

# Residenze "Il Fontanile"

Via Leonardo da Vinci  
Sedriano. Milano



Vista dell'intervento. Rappresentazione grafica è puramente indicativa e non costituisce elemento contrattuale.

CAPITOLATO di VENDITA  
Edificio residenziale in Classe A3



# DESCRIZIONE GENERALE

## 1. PROGETTO



Vista. Rappresentazione grafica è puramente indicativa e non costituisce elemento contrattuale.

Il nuovo complesso residenziale “Il Fontanile” si inserisce nel tessuto urbanizzato di recente espansione del comune di Sedriano, paese situato ad ovest dell’area metropolitana di Milano. Il paese di Sedriano si colloca in una posizione strategica rispetto ai collegamenti infrastrutturali del territorio. Infatti, è ben collegata con Milano attraverso la poco distante stazione ferroviaria di Vittuone e attraverso i collegamenti pubblici lungo la via Novara e del centro paese. Nelle vicinanze si trova l’ingresso Mesero-Arluno dell’autostrada A4.

Le comodità del paese con i servizi e i negozi oltre all’area commerciale sono raggiungibili in pochi minuti anche a piedi. L’area è posizionata in quartiere residenziale, zona estremamente tranquilla e riservata a tutto vantaggio del comfort abitativo.

Inoltre l’intorno offre molti spazi verdi, prati coltivati e boschi. Senza dimenticare le numerose cascate dei dintorni e i percorsi ciclopeditoni che si snodano fra i campi.



Vista dell’intervento dall’ingresso pedonale su via Leonardo da Vinci

Il nuovo intervento immobiliare consiste nella costruzione di una nuova palazzina residenziale su terreno sito in Sedriano, via Leonardo Da Vinci.

La residenza si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano terreno adibito a box e cantine.

Nella palazzina trovano comodamente posto 16 appartamenti disposti su tre piani dal primo al terzo. Al piano terra si trovano box e cantine oltre al giardino condominiale con i suoi servizi.



Vista dell'intervento. Rappresentazione grafica è puramente indicativa e non costituisce elemento contrattuale.



Vista dell'intervento. Rappresentazione grafica è puramente indicativa e non costituisce elemento contrattuale.

Il Fontanile si trova in una posizione riservata e appartata, arretrata rispetto al filo stradale. Questo accorgimento ha consentito al progettista di creare un'ampia zona verde riservata ai condomini con un giardino, solarium e piscina.

La piscina è un servizio di pregio ad uso esclusivo dei residenti, ad un costo di gestione veramente ridotto.



Vista della piscina e del giardino. Rappresentazione grafica è puramente indicativa e non costituisce elemento contrattuale.

La residenza offre degli appartamenti dal taglio contemporaneo, luminosi e spaziosi e ben distribuiti, tutti con ampie terrazze, con finiture di pregio e la possibilità di personalizzazione.

Sono disponibili appartamenti di due, tre o quattro locali e un attico con grande terrazzo al terzo ed ultimo piano.

## **2. STRUTTURE PORTANTI, MURATURE e SOLAI**

La struttura portante (fondazioni, solette e pilastri) opportunamente calcolata secondo la vigente normativa, nonché conformemente alle prescrizioni dal tecnico calcolatore, è realizzata in cemento armato.

Tutte le superfici contro terra sono adeguatamente isolate ed impermeabilizzate.

Le murature in elevazione, per la porzione fuori terra, sono realizzate in blocchi di laterizio semipieno e cappotto esterno garantendo di fatto un elevato benessere termico per gli occupanti, eliminando totalmente i ponti termici con l'esterno e soddisfacendo a pieno la normativa in materia di contenimento energetico in vigore:



I tavolati interni saranno in mattoni forati dello spessore cm 8 e/o cm 12. Tutti i solai sono stati calcolati secondo le normative vigenti e sono stati realizzati in calcestruzzo armato e pignatte, opportunamente isolati verso le parti fredde mediante coibente termico secondo le normative vigenti. Sono altresì muniti di isolante acustico anti-calpestio di spessore adeguato, posto al di sotto dei tavolati interni e di tamponamento per evitare la trasmissione di vibrazioni, in base al progetto acustico redatto.

