

Residenza

# California

ARLUNO



Capitolato | Descrizione Lavori

Lotto B



Via Gabriele d'Annunzio, 2-4 20004 Arluno (MI)

Committente

**Costruzioni Galileo S.r.l. a Socio Unico**

Via Concordia, 67 20008, Bareggio (MI)



# Indice

L'Operazione in Breve .....	4
I valori di Residenza 'California' .....	4
Struttura Portante .....	5
Solai .....	6
Tetto e Coperture.....	6
Tamponamenti Esterni.....	7
Materiali di Facciata .....	7
Balconi e Terrazzi .....	8
Soglie e Davanzali.....	9
Serramenti Esterni.....	9
Tapparelle.....	10
Portoncini d'Ingresso .....	10
Porte Interne .....	11
Muri Interni e Divisori .....	11
Intonaci Interni.....	12
Scale Interne.....	12
Pavimenti e Rivestimenti.....	13
Autorimesse .....	14
Riscaldamento e Raffrescamento .....	15
Impianto Idraulico .....	16
Impianto Elettrico.....	17
Opere di Sistemazione Esterne .....	18
Recinzione Esterna e Divisoria .....	18
Opere Extra-Capitolato .....	18
La tua Casa .....	19
Contatti.....	20



## L'Operazione in Breve

La Residenza 'California' è un **complesso di n. 20 villette** progettate dall'**architetto Mauro Cattaneo** (pratiche tecniche e urbanistiche a cura dello **Studio Tecnico Mezzanzanica**).

Il progetto è frazionato in **n. 4 lotti** di, rispettivamente, n. 4, n. 4, n. 6 e n. 6 villette; **il primo lotto è già stato realizzato e interamente venduto** (inizio lavori: 2022; fine lavori: 2024).

## I valori di Residenza 'California'

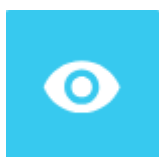


### SOSTENIBILITÀ

Unità rigorosamente realizzate in  
**Classe 'A'**

### EFFICIENZA

Installazione su ciascuna Unità di  
**impianto fotovoltaico da 4.5 kW**



### SOLIDITÀ

Utilizzo di **strutture portanti di tipo tradizionale conformi alla normativa antisismica in vigore**

### CONVENIENZA

Impianto di riscaldamento in **pompa di calore (nessun uso di gas)**



## Struttura Portante

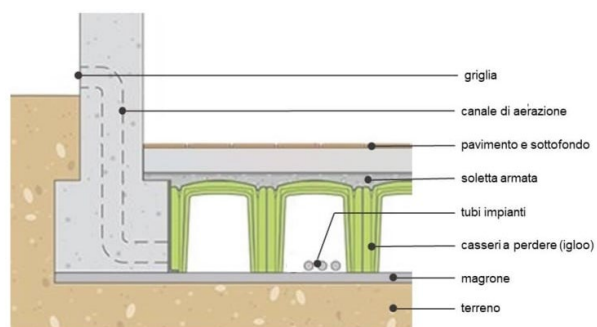
Le Unità saranno realizzate utilizzando strutture portanti di tipo tradizionale.

Precisamente, esse saranno in **cemento armato**, fondate su plinti, travi rovesce o platee, e saranno gettate alle quote previste in progetto.



*Fasi preliminari all'edificazione delle Unità del Lotto A della Residenza "California"*

In tutto il piano terra sarà previsto un **vespaio areato**, soluzione efficace per migliorare l'efficienza energetica e la qualità dell'aria nell'edificio.



*Funzionamento del vespaio areato con igloo*

In elevazione, la struttura portante di ciascuna Unità sarà costituita da pilastri idoneamente dimensionati legati da coree perimetrali alle quote delle solette; **ove necessario, saranno realizzate intere pareti in cemento armato.**



## Solai

Tutti i solai saranno realizzati in **laterocemento** di tipo tradizionale con verifica di sovraccarico accidentale di **250 kg/mq oltre al peso proprio di pavimenti e divisori**.

