

PROSSIMA REALIZZAZIONE

## **CAPITOLATO DESCRITTIVO FINITURE**

PER LA COSTRUZIONE DI UNA PALAZZINA RESIDENZIALE  
IN ALBIATE (MB)  
VIA NAZARIO SAURO  
CLASSE ENERGETICA A



## DESCRIZIONE SOMMARIA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DENOMINATO

### RESIDENZA “ AL DOSSO”

#### CARATTERISTICHE FONDAMENTALI

Il complesso residenziale denominato “ **RESIDENZA AL DOSSO** “ sarà ubicato nel Comune di ALBIATE in Via NAZARIO SAURO e verrà eretto sull'area distinta al N.C.T. al fg. 11 mapp. 178.

Il progetto prevede la realizzazione di una palazzina residenziale a due piani fuori terra e piano interrato; le unità immobiliari saranno complessivamente nove ( n. 5 al piano terra e n. 4 al piano primo.

Le unità immobiliari al piano terra avranno in uso esclusivo delle aree a verde privato così come riportate sulla planimetria di progetto, delimitate internamente da recinzione plastificata rigida colore verde h mt 1.00., l'unità immobiliare sarà invece delimitata internamente da recinzione in ferro a scelta del D.L. e della Venditrice, con un'altezza che andrà ad uniformarsi a quella in progetto a delimitazione del complesso immobiliare.

I boxes auto di pertinenza delle unità immobiliari saranno realizzati al piano interrato.

Gli accessi carraio e pedonale al complesso residenziale saranno da Via Nazario Sauro dove verranno realizzati n. 13 box.

#### CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

##### 1) **STRUTTURA FABBRICATO.**

A)- Le fondazioni saranno realizzate in calcestruzzo di cemento a dosaggio adeguato in relazione ai calcoli strutturali, le sezioni rettangolari, del tipo misto, a plinti , o travi rovesce potranno variare secondo le necessità, previa stesura di magrone a dosaggio magro.

B)- Le murature del cantinato e del vano scala saranno in calcestruzzo di cemento a dosaggio adeguato in relazione ai calcoli strutturali poggianti su fondazioni il tutto dimensionato ed armato secondo i disegni redatti dal calcolatore strutturale.

C)- La struttura portante verticale sarà, costituita da un'ossatura in pilastri in calcestruzzo di cemento a dosaggio adeguato e dimensionati in relazione ai calcoli strutturali.

D)- La struttura orizzontale sarà costituita da un insieme di travi in calcestruzzo di cemento spessore o a ribasso di solaio a secondo dell' esigenza strutturale.

E)- I solai saranno eseguiti in latero/cemento con travetti prefabbricati e getto integrativo di completamento per le parti in abitazione ai piani fuori terra.

A copertura del piano boxes e cantine, sarà eseguito un solaio del tipo Predalles, con fondello di cementizio adeguatamente dimensionato e getto integrativo di cemento a completamento.

G)- Impermeabilizzazioni contro terra con guaina bituminosa armata con rete in polietilene e con protezione superficiale in polistirolo espanso.

Impermeabilizzazione parti sotto giardini previo massetto in formazione di pendenze in calcestruzzo, compreso n°2 strati incrociati di membrana armata con rete in poliestere e sovrastante con massetto sabbia cemento per protezione con sovrastante terra di cultura.

## **2) COPERTURA**

La copertura dell'edificio verrà eseguita con guaina e statigrafia, come da Legge 10 allegata e ricoperta con quadrotti in cemento.

La stessa sarà completata mediante canali di gronda, pluviali e scossaline in alluminio colore antracite o rame spessore 8/10 mm, per lo smaltimento delle acque meteoriche.

## **3) TAMPONAMENTI**

Il tamponamento perimetrale sarà così composto:  
piano terra e piano primo.

- con mattoni poroton con intonaco rustico e successiva rasatura elastomerico o similari.
- mattone poroton, posti all'interno.
- Intonaco rustico di chiusura sul paramento interno
- termoisolante come risulta dalla legge sull'isolamento termico in spessore adeguato
- camera d'aria.
- parapetti balconi realizzati in muratura parziale con cemento armato e con in feriate a disegno come da progetto.

