PRIMITALIA
REAL ESTATE

via Durini 2 – 20122 Milano
tel +39.02.902.69.128
info@primitaliarealestate.it

CAPITOLATO DESCRITTIVO

EDIFICIO RESIDENZIALE

SEDRIANO via Cristoforo Colombo

EDRA HOME

Elaborato del 24/10/2024 Rev.02

PRIMITALIA
REAL ESTATE

via Durini 2 – 20122 Milano
tel +39.02.902.69.128
info@primitaliarealestate.it

CAPITOLATO DESCRITTIVO

EDIFICIO RESIDENZIALE - SEDRIANO via Cristoforo Colombo

L'intervento consiste nella costruzione di un nuovo edificio residenziale composto da tre piani fuori terra.

STRUTTURA PORTANTE E MURATURE

La struttura portante (fondazioni, solette e pilastri) opportunamente calcolata secondo la vigente normativa, nonché conformemente alle prescrizioni dal tecnico calcolatore, sono realizzate in cemento armato.
Tutte le superfici contro terra sono adeguatamente impermeabilizzate.
Sistema a Cappotto
Gli appartamenti hanno classe energetica A2.

Le facciate saranno rifinite in tonalità chiara con porzioni in tonalità scura.
I tavolati interni saranno in mattoni forati dello spessore cm 8 e/o cm 12.

SOLAI

Tutti i solai sono calcolati secondo le normative vigenti e sono realizzati in latero cemento e/o calcestruzzo armato. Tutti i solai saranno opportunamente isolati verso le parti fredde mediante coibente termico secondo il DLGS 311/2006 e saranno muniti di isolante acustico anticalpestio di spessore adeguato posto anche al di sotto dei tavolati interni e di tamponamento (per evitare trasmissione di vibrazioni).

TETTO E COPERTURA

Il tetto piano poggia su struttura portante in cemento armato, la struttura del tetto è in latero cemento e/o calcestruzzo armato adeguatamente isolato. Tutte le lattonerie (canali, pluviali, scossaline) saranno realizzate in materiale tipo alluminio preverniciato.

BALCONI E TERRAZZI

L'unità immobiliare sarà dotata di balconi e/o terrazzi. I parapetti in vetro/ferro e i parapetti in cemento hanno altezza indicativa fino a ml 1,00 - 1,10. La pavimentazione dei balconi e dei terrazzi sarà realizzata in grès porcellanato antigelivo a scelta della DL, con relativo battiscopa abbinato. I parapetti in cemento sono opportunamente intonacati come la facciata e in chiusura è presente copertina in pietra tipo serizzo spessore cm 3,00.

SOGLIE E DAVANZALI

Tutte le finestre/portefinestre sono dotate di davanzale/soglia in pietra tipo Serizzo Lucido.

SERRAMENTI

I serramenti esterni per finestre e porte finestre saranno in PVC color Grigio ad alto isolamento termico, a battente e/o scorrevole alzante ove previsto, ad una o più ante con tapparelle in alluminio. I serramenti a battente avranno la possibilità di apertura anche a vasistas.
I serramenti avranno la predisposizione per la successiva installazione delle zanzariere (fornitura esclusa).
Tutta la serramentistica viene posata in opera completa di ogni accessorio di funzionamento, ferramenta e doppi vetri a camera d'aria a tenuta stagna, rispondenti alle normative CEE, e nazionali vigenti in materia di resistenza agli agenti atmosferici e rispondenti in termini acustici e termici - DLGS 311/2006 e s.m.i..

BASCULANTI

Le basculanti di accesso ai box e le porte delle cantine saranno ad apertura a chiave e in lamiera zincata.