### **3. COPERTURA**

Il tetto che è di tipo ventilato con struttura piana e idoneamente isolato dal punto di vista termico e acustico, poggia su struttura portante in cemento armato dotata di installazione di una Linea vita con accesso da vano scala comune. Sul tetto sono posizionati i pannelli fotovoltaici per la produzione dell'energia elettrica sia per le parti comuni sia per ogni singolo appartamento (in % definire).

#### 4. FINITURE ESTERNE



Vista dell'intervento. Rappresentazione grafica è puramente indicativa e non costituisce elemento contrattuale.

Le facciate esterne saranno finite con rasatura e colori indicativi come da prospetti. La lattoneria, canali, scossaline e pluviali saranno in alluminio verniciato o rame spess. mm 8/10.

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in Serizzo o similari a scelta D.L., spess. 3 cm. I parapetti dei balconi saranno realizzati in C.A. prefabbricato e intonacato, con copertina in Serizzo o similari oltre ad **alcune parti in vetro** come da progetto architettonico: I serramenti in PVC bianco e le tapparelle in alluminio coibentato colore chiaro.

#### 5. FINITURE INTERNE PARTI COMUNI

La pavimentazione degli ingressi, vani scale e pianerottoli sarà realizzata in serizzo o a scelta D.L. i percorsi esterni e i marciapiedi dei giardini privati saranno realizzati in gres porcellanato ingelivo a scelta della D.L.

Tutti i soffitti e le pareti degli ingressi, dei vani scala e dei pianerottoli saranno intonacati a civile e tinteggiati.

I parapetti ed i corrimani delle scale saranno realizzati in ferro con elementi verticali a tema semplice;

il cancello d'ingresso carraio sarà ad apertura automatica, in ferro verniciato color grigio micaceo o simile con tipologia a tema semplice, sempre a scelta della D.L.

Sono previsti punti luce nel giardino comune e nei camminamenti di ingresso alla palazzina.

La pavimentazione dei box sarà realizzata in cemento al quarzo o pavimentati ma discrezione della D.L, mentre il corsello carraio e pedonale sarà in autobloccanti.

Le aree destinate a verde saranno consegnate pronte per la semina da prato (quest'ultima esclusa).

Sarà previsto impianto di elevazione secondo le Normative vigenti, con fermate ad ogni livello della palazzina.

Vi saranno inoltre i seguenti punti acqua:

- n.1 punto acqua per ogni terrazzo zona soggiorno
- n.1 punto acqua area cassonetti.

- *n.1 punto acqua per giardini privati.*

## **6. FINITURE INTERNE APPARTAMENTI**

Le pareti e i soffitti degli appartamenti saranno finiti a gesso o intonaco a civile rasato fine nelle zone prive di rivestimento in ceramica. Nei bagni è previsto un rivestimento in gres porcellanato h 2,00 m. max e nelle cucine h 1,60 m. (solo per la zona attrezzata compreso jolly angolari). Sono esclusi decori e greche da pagarsi a prezzo di listino. Non è prevista la tinteggiatura degli appartamenti.

## **7. PAVIMENTAZIONI**

Show - Room di riferimento per la scelta dei materiali – Primula di Restelli – Vittuone -

### **7.1 APPARTAMENTO:**

E' prevista la pavimentazione di tutti i locali, bagni e cucine comprese, in **GRES PORCELLANATO** fino a € 50,00/mq (prezzo di listino iva compresa) in varie dimensioni e finiture come da campionario c/o lo show-room del fornitore.

Zoccolino dello stesso materiale scelto per i pavimenti o legno con colore in abbinamento alle porte interne.

### **7.2 TERRAZZI:**

Prevista la pavimentazione dei terrazzi/balconi in gres porcellanato ingeliva a scelta della D.L.

## **8. PORTE / SERRAMENTI / CANCELLI**

I materiali di capitolato saranno visibili presso lo show -room "SPAZIO 11" – Vittuone -

### **8.1 Porte blindate**

Ditta PIACENTINI, Mod. GIOVE, classe anti-effrazione 3, serratura con cilindro europeo.

Finitura pannello interno abbinabile alle porte interne. Finitura esterna a scelta D.L.

### **8.2 Porte interne**

Porte a battente ad anta cieca in laminato con maniglie in acciaio cromo satinato. Le porte scorrevoli sono fuori capitolato e conteggiate a parte su richiesta.