## Tetto e Coperture

La copertura di ciascuna Unità e del relativo box sarà di tipo **piano** con sottostante **materiale di impermeabilizzazione e isolamento di spessore adeguato alle normative vigenti in materia**.



*Rendering esterno dei Lotti A e B (parti comuni al centro)*

Tutte le lattonerie quali canali di gronda, scossaline, pluviali *etc.* saranno realizzate in lamiera preverniciata di colore grigio.

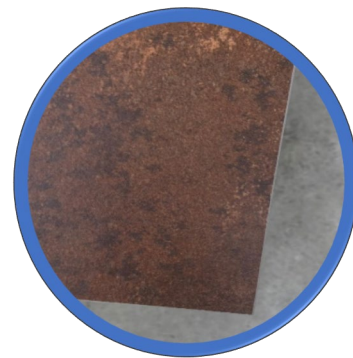


## Tamponamenti Esterni

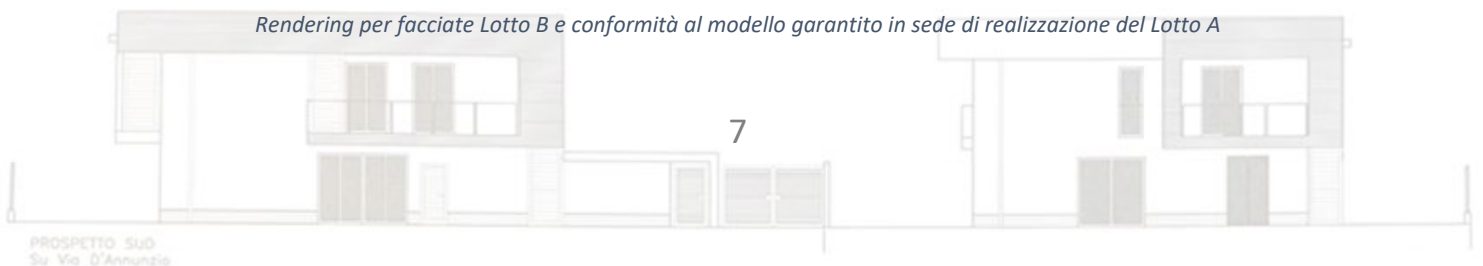
I muri perimetrali delle Unità saranno realizzati, nel blocco portante, con **cappotto di isolamento** di spessore adeguato alle vigenti normative in materia.

## Materiali di Facciata

Le facciate esterne di ciascuna Unità saranno rivestite con intonaco e **piastrelle in ceramica** come da immagini.



*Rendering per facciate Lotto B e conformità al modello garantito in sede di realizzazione del Lotto A*



## Balconi e Terrazzi

I balconi di ciascuna Unità saranno realizzati con **soletta di cemento armato o laterocemento** e relativo **parapetto** in muratura e vetro.

Nelle parti in muratura, le finiture saranno realizzate mediante l'ausilio degli stessi materiali utilizzati per le facciate delle Unità.

Il pavimento e gli zoccolini dei balconi e dei terrazzi saranno realizzati in **monocottura semilucida per esterni** e posati su apposito strato impermeabile.



*Parapetto in vetro*



*Fasi di realizzazione dei balconi e dettaglio del pavimento*

Sui balconi delle Unità, saranno apposti **pannelli** atti a proteggere le abitazioni dai raggi solari, impedendo il passaggio dell'eccessiva calura.





*Dettaglio del modello di pannello frangisole utilizzato sui balconi del Lotto B*

## Soglie e Davanzali

Tutte le soglie e i davanzali di finestre e portafinestre saranno realizzate in **materiale lapideo** (spessore: 3 cm).

## Serramenti Esterni

I serramenti esterni saranno realizzati in **PVC** di colore bianco e spessore conforme alla normativa vigente in materia. Gli stessi saranno muniti di **doppi vetri con interposta camera d'aria** in modo da soddisfare la trasmittanza prescritta dalla normativa vigente in materia.

