

RESIDENZA BARACCA



Complesso residenziale in Rho Via Baracca n. 43

Capitolato di vendita

Emissione febbraio 2025

1. Premessa

Nelle strette adiacenze del centro di Rho, in Via Baracca n.ri 43/47 e 49, presentiamo una nuova operazione residenziale in "CLASSE A" a misura d'uomo che punta al comfort, alla qualità, al design ed alla personalizzazione degli ambienti. L'intervento sarà composto da due piccole palazzine per un totale di 8 appartamenti oltre a 7 box e 1 posti auto posti a piano terra nel cortile comune.

I tagli proposti vanno dal monolocale al trilocale, ognuno dei quali risponde a qualunque vostro desiderio studiando meticolosamente gli spazi, unitamente all'utilizzo di materiali pregiati e all'estrema cura dei dettagli.

La progettazione architettonica è concepita per regalarvi piacevoli momenti di assoluto relax, in una dimensione pensata e creata per voi. Attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e non nocive si garantisce oltre che uno stato di benessere ottimale anche un significativo risparmio economico nel medio/lungo periodo.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2. Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge nella zona centrale di Rho, a pochi passi dalla fiera, in via Baracca. L'intervento è inserito nell'area urbana dotata di tutti i servizi primari e ottimamente collegato al centro città.

2.2 Consistenza

La Residenza Baracca si sviluppa su due palazzine di quattro piani fuori terra di cui 3 adibiti ad abitazione, compreso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, e il piano terra a box e cortile comune. Lo schema nasce concettualmente dall'aggregazione di otto unità abitative che si uniscono a formare un unico complesso. L'ingresso carrabile che porta al piano terra è sulla via Baracca. Dal piano terra, attraverso due scale comuni, si accede agli appartamenti. Le pareti esterne sono interamente rivestite con isolamento a cappotto e finite con intonaco, in colori chiari a scelta della D.L.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso al blocco scale dell'edificio avviene attraverso il cortile condominiale, con ingresso e cancello pedonale dalla strada comunale. In corrispondenza di tale accesso è posta in opera sistema di videocitofono collegato alle unità. L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata. Da tale ingresso, si accede al cortile comune ove sono ubicati i box. La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- irrigazione aree verdi condominiali;

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti con le aree pubbliche sono delimitati da recinzione e siepe come indicato nelle norme tecniche del Piano Urbanistico Attuativo. Vengono posti in opera lampioni su stelo con diffusore, scelti dalla Direzione Lavori, dotati di lampade fluorescenti a basso consumo, comandati da cellula fotoelettrica e crepuscolare, allacciati al contatore generale. In conformità a quanto indicato nelle tavole di progetto.

2.4 Descrizione tecnico-impiantistica del sistema di climatizzazione e produzione ACS

L'impianto oggetto di intervento è un sistema condominiale centralizzato a pompa di calore full-electric di tipo idronico, destinato alla climatizzazione estiva ed invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS).

- **Generazione:** la centrale termica è costituita da pompe di calore aria-acqua ad alta efficienza in grado di garantire il funzionamento in entrambe le modalità, riscaldamento e raffrescamento, mediante ciclo reversibile. Il sistema è completamente elettrico, privo di alimentazione a gas, e pertanto in linea con i criteri di riduzione delle emissioni locali e di sostenibilità energetica. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata alla medesima pompa di calore, coadiuvata da un sistema di accumulo composto da tre serbatoi da 500 litri ciascuno, installati in serie, che assicurano una riserva termica adeguata alle richieste simultanee di tutti gli appartamenti e garantiscono la continuità di servizio anche in condizioni di punta.
- **Distribuzione:** la distribuzione del fluido termovettore (acqua) avviene mediante rete di tubazioni coibentate, organizzata in colonne montanti che alimentano i singoli appartamenti. In corrispondenza delle diramazioni verso le singole unità immobiliari, sono installati contabilizzatori di energia termica per la misurazione dei consumi di acqua calda e refrigerata, oltre ai contatori per l'acqua calda e fredda sanitaria, in conformità alla Direttiva 2012/27/UE e al D.Lgs. 102/2014 in materia di contabilizzazione energetica