### **8.3 Serramenti abitazioni**

In ogni locale saranno previsti in PVC colore bianco in pasta con apertura ad anta e vasistas completi di zanzariere, previste nella zona soggiorno o altri locali serramenti scorrevoli (ove la luce è maggiore o uguale di cm 2.00).

Tapparelle motorizzate in alluminio coibentato colore a scelta D.L.

### **8.4 Porte basculanti box:**

In acciaio zincato nervato ditta di primaria fascia, verniciate color bianco RAL 9010 o similare, con cilindro sblocco di sicurezza, fessure di aerazione secondo normativa vigente:

Con sistema di apertura automatizzata.

### 8.5 Porta ingresso condominiale:

In alluminio color grigio micaceo o simile a scelta D.L., composta da due ante asimmetriche, con anta minore apribile all'occorrenza, serratura elettrica collegata ai videocitofoni degli appartamenti, vetri stratificati antinfortunio/antisfondamento trasparenti, maniglione esterno e interno a scelta D.L.

### 8.6 Cannelletto pedonale e carraio automatico

Sarà realizzato a scelta della D. L. in elementi verticali in ferro preverniciato a fuoco, a tema semplice come da progetto architettonico.

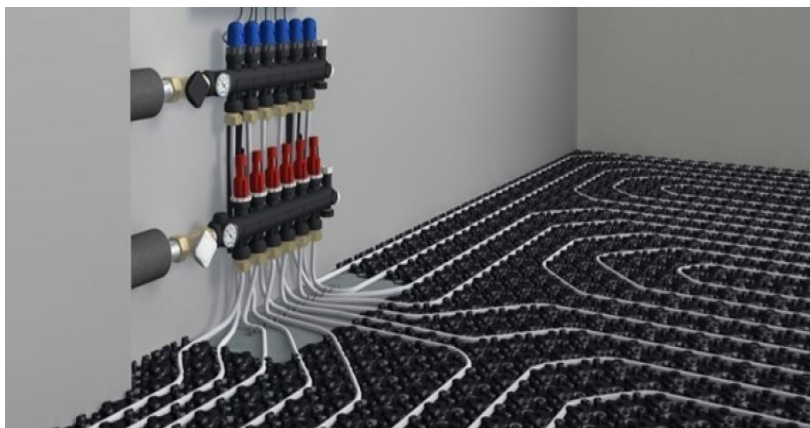
Il Carraio sarà motorizzato a due ante.



Vista dell'intervento. Rappresentazione grafica è puramente indicativa e non costituisce elemento contrattuale.

## 9. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto centralizzato di climatizzazione invernale sarà alimentato da una pompa di calore che utilizza l'energia prodotta dai pannelli fotovoltaici presenti in copertura. A supporto di detto impianto, verrà installata anche una caldaia alimentata a gas metano della potenza come da legge 10.





Ciascun appartamento è dotato di regolazione autonoma della temperatura ambiente mediante due valvole di zona (notte e giorno) installate a valle della derivazione della rete generale di distribuzione. Le due valvole sono comandate da due cronotermostati ambiente (uno per zona notte ed uno per zona giorno) che consentono di effettuare la regolazione della temperatura ambiente e la programmazione in modo indipendente per ognuna delle due zone. I termostati saranno installati in tutti gli ambienti con elettrovalvole comprese.

I consumi di energia termica per il riscaldamento di ogni utenza sono contabilizzati individualmente

## **10. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE**

E' prevista la sola predisposizione dell'impianto di climatizzazione per uno split in soggiorno e uno in ogni camera da letto. L'impianto sarà realizzato mediante installazione di tubazioni di collegamento tra unità esterna e interne con tubo di rame adeguatamente dimensionate e coibentate, tubazioni di scarico condensa in polietilene (e relativo collegamento a rete scarichi), tubazioni passaggi elettrici in corrugato.

## **11. IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

La rete idrica del fabbricato sarà collegata all'acquedotto comunale. L'acqua sanitaria è riscaldata nella centrale termica mediante boiler ad accumulo alimentati dall'acqua calda prodotta dalle pompe di calore. Ciascun appartamento è dotato di proprio contatore per la misurazione dei consumi di acqua fredda e calda per la ripartizione dei costi.