Ciascun serramento sarà dotato di relativa **zanzariera**.



## Tapparelle

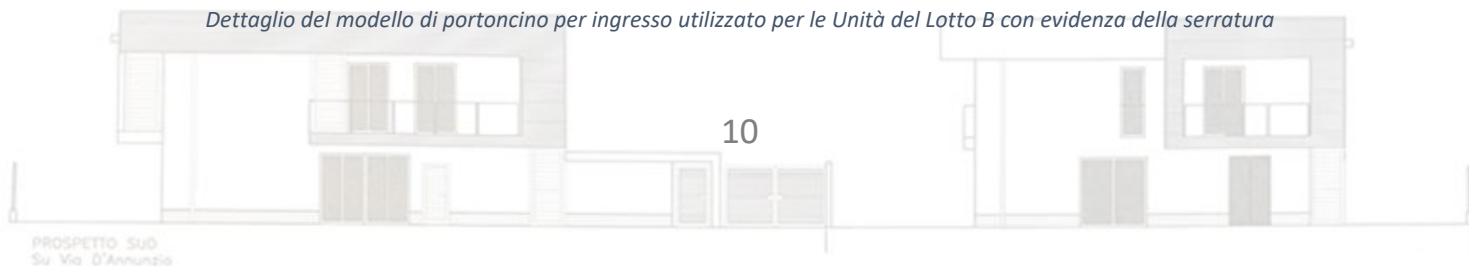
Tutte le tapparelle saranno realizzate in **alluminio coibentato** e dotate di **motorizzazione individuale**. Tali tapparelle si contraddistinguono per leggerezza e resistenza: ecologiche e ad alta stabilità, garantiscono durata nel tempo senza necessità di manutenzione.

## Portoncini d'Ingresso

I portoncini d'ingresso di ciascuna Unità saranno di marca **Alias** tipo **blindato per esterno** con **doppia serratura**, e misureranno **90 x 210 cm.**



*Dettaglio del modello di portoncino per ingresso utilizzato per le Unità del Lotto B con evidenza della serratura*



## Porte Interne

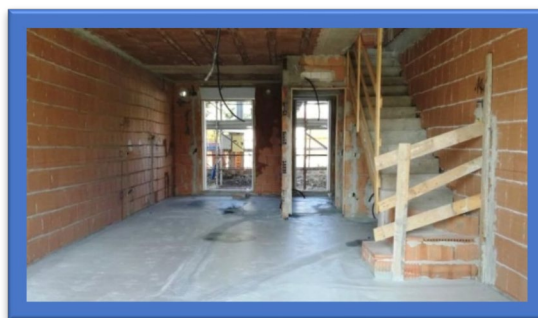
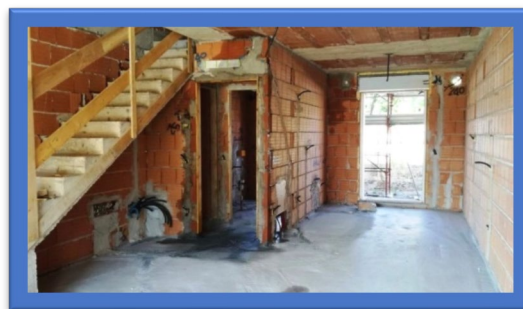
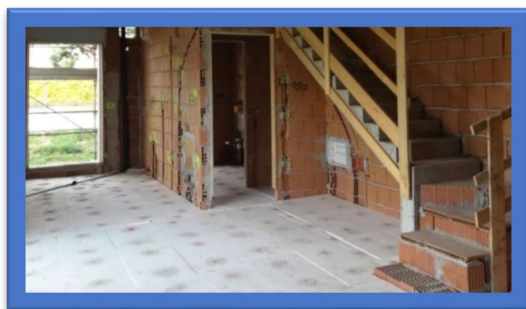
Le porte interne di ciascuna Unità saranno **lisce tamburate cieche e di colore bianco**.