2.5 Impianti interni alle unità immobiliari

Ogni appartamento è dotato di:

- **impianto radiante a pavimento** per il riscaldamento invernale, alimentato da circuito idronico a bassa temperatura (circa 35/40 C). Tale sistema assicura un'elevata uniformità di distribuzione del calore e ridotti moti convettivi, migliorando il confort ambientale.
- **terminali idronici del tipo split fan-coil** per la climatizzazione estiva, installati in numero adeguato al numero di ambienti o zone funzionali. I terminali sono collegati al circuito refrigerato proveniente dalla pompa di calore e gestiti tramite cronotermostati ambiente o sistemi di regolazione zonale.

2.6 Regolazione e contabilizzazione

Ogni unità dispone di un sistema di regolazione autonoma della temperatura per zona, integrato con la contabilizzazione dei consumi. Il sistema centralizzato è monitorato mediante regolatore elettronico di centrale che gestisce in modo automatico:

- La priorità tra funzione riscaldamento, raffrescamento e produzione ACS
- La temperatura di mandata in funzione delle condizioni climatiche esterne (logica climatica)
- La modulazione della pompa di calore per ottimizzare l'efficienza energetica complessiva

2.7 Caratteristiche generali

Il sistema è progettato per garantire

- Elevata efficienza energetica stagionale e basse emissioni di CO₂
- Confort termo-igrometrico in tutte le stagioni
- Massima flessibilità gestionale e corretta ripartizione dei consumi tra le diverse utenze

L'impianto nel suo complesso risponde ai criteri tecnici e prestazionali previsti dalle norme UNI EN 12828, UNI EN 14511, UNI EN 15316, e dal D.M. 26/6/2015 (requisiti minimi)

Il tutto è alimentato da sistema fotovoltaico FUTURASUN con capacità nominale di 17,76 Kwh (come da scheda tecnica allegato al presente capitolato) supportato da batterie di accumulo.

2.8 Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, i tetti, le scale, il portone e l'atrio d'ingresso;
- i corridoi delle cantine, nonché altri simili locali di interesse comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, il gas, impianti Tv, energia elettrica nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali in uso esclusivo.

3 Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 Opere strutturali

3.1.1 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente.

3.1.2 Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento e/o con solette piene in c.a., dimensionati in conformità alle normative vigenti.

3.1.3 Rampe scale, balconi e cornicioni

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi, i balconi a sbalzo sono realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

3.1.4 Pareti verticali vani scale e vani ascensore

Le pareti verticali dei vani scale ed il vano ascensore sono realizzati tramite strutture portanti in calcestruzzo armato.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Muratura di tamponamento

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati con mattoni pieni, rivestiti con isolamento a cappotto e intonacati.

3.2.2 Murature divisorie

Le tramezzature interne alle abitazioni, ai locali accessori al piano interrato e sottotetto sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 11; i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento.

3.2.3 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata in legno a vista e lamina grecata tutto il pacchetto tetto è opportunamente isolato termicamente e acusticamente.

3.2.4 Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in vetro cristalli. I parapetti delle rampe scale condominiali sono in metallo a disegno semplice. I parapetti e i corrimani delle scale interne agli alloggi del piano terra sono realizzati in ferro a disegno semplice. I parapetti delle scale interne agli alloggi del piano primo sono realizzati in ferro.

3.2.5 Lattonerie

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato.

3.2.6 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti. Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Rho.

3.2.7 Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate con colorazione a scelta della D.L.