## **4) FINITURA FACCIATA ESTERNA**

Sarà realizzata con intonaco premiscelato a base di cemento, calce idrata, sabbie calcaree classificate ed additivi, con finitura rustico fino o al civile, (a discrezione della Venditrice) e rasatura elastomerico o similari, con colori a scelta della Venditrice e D.L. al fine di creare un effetto estetico armonioso.

## **5) SCALE DI COLLEGAMENTO TRA I PIANI**

### SCALA COMUNE DI COLLEGAMENTO E SCALE INTERNE APPARTAMENTI

La scala di collegamento tra i piani sarà realizzata in c.a. con relativo rivestimento dalle alzate, pedate e pianerottoli in granito rosa beta o serizzo lucido, dotate di parapetto in ferro verniciato a disegno semplice e corrimano.

## **6) IMPIANTO ASCENSORE**

Tipo ascensore a scelta della Venditrice.

## **7) TAVOLATI DIVISORI**

I tavolati divisori interni agli alloggi saranno eseguiti con mattoni forati in cotto aventi dimensioni 8x24x24 cm. Spessore cm.8, i tavolati divisori tra i boxes e spazi diversi saranno del tipo REI e realizzati con materiale a norma di legge.

I tavolati di delimitazione tra un appartamento e l'altro saranno così realizzati, con parete cassa vuota composta da n° 2 pareti in mattoni forati 8x24x24 spessore cm. 8, con interposto materiale acustico a norma di legge. (Tutto come da Legge 10)

## **8) INTONACI INTERNI**

Nei bagni e nelle cucine sarà eseguito intonaco al civile sia nelle pareti verticali che in quelle orizzontali. Nei locali di abitazione degli alloggi l'intonaco sarà del tipo pronto con rasatura di gesso.

Boxes e cantine in c.a. al naturale e muri divisorii in blocchi di cemento a vista.

Il corsello comune sarà in c.a. al naturale.

## **9) MARMI E GRANITI**

Davanzali e soglie in serizzo spazzolato, spessore cm. 3 con gocciolatoi.

A copertura parapetti balconi, avranno copertine in serizzo spazzolato, spessore cm. 3 con gocciolatoi per le parti a vista.

## **10) PAVIMENTAZIONE**

### PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Tutti gli spazi pedonali comuni di accesso al complesso residenziale saranno pavimentati a scelta della Venditrice e D.L. (autobloccanti, piastrelle in monocottura idonea per esterni).

Medesima pavimentazione sarà realizzata per il marciapiede che correrà lungo il perimetro delle unità immobiliari e pavimentazione balconi nello stesso materiale zoccolatura a parete per un'altezza di circa cm. 10/15.

### PAVIMENTAZIONE ATRIO INGRESSO – SCALA COMUNE – SBARCHI ASCENSORE

L'atrio d'ingresso al corpo scale, le rampe delle scale e i pianerottoli di sbarco-ascensore ai piani fuori terra saranno pavimentati in piastrelle di ceramica monocottura.

### PAVIMENTAZIONE PIANO INTERRATO

Tutte le zone di manovra carrabili saranno in massetto di calcestruzzo con cappa di finitura in battuto di cemento liscio ad elicottero.

I boxes, le cantine ed i corridoi comuni di comunicazione con le scale, saranno in battuta di cemento liscio ad elicottero.

## **11) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DELLE UNITA' ABITATIVE**

### CUCINE – BAGNI

Per i soli bagni da realizzarsi in materiale di piastrelle ceramica monocottura, saranno posati pavimenti e rivestimenti su tutte le pareti fino ad una altezza di m. 2,20, cucina solo parete attrezzata altezza m. 1,80, come da campionatura presso il fornitore operando la scelta entro una gamma indicata dalla parte Venditrice, eventuali differenze economiche per il tipo o modalità di posa " particolare " saranno a carico dell'acquirente".