Esse misureranno **70/80 x 201 cm**.

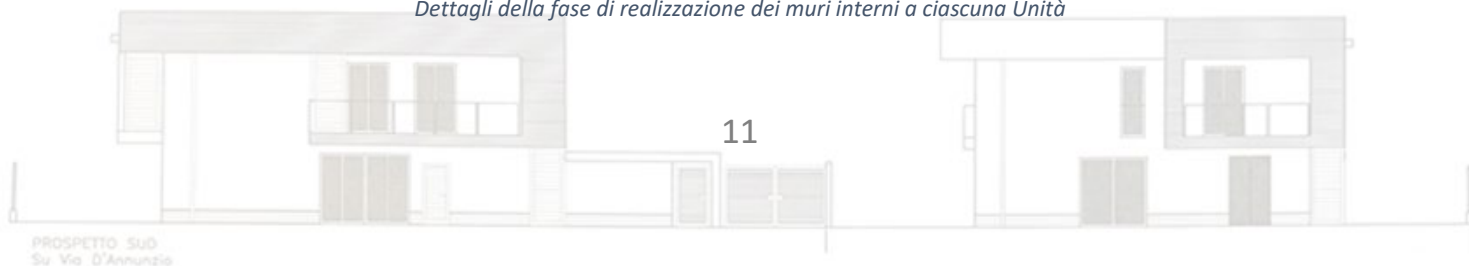
## Muri Interni e Divisori

I muri interni a ciascuna Unità saranno realizzati in **mattoni forati** con spessore pari a **8 cm**.

I muri divisori tra due Unità saranno realizzati utilizzando **due pareti di mattoni forati**. Inoltre, sarà previsto negli stessi l'utilizzo di materiale idoneo a garantire un **isolamento acustico** in linea con la normativa vigente in materia.



*Dettagli della fase di realizzazione dei muri interni a ciascuna Unità*



## Intonaci Interni

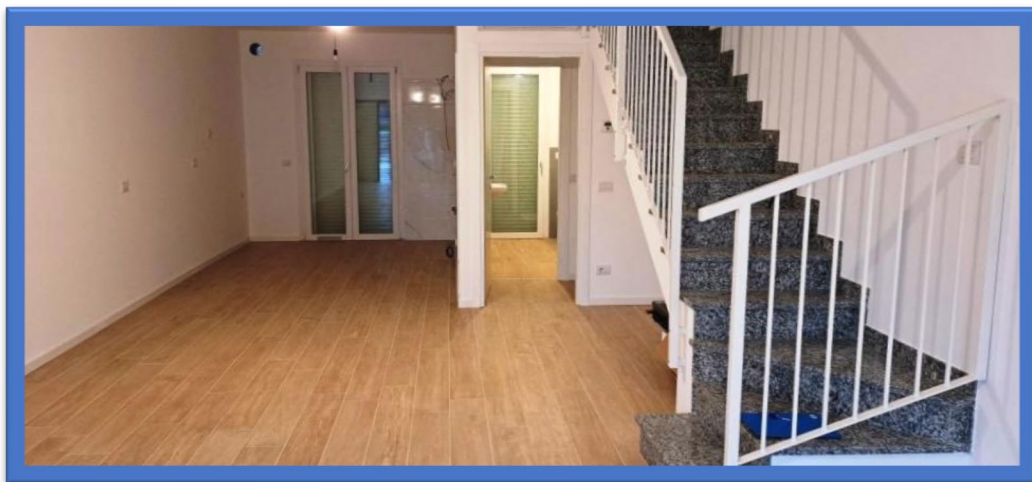
Tutti i locali di abitazione saranno rasati a **gesso** con materiale di tipo pronto tanto per quanto concerne le pareti verticali quanto per ciò che riguarda le superfici orizzontali.

La parte superiore del rivestimento delle pareti attrezzate delle cotture o cucine, dei bagni e delle lavanderie sarà intonacata a **civile** di modo da renderla più elastica e facile da lavorare.