### **12.1 BAGNI: descrizione dotazione:**

#### **12.1.1 Bagno 1**

- Vasca da incasso IDEAL STANDARD Mod. Connect 170x70 o Piatto doccia DOLOMITE Mod. Gemma 2 bianco, misure 80x80, 120x80, 120x80
- Sanitari sospesi, IDEAL STANDARD Mod. i-life color bianco.
- Cassetta da incasso GEBERIT con placca due tasti bianca
- Lavabo con colonna in ceramica colore bianco IDEAL STANDARD mod. i-life
- Rubinetteria IDEAL STANDARD Serie Mod. Ceraplan finitura cromo per lavabo, bidet e doccia senza deviatore, in alternativa miscelatore esterno vasca. Asta doccia IDEAL STANDARD Ideal Rain
- Termoarredi ZEHNDER Mod. Aura (o similare) - 120 x 50 cm, color bianco, con predisposizione resistenza elettrica per funzionamento anche senza riscaldamento in funzione con termostato incorporato

#### **12.1.2 Bagno 2**

- Piatto doccia DOLOMITE Mod. Gemma 2 bianco, misure 80x80, 120x80, 120x80
- Sanitari sospesi, IDEAL STANDARD Mod. i-life color bianco.
- Cassetta da incasso GEBERIT con placca due tasti bianca
- Lavabo con colonna in ceramica colore bianco IDEAL STANDARD mod. i-life

- Rubinetteria IDEAL STANDARD Serie Mod. Ceraplan finitura cromo per lavabo, bidet e doccia senza deviatore. Asta doccia IDEAL STANDARD Ideal Rain
- Termo arredi ZEHNDER Mod. Aura (o similare) - 120 x 50 cm, color bianco, con predisposizione resistenza elettrica per funzionamento anche senza riscaldamento in funzione con termostato incorporato
- Attacco per lavatrice completo di scarico a parete sifonato.
- Tubazione di scarico in PVC a innesto nero con guaina fonoassorbente.

### 12.2 Cucina

Previsto un attacco per la lavastoviglie completo di scarico a parete sifonato e un impianto idricosanitario per adduzione e scarico lavello cucina.

In ogni appartamento sarà prevista la griglia esterna di dimensioni rispondenti alla normativa per la ventilazione del locale cucina dove sarà installato il piano di cottura a induzione.

## 12. IMPIANTO FOGNARIO

L'impianto fognario acque nere è costituito da tubi in pvc arancione con collegamento diretto alla fognatura comunale con pozzetti di ispezione prima dell'allaccio.

Verranno create due reti separate: una per le acque nere e una per le acque bianche.

La rete fognaria delle acque bianche e piovane sarà recapitata in pozzo perdente, con separatore della prima pioggia per le sole acque di dilavamento dei piazzali carrabili (fossa di prima pioggia, per i primi 5 mm.).

## 13. IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti in conformità alle norme vigenti e alle disposizioni delle aziende erogatrici (Enel, Telecom, ecc.).

### 14.1 IMPIANTO ELETTRICO SINGOLI APPARTAMENTI

Tutte le apparecchiature elettriche installate all'interno delle singole unità immobiliari saranno della Bticino modello "Living Light" tasto color antracite con placca Tecnopolimero finitura PA o ditte equivalenti a scelta della D.L.

Ogni box di proprietà avrà un punto luce a parete e una presa. Tutte le prese e le luci del box e della cantina sono collegate ai contatori singoli di proprietà.

Di massima saranno installati i seguenti punti luce per ogni ambiente:

Ambiente	Dimensioni locale	Punti prese		Punti luce		Pres e tv	Pres e telefono	Altre dotazioni
<b>INGRESSO</b>		1	16A bipasso	1	deviato		1	
<b>SOGGIORNO</b>	12 mq<A<20 mq	4	16A bipasso	1	invertito	1	1	
<b>CUCINA</b>		4 2	16° A schuco Sopra piano di lavoro	1 1	Interrotto cappa	1	1	