## PAVIMENTAZIONE ZONA GIORNO, NOTTE E SOTTOTETTI

Ad esclusione dei locali bagni, cucine, antibagno e sala la pavimentazione sarà realizzata in parquet prefinito in essenza rovere o iroko cm. 7 x 50, in tavolette posate a correre, finitura superficiale con verniciatura semilucida. Lo zoccolino perimetrale in legno tipo ramino.

## PAVIMENTAZIONE BALCONI

Pavimentazione in ceramica monocottura, di tipo antigelivo e zoccolino lungo le pareti perimetrali con analogo materiale.

## **12) SERRAMENTI E INFISSI**

### OPERE DA SERRAMENTISTA E FALEGNAME

I serramenti esterni saranno eseguiti in PVC con finitura esterna e interna colore bianco o grigio a scelta del D.L. e del Venditrice, dotati di vetrocamera come previsto nella relazione sul risparmio energetico ed Acustico, il tutto con ferramenta adeguata colore argento e maniglia in alluminio satinato; tutti i serramenti saranno dotati di apertura anta ribalta e cassonetto coibentato.

Le tapparelle saranno in alluminio coibentate colore grigio o bianco, del tipo motorizzato.

Le porte interne saranno a battente tamburato cieco con ferramenta e maniglia in alluminio; le finiture del laminatino saranno Bianco, ciliegio, noce, Rovere sbiancato o Wenge.

I portoncini di primo ingresso saranno di tipo blindato con rivestimento interno in laminatino colore bianco ed esterno colore grigio.

Nel vano scala il serramento sarà del tipo alluminio/vetro; il colore della struttura di chiusura sarà il grigio e cmq sarà facoltà della Venditrice apportare qualsiasi modifica al colore della stessa.

## **13) OPERE IN FERRO ESTERNE**

Cancello carraio, cancelletto e porzione di cancellata saranno in ferro verniciato a disegno semplice a descrizione della Venditrice.

### PORTE D'ACCESSO DAL CORSELLO AI VANI SCALA

Saranno del tipo REI 120 di larghezza pari a cm.90 con maniglia normale e serratura.

### PORTE BASCULANTI PER BOXES

Saranno in lamiera zincata stampata e profilata.

### PORTE CANTINE

Porte cantine del tipo REI.

### SERRAMENTI PIANO INTERRATO

I serramenti del piano interrato saranno in ferro completi di vetro.

#### PARAPETTI BALCONI

I parapetti dei balconi saranno eseguiti in ferro verniciato a disegno semplice a scelta della Venditrice.

#### **14) IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Sarà costituita una rete generale di distribuzione di acqua calda e fredda ai singoli apparecchi di utilizzo complete di saracinesche d'intercettazione.

La fognatura verticale e orizzontale interna ed esterna, sarà in pvc adatta ad alte temperature, per le parti orizzontali nel piano interrato saranno staffate a soffitto e dotate d'ispezioni ai piedi delle colonne. Al piano terreno ogni giardino privato sarà dotato di rubinetto porta gomma posto in pozzetto interrato.

#### DOTAZIONE BAGNI ABITAZIONI

Gli apparecchi sanitari sono della ditta Tesi sospesa color bianco; la rubinetteria della ditta Ceramix per i bagni padronali.

I bagni padronali saranno forniti di: vasca, bidè, lavabo e vaso della serie sopra citata.

I bagni di servizio saranno forniti di: piatto doccia 120 x 80, vaso, lavabo, bidè e attacco per lavatrice della serie Tesi o elisse.

I bagni di servizio saranno forniti di vaso, bide', lavabo e piatto doccia 120 x 80, a colonna della serie Tesi.

#### DOTAZIONE CUCINA ABITAZIONE

Le cucine avranno attacco per lavello, attacco per lavastoviglie completi di tutti gli scarichi necessari per il loro funzionamento.

#### **15) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CON POMPA DI CALORE**

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà realizzato in conformità alla normativa vigente, con particolare riferimento al DL. 19/08/2005 n. 192 DL. 29/12/2006 n. 311, alla Legge 37/08 e relativo regolamento DPR 447/91.

