. 37/08.

## **IMPIANTO DOMOTICO**

Tapparelle elettriche centralizzate comandabili singolarmente o a gruppi, con possibilità di programmazione oraria giornaliera e settimanale; gestione e controllo n° 2 carichi (lavatrice e forno); monitor videocitofono a colori con comandi domotici e trasferimento di chiamata su smartphone. Predisposizione per utilizzo impianto domotico da remoto tramite linea Adsl o in locale tramite Wi-Fi. Impianto di rete lan in ogni locale; controllo consumo energetico con visualizzazione giornaliera, settimanale, annuale e possibilità di calcolo economico.

A richiesta del cliente sarà possibile domotizzare anche la propria basculante, box e cantina. Il pacchetto domotico prevede la possibilità di utilizzare gli assistenti vocali Alexa e Google, per il controllo vocale dell'appartamento (assistenti vocali e programmazione degli stessi esclusi).

## **IMPIANTO PANNELLI FOTOVOLTAICI CONDOMINIALE**

Disposizione in copertura di pannelli fotovoltaici per complessivi kw 19,75.

## **SISTEMA ACCUMULO ELETTRICO TRAMITE BATTERIE D'ACCUMULO**

Disposizione di sistema di accumulo energetico integrato modulare per kw 5 che utilizza batterie a ioni di litio ad elevata potenza, ottimizzato per offrire elevate prestazioni con una gestione dell'energia intelligente sia dall'impianto fotovoltaico che dalla rete.

## **IMPIANTO DI FOGNATURA**

Con tubazioni in plastica pesante. Verranno realizzati dei pozzetti d'ispezione per le acque nere e le acque bianche in subirrigazione, collegamento alla rete fognaria comunale.

## **RECINZIONI**

Recinzione con muretto h cm 50 in cemento armato a vista, inferriata in *ferro zincato* e successiva *verniciatura a polvere* altezza cm 150.

Tra i giardini rete metallica h cm 110.

## **PREDISPOSIZIONI**

Predisposizione per impianto antifurto consistente nella posa di sole tubazioni e scatole vuote per sensori a parete, centralina, sirena esterna, chiave per inserimento.

Disposizione di cassette postali posizionate in prossimità del cancelletto pedonale.

Posizionamento nella zona autorimesse di estintori a parete secondo normativa dei Vigili del Fuoco.

## **IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA**

Posizionamento di telecamere condominiali per il controllo degli ingressi pedonali e carraio, h 24, 7 giorni su 7. Registrazione tramite apposita apparecchiatura. Per motivi di privacy, solo l'Amministratore potrà visionare le registrazioni.

## **IMBIANCATURA**

È prevista la tinteggiatura delle parti comuni (vani scala, locale tecnico, locale rifiuti, locali contatori).

**NOTE**

Rimangono a carico della parte acquirente le spese di imbiancatura interna dei locali e le opere da florovivaista/irrigazione per i giardini privati.

Non verranno prese assolutamente in considerazione modifiche ai prospetti esterni, ai giardini privati, salvo su indicazione della D.L.

Per il computo di eventuali variazioni in aggiunta si farà riferimento al listino prezzi opere edili della Camera di Commercio di Milano vigente; esse comporteranno inoltre l'onere di spesa per presentazione in Comune di variante in corso d'opera nonché proroga del termine di consegna pattuito. La presente descrizione non è vincolante, i materiali o le finiture potranno essere variati per particolari esigenze legate alla disponibilità del mercato con altri aventi caratteristiche simili o superiori. L'impresa si riserva di creare su indicazione dei progettisti strutturali e impiantistici eventuali cassette per passaggi tubazioni o pilastri, anche se non specificati sul disegno architettonico.

Gli arredi non sono compresi nella fornitura.

Al rogito verranno consegnate alla Parte Acquirente le certificazioni degli impianti.

Il fabbricato avrà garanzia assicurativa decennale postuma.

Sui pagamenti in acconto verrà rilasciata fideiussione in base alla L.210/2004 e seguenti.

Per motivi di organizzazione aziendale, i clienti dovranno rivolgersi solo ed esclusivamente ai fornitori della Rossi Costruzioni S.r.l.

Il presente capitolato dei lavori potrà subire delle variazioni senza modificare le finiture finali della realizzazione.

23 Gennaio 2025