		2	16A bipasso					
<b>CAMERA DA LETTO</b>	8 mq<A<12mq	3	16Abipasso	1	deviato	1	1	
	A>20 mq	4	16Abipasso	2	invertito	1	1	
<b>BAGNO</b>		1	16Abipasso	2	interrott o			1 campan ello tirante
		1	16Aschuco x lavatrice					
<b>DISIMPEGN O</b>	A< 5mq	1	16A bipasso	1	invertito			
<b>GUADR OBA/RIP</b>				1	interrott o			
<b>TERRAZZI/ BALCONI</b>	Mono affaccio	1	16Abipasso	1	interrott o			
	Doppio affaccio	2	16Abipasso	2	interrott o			
<b>CANTINA</b>		1	16A	1	interrott o			
<b>BOX</b>		1	16A	1	interrott o			
<b>GIARDINO</b>				2	interrott o			

## **14.2 IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI**

### **14.2.1 Impianto videocitofonico**

L'edificio sarà dotato di un impianto videocitofonico installato all'ingresso principale (cancello pedonale) per il collegamento degli appartamenti con l'esterno del fabbricato, oltre ad un citofono vicino al portoncino ingresso. L'impianto sarà eseguito con componenti di marca di prima fascia a scelta della DL. Il monitor dei videocitofoni negli appartamenti sarà a colori.

### **14.2.2 Impianto Dati**

In ogni appartamento verrà predisposta una rete di tubazioni dedicate per il servizio dati derivate nel soggiorno dal punto di arrivo della connessione Larga Banda (ADSL) terminanti nelle prese TV dei singoli ambienti.

### **14.2.3 Impianto TV**

L'edificio disporrà di un impianto TV centralizzato comprensivo di antenna TV per la ricezione del segnale digitale terrestre e di una parabola per il segnale satellitare. Ogni locale sarà dotato di prese antenna TV terrestre (ad esclusione dei bagni), Nel soggiorno è prevista una presa TV-SAT

### **14.2.4 Impianto allarme antintrusione**

Solo predisposizione impianto di allarme volumetrico per i locali interni e perimetrale per balconi e giardini

#### **14.2.5 Illuminazione vano scala**

Le scale saranno illuminate con lampade in numero e posizione così come previsto dal progetto, e saranno ad accensione manuale temporizzata. Marca e modello a discrezione D.L.

#### **14.2.6 Illuminazione parti comuni**

Saranno previsti lampade in numero e posizione così come previsto dal progetto, e l'accensione sarà crepuscolare. Marca e modello a discrezione D.L.

#### **14.2.7 Impianto fotovoltaico**

Sarà previsto impianto fotovoltaico a servizio delle sole parti comuni.

### **14. SISTEMAZIONI ESTERNE**

Sarà realizzata recinzione a disegno semplice a discrezione D.L. Ai lati dell'ingresso carraio verranno collocati i due distinti vani per i contatori Luce e Gas.

Nell'angolo a sinistra sarà realizzata l'area cassonetti chiusa sul davanti e con accesso dall'esterno.



Vista dell'intervento. Rappresentazione grafica è puramente indicativa e non costituisce elemento contrattuale.

## **15. VARIANTI e PRECISAZIONI**

Le foto e le immagini contenute nel presente documento sono puramente indicative al solo scopo di illustrare gli stili architettonici e le soluzioni utilizzate che non sono vincolanti ai fini della costruzione e della vendita.

Si precisa inoltre che tutte le scelte finali restano a completa discrezionalità della Direzione Lavori (D.L.) la quale si riserva di introdurre al progetto tutte le varianti necessarie per una migliore funzionalità e fruibilità dell'opera, nonché per eventuali adeguamenti di legge e/o regolamenti vigenti.

La D.L. si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e le finiture elencate nella presente descrizione sia nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione di attività delle ditte produttive, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato. Resta inteso che l'eventuale sostituzione di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio almeno pari a quelli previsti.

A carico dell'acquirente potranno essere introdotte nei singoli alloggi quelle varianti che la parte ritenesse più opportuno, purché tempestivamente concordate per iscritto nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti. Ai fini del rispetto delle vigenti leggi in materia di visitabilità disabili, le posizioni dei sanitari nei bagni dovranno essere concordate ed autorizzate dalla D.L. Tali eventuali varianti potranno portare uno slittamento del fine lavori, in relazione alla maggiore tempistica necessaria a dar corso alla variante stessa.

## **16. SOTTOSCRIZIONE CONTRATTO TRA LE PARTI**

Letto approvato e confermato \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**FIRME**

LA

PROPRIETÀ

\_\_\_\_\_

L'ACQUIRENTE

\_\_\_\_\_