INTONACI INTERNI

Gli intonaci delle pareti di tutti i locali abitabili verranno finiti con intonaco tipo pronto a base gesso, sia per quanto riguarda le superfici orizzontali che le pareti verticali, con esclusione dei locali bagno e cucina che saranno finiti con intonaco premiscelato a base cementizia e finitura a civile.

via Durini 2 – 20122 Milano
tel +39.02.902.69.128
info@primitaliarealestate.it

PAVIMENTI

I locali quali soggiorno, ingresso, disimpegni, cucina e camere saranno pavimentati con piastrelle in gres incollate su apposito sottofondo, di prima scelta e di marca Iris, Marazzi o similari, di dimensione scelte tra adeguata campionatura (prezzo materiale di listino sino a € 36 al mq Iva esclusa).
I bagni saranno pavimentati con piastrelle in gres di prima scelta e di Iris, Marazzi o similari, da coordinarsi con i rivestimenti (prezzo materiale di listino sino ad € 36 al mq Iva esclusa).

RIVESTIMENTI INTERNI

I bagni saranno rivestiti in piastrelle monocottura o gres tipo marca Iris, Marazzi o similari , ad altezza media 1,80 ml (prezzo materiale di listino sino ad € 36 al mq Iva esclusa) in fase di disegno bagno, tale quantità sarà il riferimento, quantità inferiori, per scelte estetiche del cliente, non daranno diritto a scorpori.
I battiscopa a parete saranno in legno tinto noce, rovere o bianco, con altezza di circa 7 cm.

PORTE

I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno di tipo blindato con ottima classe di sicurezza (classe 3), con pannello frontale a disegno e colore a scelta D.L, nel rispetto del DLGS 311/2006, marca tipo Dierre, Bertolotto, Pellegrino o similari.
Le porte interne saranno lisce tipo tamburato a specchiatura cieca ad un battente, versione con coprifili, finitura tipo laminato colore noce, rovere o bianco, complete di serratura con chiave e maniglia, marca tipo Errezeta, Pellegrino o similari.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - CONDIZIONAMENTO

L'impianto di riscaldamento verrà realizzato in pompa di calore, con generatore elettrico, secondo i più moderni sistemi costruttivi a basso impatto energetico ed in ottemperanza alle più recenti disposizioni regolamentari in materia.
Impianto di riscaldamento con distribuzione sistema radiante a pavimento e termoarredo/scaldasalviette elettrici nei bagni.
Centrale termica con contabilizzatore calore al piano, integrata con fotovoltaico 8 Kw condominiale.
L'impianto di riscaldamento è regolato da termostato per ambiente (ad esclusione dei bagni e cucina).
Gli appartamenti saranno predisposti per impianto di condizionamento a split nella zona giorno e notte ad esclusione dei locali cucina, bagno, disimpegno, cabina armadio, ripostiglio.
Il piano cottura delle cucine sarà ad induzione, non è prevista l'introduzione del gas.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'unità immobiliare sarà munita di rete per l'erogazione di acqua calda e fredda e dotata dei seguenti apparecchi di utilizzo:

- Zona cottura: attacchi per lavello e lavastoviglie, canna di esalazione certificata a norma di legge;
- Bagno: sanitari tipo IDEAL STANDARD, modello Tesi: piatto doccia in ceramica bianco, bidet in ceramica bianco, wc in ceramica bianco con cassetta acqua ad incasso a doppio scarico, i lavabi saranno quantificati a parte a seconda delle esigenze
- Giardino o balconi: n. 1 attacco per rubinetto acqua;
- La rubinetteria prevista è di tipo marca tipo Cristina mod. Elevation o Ideal Standard mod. Ceramix o similare.