L'impianto di riscaldamento e produzione d'acqua calda sanitaria sarà realizzato con pompa di calore prevista per ogni singola unità abitativa. L'impianto di riscaldamento sarà effettuato con elementi a pannelli radianti a pavimento e con integrazione da fonti di calore rinnovabili (pompa di calore).

Le temperature interne saranno garantite in più 18°/20° con temperatura esterna a meno - 5°.

#### **16) IMPIANTO A INDUZIONE**

L'impianto del piano di cottura sarà predisposto a induzione.

#### **17) IMPIANTO ARIA DI CONDIZIONAMENTO**

Si prevede la predisposizione di un impianto tipo split System con terminali di raffrescamento a parete e unità esterna moto condensante da pavimento.

#### **18) VMC Ventilazione meccanica controllata con recupero del calore:**

Per contenere la formazione di condense e migliorare la salubrità dell'ambiente,

gli alloggi sono dotati di ventilazione forzata a doppio flusso con recuperatore ad alta efficienza.

Si prevede l'immissione di aria esterna nei locali occupati mediante bocchette

autoregolanti ed estrazione dell'aria viziata dai bagni e dalla cucina.

## **20) IMPIANTO ELETTRICO CON PANNELLI FOTOVOLTAICI PER OGNI SINGOLO APPARTAMENTO.**

L'impianto elettrico comprenderà le installazioni elettriche nelle unità abitative.

Il collegamento al contatore Enel, comprende l'interruttore automatico a valle dello stesso, con linea dimensionata, quadretto d'utenza con interruttore generale automatico con differenziale e due interruttori magnetotermici, tutto della ditta Biticino eseguito e dimensionato secondo le norme vigenti.

Caratteristiche materiali della ditta Biticino serie Living.

### **L'IMPIANTO ELETTRICO DEI SINGOLI ALLOGGI SARA' COSI' COSTITUITO:**

Cucina:

- n.1 punto luce singolo interrotto
- n.1 punto cappa
- n.1 comando caldaia
- n.2 presa forza comandate e protette
- n.3 presa forza bipasso
- n. 2 presa luce
- n.1 punto TV + sat
- n.1 punto pulsante tapparella elettrica

IMPIANTO AD INDUZIONE

L'impianto del piano di cottura sarà predisposto a induzione.

Soggiorno:

- n. 2 punti luce con tre accensioni
- n.2 prese forza bipasso
- n.2 prese luce
- n.1 presa TV + sat
- n.1 presa Telecom
- n.1 campanello esterno completo di porta targa per porta d'ingresso appartamento
- n.1 punto pulsante tapparella elettrica

Camera matrimoniale:

- n.1 punto luce invertito con tre accensioni
- n.1 presa forza bipasso
- n.3 presa luce
- n.1 presa TV + sat
- n.1 presa Telecom
- n.1 punto pulsante tapparella elettrica

Cameretta:

- n.1 punto luce con due accensioni
- n.1 presa forza bipasso
- n.2 punti luce
- n.1 presa TV + sat
- n.1 presa Telecom
- n.1 punto pulsante tapparella elettrica