## Scale Interne

La scala interna atta a mettere in comunicazione il piano terreno e il primo piano di ciascuna Unità sarà realizzata con **struttura portante in cemento armato** e rivestita in materiale lapideo (**serizzo lucido**).

I parapetti saranno realizzati in **metallo**.



*Un esempio di scala interna ricavato da un'Unità del Lotto A della Residenza "California"*

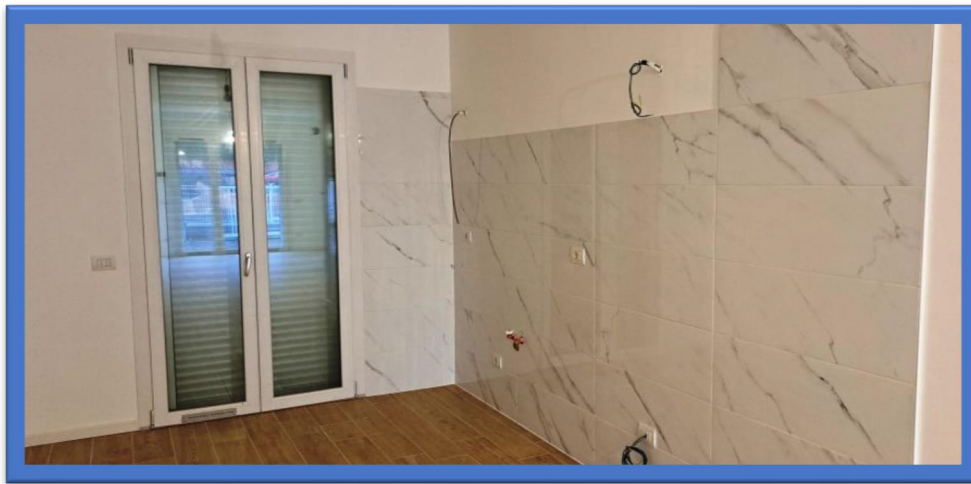


## Pavimenti e Rivestimenti

Nei locali interni, è prevista l'apposizione di pavimenti in **ceramica** di dimensioni a scelta del cliente (spesa massima per mq: **EUR 50,00 IVA inclusa**) con posa a carico dell'impresa.

I pavimenti potranno essere selezionati direttamente dall'esposizione del punto vendita **Primula di Restelli S.r.l. a Socio Unico** sito in Vittuone (MI), S.P. (ex S.S.) n. 5 20010.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati su tutte le pareti dei locali fino a un'altezza di **180/200 cm**; quanto alle cucine, saranno invece posizionati solamente sulla parete attrezzata fino ai **160 cm** d'altezza.



*Un esempio di parete attrezzata per cucina ricavato da un'Unità del Lotto A della Residenza "California"*

**Eventuali decori e altri pezzi speciali dovranno considerarsi a esclusivo carico di parte acquirente**; la fornitura e la posa di dette eventuali componenti dovranno essere fatte oggetto di preventivo e accordo direttamente con l'impresa esecutrice dei lavori.



## Autorimesse

Le autorimesse saranno dotate di idonea **pavimentazione in piastrelle**.

Esse saranno provviste di **porta sezionale con pannelli coibentati integralmente motorizzata**.



*Un'autorimessa della Residenza "California" in fase di costruzione*

Le pareti e i soffitti delle autorimesse saranno completate con **intonaco rustico fine**.

All'interno delle stesse saranno presenti un punto luce e una presa di corrente.



*Visuale esterna di n. 2 autorimesse ultimate nel contesto del Lotto A della Residenza "California"*



## Riscaldamento e Raffrescamento

Ogni Unità sarà provvista di **pompa di calore ad acqua di tipo dual** per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria composto da:

- **unità esterna** in pompa di calore;
- **unità interna** con armadio tecnico comprensivo di bollitore sanitario in acciaio inox da 260 lt;
- **tubazione a pavimento** in polietilene reticolato con regolazione della temperatura tanto al piano terreno quanto al primo piano; e
- **scaldasalviette** nei locali bagno.