IMPIANTO ELETTRICO

Tutte le apparecchiature elettriche installate all'interno delle singole unità immobiliari saranno della ditta BTICINO o marche primarie similari a scelta della D.L. Interruttori colore bianco BTICINO serie LIVING NOW DESIGN e placche in tecnopolimero color bianche, sabbia, nero a scelta cliente.
Ogni box di proprietà avrà un punto luce a parete e una presa.
La cantina avrà un punto luce a parete a vista con plafoniera e una presa. Tutte le prese e le luci del box e della cantina sono collegate ai contatori singoli di proprietà.
L'unità immobiliare sarà predisposta per allarme antintrusione a contatto.
Il cancello carraio sarà del tipo elettrocomandato a comando a distanza.
SI RIPORTANO IN ALLEGATO LE DOTAZIONI ELETTRICHE PREVISTE NEI SINGOLI APPARTAMENTI (rif. allegato 1)

via Durini 2 – 20122 Milano
tel +39.02.902.69.128
info@primitaliarealestate.it

IMPIANTO TELEFONICO E CITOFONICO

Verrà prevista la rete di tubi per conduttori telefonici con prese telefoniche (1 nel soggiorno, 1 nella camera matrimoniale, 1 nella camera singola). Nell'unità immobiliare sarà installato un apparecchio videocitofono per la comunicazione con il quadro posto in zona ingresso con quadro singolo e con apertura elettrica dell'ingresso condominiale. Ogni appartamento sarà collegato alla fibra ottica.

IMPIANTO ANTENNA TV

L'unità immobiliare sarà munita di impianto TV satellitare.
Le prese TV saranno: 1 in soggiorno/cottura, 1 in cucina (se presente), 1 nelle camere.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Gli spazi a verde saranno sistemati con riporto di terra da coltivo seminata a prato.
La pavimentazione esterna condominiale è prevista in autobloccanti a scelta della DL posati su letto di sabbia come da specifiche della direzione lavori.

RECINZIONE ESTERNA

Ogni giardino al piano terra sarà perimetrato attraverso recinzione metallica/rete in elementi modulari e cancelletto pedonale, colore e tipologia di materiale a scelta D.L. ove previsto.

TUBAZIONI E SCARICHI

Le tubazioni di scarico delle acque nere sono realizzate con tubi in PVC. Tutte le tubazioni dell'impianto di riscaldamento e dell'impianto idrico-sanitario saranno adeguatamente coibentate acusticamente/termicamente. Le canne fumarie sono realizzate in apposito condotto e certificate secondo la normativa di legge.

VARIANTI

La Proprietà si riserva eventuali riposizionamenti delle griglie d'areazione per migliori esigenze funzionali e per il rispetto di eventuali prescrizioni.
Qualora per esigenze tecniche, strutturali, impiantistiche, ecc., durante l'ultimazione del fabbricato si dovesse procedere alla formazione di lesene, nicchie, sporgenze, oppure sarà necessario variare le ubicazioni delle apparecchiature degli impianti, tubi di canalizzazione e canne, tali modifiche dovranno essere integralmente accettate dall'acquirente senza eccezione alcuna.
La Proprietà, si riservano di introdurre nelle parti comuni, nelle facciate ed in quelle parti che ritenessero opportuno, le varianti necessarie al fine di una migliore funzionalità e fruibilità dell'opera nonché per adeguamenti rispetto alle leggi e regolamenti vigenti.
Primitalia si riserva la libera facoltà di introdurre migliorie energetiche prestazionali e qualitative a sua libera discrezione.
Potranno essere introdotte nei singoli alloggi quelle varianti che la parte acquirente ritenesse più opportuno, purché tempestivamente concordate in ordine di prezzo e fattibilità e non in contrasto con le leggi ed i regolamenti vigenti.
Eventuali varianti devono essere preventivamente concordate per iscritto e comportano uno slittamento automatico del fine lavori, in relazione alla maggiore tempistica necessaria a dar corso alla variante stessa.
Le varianti richieste dovranno essere pagate e saldate alla parte venditrice al momento dell'accettazione della variante stessa.