#### Antibagno

n.1 punto luce con tre accensioni

#### Bagno di servizio:

n. 2 punti luce singoli interrotti

n. 1 presa luce

n. 1 presa forza comandata e protetta

n. 1 tirante di emergenza con campanello posto in vano adeguato

n. 1 aspiratore 85 mc/h se cieco

n. 1 punto pulsante tapparella elettrica

#### Bagno padronale:

n. 2 punti luce singoli interrotti

n. 1 presa luce

n. 1 presa forza bipasso

n. 1 tirante di emergenza con campanello posto in vano adeguato

n. 1 punto pulsante tapparella elettrica

#### Giardino:

n.3 punti luce interrotto compreso di lampada

#### Cantina:

n. 1 punto luce interrotto

n. 1 presa luce

#### Box:

n. 2 punto luce interrotto

n. 1 presa luce

n. 1 corpo illuminante

n. 1 predisposizione per macchina elettrica

#### Locali tecnici:

n. 1 punto luce interrotto

n. 2 presa luce

n. 1 predisposizione acqua calda/fredda

n. 1 scarico sanitario per le acque scure compreso di esalazione

#### Terrazzi 1-2-3: (per ogni terrazzo verrà predisposto)

n. 3 punto luce compreso di plafoniere

n. 2 presa luce

n. 1 rubinetto acqua fredda

## **21)IMPIANTO ANTIFURTO**

Saranno predisposte le sole tubazioni e scatole di derivazione per un impianto del tipo a protezione perimetrale con un sensore per ogni porta/finestra, porta blindata, un volumetrico, una sirena esterna e una interna, con un punto di accensione e spegnimento all'ingresso dell'abitazione.

## **22) IMPIANTO VIDEO - CITOFONO**

Le unità saranno dotate di un apparecchio del tipo videocitofono completo di monitor, parla ascolta e pulsante di comando elettrico dell'ingresso vano scala e del cancelletto pedonale, sulla cancellata verrà installata la pulsantiera illuminata e completa di videocitofono.

## **23) CORPI ILLUMINANTI**

Tutte le parti comuni interne ed esterne saranno dotate di corpi illuminanti a plafoniera e/o lampade a parete.

Il modello e il tipo sarà definito dalla Parte Venditrice in modo armonico con le finiture del complesso.

Cancello carraio automatizzato.

L'impianto tv sarà del tipo centralizzato

Impianto ricezione satellitare.

L'impianto da realizzarsi del tipo multi cavo a dorsale, permetterà la visione di un satellite sia dei canali analogici sia di quelli digitali (il satellite solitamente scelto è HOT BIRD 13 ° ) l'impianto sarà costituito da una parabola con caratteristiche ottimali per il miglioramento dei segnali satellitari, posizionata sulla base del palo dell'antenna terrestre, ( o apposito supporto ). L'impianto terminerà in una apposita presa con attacco di tipo F comune ai ricevitori satellitari, posta nella prima presa tv dell'appartamento.

Impianto di messa terra.

### **SISTEMAZIONE ESTERNA.**

Tutto il complesso sarà ultimato con la sistemazione esterna del terreno, dei marciapiedi, dei vialetti e della recinzione. Le divisioni dei lotti saranno realizzate con una recinzione in rete metallica plastificata.

### **NOTIZIE GENERALI**

Indipendentemente dai dati di consistenza indicati nel listino ufficiale, la vendita dell'unità immobiliare, complete di tutte le sue parti componenti, avverrà sempre e comunque " a corpo " e non " a misura " pertanto viene indiscutibilmente rimossa, già in questa sede, ogni possibilità di raffronto/confronto/rapporto quantitativo unitario che possa risultare soggettivamente interpretabile.

La Società realizzatrice si riserva, sempre e comunque, nel corso della costruzione di apportare ogni tipo di modifica distributiva / architettonica (come lesene-maschereature-cassonetti-tavolati-passaggi di impianti fognari esterni anche in giardino privati, finte, travi, ecc..) che risultasse motivata e necessaria in relazione ad esigenze di ordine tecnologico / costruttivo, o imposte da pubblica autorità. Per vendita di globalità di ogni unità immobiliare si intende la vendita di un pacchetto di elementi così costituito:

1. unità immobiliare completa così come descritta nel listino ufficiale con riferimento alla relativa leggenda

2. quota parte competente e proporzionale di comproprietà di tutte le parti ed aree comuni.

Tutto quanto contenuto nella presente " Descrizione generale-Capitolato " riveste carattere esclusivamente indicativo ed illustrativo; in tal senso la società proprietaria e promotrice potrà apportare in ogni contempo e modo, rimossa ogni riserva, qualsiasi modifica nel più completo rispetto del livello quantitativo e qualitativo.

Albiate (MB), lì 09 Luglio 2024

Letto, confermato e sottoscritto  
PROMITTENTE VENDITRICE

Letto, confermato e sottoscritto  
PROMISSARIA ACQUIRENTE