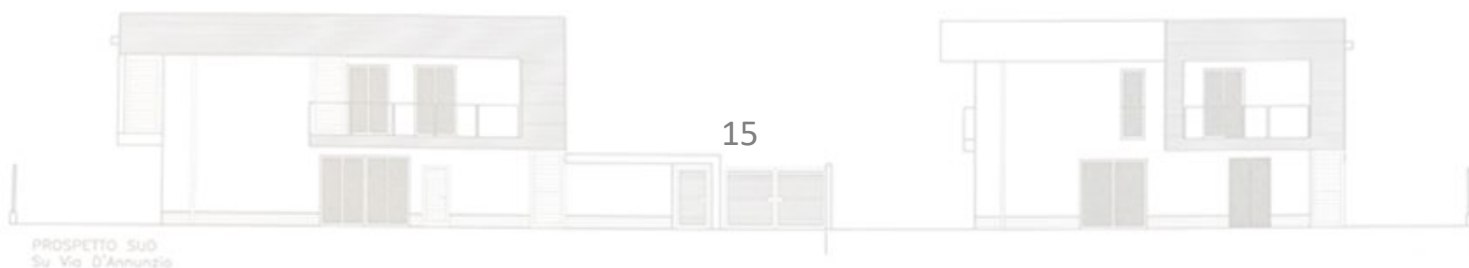
*Pompa di calore Samsung installata nelle Unità del Lotto B*

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà integrato da:

- **n. 2 macchine dual** con unità esterna in pompa di calore *inverter*; e
- **n. 4 split a parete** nei locali.



*Immagini degli impianti sopra menzionati integrati nelle Unità del Lotto A della Residenza "California"*



## Impianto Idraulico

Ogni Unità sarà provvista di n. 2 reti per l'erogazione di acqua fredda e calda. La rete di scarico sarà costituita da materiale di ottima qualità.

Ciascuna Unità abitativa sarà dotata dei seguenti apparecchi di utilizzo:

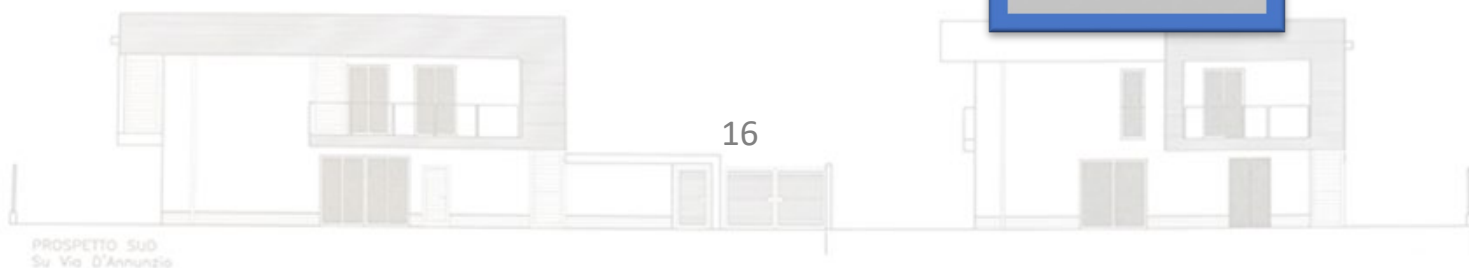
- **in cucina**, attacchi per lavello e lavastoviglie;
- **nei bagni**, sanitari di marca **Ceramica Dolomite mod. 'Gemma n. 2'**, tipo sospeso; piatto doccia; lavabo; w.c.; bidet.



*Sanitari di marca Ceramica Dolomite mod. 'Gemma n. 2'*

Tutta la rubinetteria sarà in **acciaio cromato** – **Ideal Standard mod. 'Alpha'**.

In ogni Unità saranno previsti **n. 2 punti acqua per le zone giardino** e **un rubinetto con scarico sul cortile nel retro**.



