

GIARDINO SEGRETO

VIA VILLORESI n° 2 – MAGENTA -

STRUTTURA PORTANTE

Su platea, muratura piano interrato in cemento armato spessore cm 25,

Nell'appartamento 5 guaina antiradon e fondazioni con travi rovesce per la presenza del vespaio aerato.

Sistema vasca DRYTECH o similare per l'impermeabilizzazione delle strutture interrate; 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 per la protezione del 1 solaio.

SOLAI

Solai in cemento armato gettato in opera.

SCALA CONDOMINIALE

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 piastrelle di gres porcellanato a scelta della Direzione Lavori (D.L), corrimano in ferro verniciato, con partenza dal piano interrato e arrivo all'ultimo piano.

SCALE PRIVATE

Scala con partenza dal piano terra e arrivo al piano primo, autoportante in legno e acciaio per gli appartamenti che si sviluppano su due livelli.

ASCENSORE – KONE / SCHINDLER o similari

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

COPERTURA

Tegole in cotto portoghesi rosse su struttura con travi in legno d'abete, gronda in cemento armato.

SOTTOFONDI

Massetto in calcestruzzo cellulare spessore c.ca 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.

Nell'appartamento 5, guaina antiradon, vespaio areato altezza cm 50, isolamento in polistirene estruso cm 8.

In tutti i plafoni degli appartamenti isolamento con lana di vetro e controsoffittatura con lastra di cartongesso.

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

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 tortora, tortora scuro e testa di moro.

Parapetti balconi e portefinestre in ferro h 110 cm, parapetto piano secondo lato est in muratura h 110 cm.

CONTORNI

Soglie e davanzali in gres porcellanato FLORIM o similari, effetto corten.

CORNICI FINESTRE E PANNELLO DECORATIVO

In alluminio RAL corten

FRANGISOLE

In alluminio tipo lamiera stirata con finitura RAL corten

TETTOIA BALCONI

Con struttura in ferro zincato verniciato RAL corten, tettoia color testa di moro

TAMPONAMENTI PERIMETRALI

Muratura piano terra, primo e secondo con blocco YTONG CLIMAGOLD 300 da cm 36; controparete interna con isolamento in lana di vetro e chiusura con doppia lastra, totale cm 7.5

Isolamento travi e pilastri con pannello YTONG MULTIPOR spessore 10 cm, fascia taglia muro alla base del muro oltre nastro monoadesivo alla base della controparete

PARETI DIVISORIE LOCALI

Tavolati divisori in cartongesso cm 12.5, formati da doppia lastra GYPSOTECH, cm 7 di lana di vetro GYPSOGLASS 038 densità 13 kg/mc, doppia lastra GYPSOTECH.

Tavolati divisori in cartongesso cm 15 per zona wc e bidet, formati da doppia lastra GYPSOTECH, cm 9.5 di lana di vetro GYPSOGLASS 038 densità 13 kg/mc, doppia lastra GYPSOTECH, nastro monoadesivo alla base dei tavolati.

PARETI DIVISORIE TRA GLI APPARTAMENTI

Doppia lastra GYPSOTECH, lana di vetro GYPSOGLASS 038 densità 13 kg/mc, lastra GYPSOTECH, lana di vetro GYPSOGLASS 038 densità 13 kg/mc cm 4.5, lastra GYPSOTECH, lana di vetro GYPSOGLASS 038 densità 13 kg/mc cm 4.5, doppia lastra GYPSOTECH.

Nastro monoadesivo alla base dei tavolati

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 non verrà scorporata.

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 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 AREA ESTERNA

Con piastrelle 20x40 o 30x60 in gres porcellanato.

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 color testa di moro RAL 8019, tapparelle in alluminio coibentato RAL 8019, motorizzate.

Monoblocco termoisolato ALPAC / TBK o similari, senza cassonetto a vista, con ispezione nella parte inferiore.

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

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

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

PORTA BLINDATA D'INGRESSO

Porta blindata *DIERRE*, ad anta unica, fissata su falso telaio in ferro, maniglieria e carenatura silver, rivestimento interno liscio laccato ghiaccio, esterno tinteggiato RAL colore bianco. Porta blindata app. 3-4-5 finitura esterna color testa di moro RAL 8019.

Prestazione acustica R_w 40 dB, trasmissione termica 1.3 W/m²K.

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 raffrescamento: 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.

RIBASSAMENTI IN CARTONGESSO

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.

UNITA' MOTOCONDENSANTE IN POMPA DI CALORE aria e acqua DC inverter, idonea per l'installazione all'esterno.

MITSUBISHI modello PUHZ-SHW230YKA2 o similari

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Elementi come planimetria in allegato:

- **Doccia da cm 100x80 e 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 a terra filo muro e 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).

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 NOW colore bianco.

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 nelle camere, disimpegno, bagni, nella cabina armadio, nello studio e nei ripostigli.

- punto luce a plafone in soggiorno, punto luce a plafone in cucina/angolo cottura.

Negli appartamenti 7 e 8, solo 1 punto luce in zona living/cucina

- punto luce a parete nelle autorimesse (n° 1 nelle autorimesse singole 7,8,9,10,11,12,13 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, (appartamento 5 solo 1 punto luce)

-punto luce a parete per specchio lavabo nei bagni.

Punti prese 10/16 A:

n°1 nei bagni , nel disimpegno e nei ripostigli;

n°1 presa shuko per la lavatrice;

n° 1 presa in bagno per scaldasalviette elettrico

n° 1 presa 10 A nelle autorimesse 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 e nello studio

N°1 presa sui terrazzi e balconi

Punto arrivo della linea in fibra ottica fino all'ingresso dell'appartamento; 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, nelle camere e nello studio, con relativa disposizione di antenna centralizzata e parabolica satellitare. La sola presa del soggiorno avrà collegamento alla parabola satellitare.

N. 1 luce d'emergenza per appartamento posta all'ingresso.

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

n° 1 pulsante a targa e suoneria 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 – BTICINO / COMELIT o similari

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 19,8.

SISTEMA ACCUMULO ELETTRICO TRAMITE BATTERIE D'ACCUMULO HUAWEI o similari

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

Via Villoresi:

la recinzione esistente di altezza mt 2.80 circa compresa copertina, verrà mantenuta e verrà ripristinato l'intonaco esistente.

La recinzione in progetto nell'area di ingresso carraio, con blocchi in cemento splittati h 40 e inferriata in ferro zincato con successiva verniciatura a polvere di altezza c.ca mt 1.70

Via Garibaldi

la recinzione esistente di altezza mt 2.80 circa compresa copertina, verrà mantenuta e verrà ripristinato l'intonaco esistente.

Recinzioni interne

Nell'area d'ingresso comune con muretto in blocchi di cemento splittati h 50 + copertina e inferriata in ferro zincato con successiva verniciatura a polvere h 100.

Tra i giardini parapetto in ferro zincato con successiva verniciatura a polvere h cm 100.

Verso ovest

Verrà demolita la recinzione esistente e verrà realizzata una nuova recinzione in blocchi lisci faccia a vista di altezza c,ca mt 2,10 comprensiva di copertina.

Verso nord

Recinzione esistente in blocchi lisci faccia a vista di altezza cm 40 e inferriata in ferro zincato con successiva verniciatura a polvere di altezza mt 1.60, verrà realizzato un tratto di recinzione con le stesse finiture.

PREDISPOSIZIONI

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

VARIE

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 dei vani scala e disimpegno cantine.

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.

22 maggio 2025