PRIMITALIA
REAL ESTATE

via Durini 2 – 20122 Milano
tel +39.02.902.69.128
info@primitaliarealestate.it

Allegato 1

DOTAZIONI ELETTRICHE PREVISTE NEI SINGOLI APPARTAMENTI

BILOCALI - Appartamenti tipo 6-7	q.tà
Soggiorno / Ingresso	
Punto invertito	1
Punto deviato	1
Prese 10/16A	4
Presa unel	2
Presa tv	1
Presa sat	1
Videocitofono	1
Presa telefonica	1
Campanello esterno	1
Angolo cottura - Cucina	
Punto interrotto	2
Punto cappa	1
Impianto induzione	1
Impianto lavastoviglie	1
Impianto forno	1
Punto microonde	1
Punto frigorifero	1
Prese unel su piano di lavoro	3
Disimpegno	
Punto deviato	1
Presa unel	1
Bagno	
Punto interrotto	2
Presa unel per scaldasalviette	1
Presa unel	1
Pulsante a tirante	1
Impianto lavatrice & asciugatrice	1
Balcone	
Punto interrotto	1
Presa 10/16A stagna	1
Camera matrimoniale	
Punto invertito	1
Prese 10/16A	3
Presa unel	1
Presa tv	1
Presa rete	1

via Durini 2 – 20122 Milano
tel +39.02.902.69.128
info@primitaliarealestate.it

TRILOCALE - Appartamenti tipo 1-2-3-4-5-9-10	q.tà
Soggiorno / Ingresso	
Punto invertito	1
Punto deviato	1
Prese 10/16A	4
Presa unel	2
Presa tv	1
Presa sat	1
Videocitofono	1
Presa telefonica	1
Campanello esterno	1
Angolo cottura - Cucina	
Punto interrotto	2
Punto cappa	1
Impianto induzione	1
Impianto lavastoviglie	1
Impianto forno	1
Punto microonde	1
Punto frigorifero	1
Prese unel su piano di lavoro	3
Disimpegno	
Punto invertito	1
Presa unel	1
Bagno padronale	
Punto interrotto	2
Presa unel per scaldasalviette	1
Presa unel	1
Pulsante a tirante	1
Bagno di servizio	
Punto interrotto	2
Aspiratore con timer	1
Presa unel	1
Impianto lavatrice & asciugatrice	1
Balcone 1	
Punto interrotto	1
Presa 10/16A stagna	1
Camera matrimoniale	
Punto invertito	1
Prese 10/16A	3
Presa unel	1

via Durini 2 – 20122 Milano
tel +39.02.902.69.128
info@primitaliarealestate.it

Presa tv	1
Presa rete	1

Cameretta	
Punto deviato	1
Prese 10/16A	3
Presa unel	1
Presa tv	1

QUADRILOCALE - Appartamenti tipo 8-11	q.tà

Soggiorno / Ingresso	
Punto invertito	1
Punto deviato	1
Prese 10/16A	4
Presa unel	2
Presa tv	1
Presa sat	1
Videocitofono	1
Presa telefonica	1
Campanello esterno	1

Angolo cottura - Cucina	
Punto interrotto	2
Punto cappa	1
Impianto induzione	1
Impianto lavastoviglie	1
Impianto forno	1
Punto microonde	1
Punto frigorifero	1
Prese unel su piano di lavoro	3

Disimpegno	
Punto invertito a 4	1
Presa unel	1

Bagno padronale	
Punto interrotto	2
Presa unel per scaldasalviette	1
Presa unel	1
Pulsante a tirante	1

Bagno di servizio	
Punto interrotto	2
Aspiratore con timer	1
Presa unel	1
Impianto lavatrice & asciugatrice	1

via Durini 2 – 20122 Milano
tel +39.02.902.69.128
info@primitaliarealestate.it

Balcone 1	
Punto interrotto	1
Presa 10/16A stagna	1

Balcone 2	
Punto interrotto	1
Presa 10/16A stagna	1

Camera matrimoniale	
Punto invertito	1
Prese 10/16A	3
Presa unel	1
Presa tv	1
Presa rete	1

Cameretta	
Punto deviato	1
Prese 10/16A	3
Presa unel	1
Presa tv	1

Cameretta	
Punto deviato	1
Prese 10/16A	3
Presa unel	1
Presa tv	1