## Impianto Elettrico

Ogni Unità sarà dotata di **impianto di ventilazione meccanica controllata puntuale**. Del pari, le Unità saranno provviste di **contatore di corrente in apposito alloggio**, il quale sarà munito di opportuno quadro con **n. 2 elettrovalvole di protezione** rispettivamente per circuiti da 10 e 16 A.

Le placche degli apparecchi di comando apparterranno alla **linea 'Light' di BTicino**.

All'interno di ciascuna Unità saranno altresì realizzati:

- **impianto antenna TV** – n. 1 punto presa per ogni locale a esclusione dei bagni;
- **impianto antenna satellitare** – n. 1 punto presa per Unità;
- **impianto telefonico** – previsione di rete di tubi per appositi conduttori e n. 1 punto per locale a esclusione della cucina e dei bagni;
- **impianto videocitofonico** – piano terreno e primo piano (solo cornetta);
- **n. 1 punto luce per soggiorno, cucina/cottura, camere, disimpegni e locale tecnico**;
- **n. 2 punti luce per i bagni**;
- **punti presa di tipo 2 P+T per soggiorno, cucina/cottura, camere, disimpegni e locale tecnico**;
- **punti presa per elettrodomestici** (previsti in bagno, cucina e locale tecnico) – in ogni Unità verranno fornite prese per lavatrice e lavastoviglie complete di interruttore;
- **impianto di illuminazione esterna estesa al giardino fronte casa e retro, ingresso abitazione e balconi al primo piano** su pareti;
- **cancello automatico ad apertura con telecomando** su ingresso dalla strada interna privata;
- **impianto fotovoltaico da 4.5 kW** posizionato su copertura piana dell'Unità;
- **quadro elettrico**;
- **predisposizione impianto antifurto perimetrale** (cassonetti, tapparelle, porta blindata, tastiera, centralina; solo tubi).

## Opere di Sistemazione Esterne

Gli spazi esterni a ciascuna Unità, ove non già pavimentati con piastrelle come marciapiedi e porticati, saranno sistemati con l'utilizzo di **terra da riporto**.



## Recinzione Esterna e Divisoria

L'ingresso pedonale delle Unità sarà realizzato utilizzando materiali e finiture che lo rendano coerente alle costruzioni.

Le recinzioni divisorie tra le singole Unità verso la strada interna (privata) e verso quella comunale saranno realizzate nella parte inferiore per il tramite di **blocchi di cemento** e nella parte superiore per il tramite di **pannelli di ferro** selezionati per l'occasione dalla direzione lavori.

## Opere Extra-Capitolato

Tutte le opere extra-capitolato dovranno essere concordate preventivamente con la direzione dei lavori e l'impresa esecutrice degli stessi.



## La tua Casa



**NOTA CONCLUSIVA.** Il presente PDF, redatto in data 18/11/2024, riproduce l'unico documento tecnico idoneo a descrivere le opere.

Le immagini riportate nel medesimo sono puramente indicative e potrebbero non rispecchiare appieno le caratteristiche del prodotto.

Costruzioni Galileo S.r.l. a Socio Unico si riserva il diritto di modificare il presente capitolato in ogni momento. In tal caso, si impegna a darne opportuna notizia ai clienti che ne avranno eventualmente preso visione.

Le modifiche avranno effetto nel rapporto con i clienti solo a partire dal momento della comunicazione.



## Contatti

### PER VENDITE

- **ERICA BARONI**  
per **WelHome Immobiliare**  
Piazza del Popolo, 5 20010, Arluno (MI)

02 90377244

- **FLAVIO CAVALLERI**  
per **Gruppo ProgettoCasa**  
Viale De Gasperi, 113 20008, Bareggio (MI)

393 0998501

### PER INFORMAZIONI IL PROGETTISTA E DIRETTORE DEI LAVORI

- architetto **MAURO CATTANEO**

[arch.cattaneomauro@libero.it](mailto:arch.cattaneomauro@libero.it)

392 9702048