3.3.2 Pavimenti

Il cortile i pavimenti sono in massello in c.a. tipo autobloccanti. Le cantine, i locali tecnici ed i relativi corridoi condominiali di distribuzione sono realizzati con pavimentazione in gres porcellanato antisdrucciolo, mentre gli atrii d'ingresso dell'edificio, le rampe scale e i pianerottoli sono rivestiti in lastre di gres porcellanato o pietra naturale. I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni

sono realizzati in gres porcellanato di prima scelta, ci saranno a disposizione tre campionature a scelta dell'acquirente, eventuali scelte extra capitolato saranno concordate con la committenza. Le cucine sono pavimentate in gres porcellanato smaltato della collezione **Sichenia serie Ambroise** con effetto pietra, o **serie Parkett** con effetto legno, in formati di dimensioni 60x60, 60x90 o 60x120. La scelta delle pavimentazioni è a discrezione dell'acquirente. N.B. A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso. Le terrazze e le zone private pavimentate a piano terra sono realizzate in gres dimensioni 15x15 a scelta della Direzione Lavori.

3.3.4 Rivestimenti

I bagni principali e secondari (ove previsti) sono rivestiti in ceramica monocottura di 1° scelta di dimensioni 20x20 o 30x60, della serie "**Savoia**" su tutte le pareti con altezza di cm. 200 circa. Non sono previsti rivestimenti per le cucine e gli angoli cottura.

3.3.5 Tinteggi e verniciature

Gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano isolante. Il vano scale è trattato con tinteggio a pigmenti di quarzo o con idropittura; i colori sono a scelta della D.L. Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

3.3.6 Zoccolini e battiscopa

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato con altezza di 7 cm in rovere o iroko o in legno laccato bianco. Cantine, corridoi, locali tecnici e di servizio hanno gli zoccolini in gres porcellanato con altezza di 8 cm. Negli atrii d'ingresso e nelle scale viene montato il battiscopa in gres o in pietra naturale. Nelle logge, nei balconi e nelle terrazze sono collocati zoccolini in alluminio preverniciato dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente.

3.3.7 Serramenti esterni

I telai a vetri dell'atrio di ingresso sono in alluminio preverniciato, completi di serratura elettrica, pompa chiudiporta e vetri di sicurezza, con n. 2 chiavi in dotazione per ogni alloggio.

I telai a vetri degli alloggi sono apribili ad anta o traslanti scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo, in alluminio elettrocolorato, di spessore adeguato e completi di vetri e ferramenta; il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione Lavori. I vetri sono del tipo vetrocamera. I serramenti sono tutti dotati di elementi oscuranti come da progetto esecutivo. Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori.

I serramenti esterni sono della ditta "**Salamander**" tipo **Softline 82 MD**, con bordi leggermente arrotondati, il profilo è di classe A, il sistema multicamera con profondità costruttiva di 82 mm e due piani di tenuta che protegge in modo affidabile da freddo, correnti d'aria e umidità.

Nel piano sottotetto sono previsti lucernai "**Velux**" elettrici.

Le tapparelle sono elettriche.

3.3.8 Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90 x 210, sono blindate monopartita con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato del colore delle porte interne. Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, laccate bianche, dello spessore di mm. 45, della serie "Essenza" complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura. Le basculanti dei box sono di tipo sezionale in lamiera di acciaio zincato e verniciato, dotate di feritoie di aerazione e serrature tipo Yale, con predisposizione per l'apertura motorizzata. Le porte di accesso alle zone filtro, alle autorimesse, ai corridoi e ai vani scale al piano interrato sono in ferro tagliafuoco.

3.3.9 Soglie e davanzali

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale. Le soglie interne degli appartamenti, tra pavimenti di diverso materiale, sono in acciaio satinato.

3.3.10 Opere in ferro A protezione dei contatori

I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno semplice, zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori. E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di n. 2 telecomandi per ogni unità. I grigliati d'aerazione al piano terra sono di tipo zincato, antitacco se su percorsi pedonali.

3.3.11 Scale interne

Le scale interne agli appartamenti sono in cemento armato o muratura.

3.4 Impianto idrico

3.4.1 Cucine:

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie, lavatrice, lavasciuga.

3.4.2 Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4. Impianto elettrico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestingente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia.

4.1 Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.2 Dotazioni impianti elettrici appartamenti

Antibagno

- 1 Punto luce deviato (centro stanza)

Bagno

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 Pulsante a tirante (vasca ove prevista)

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce invertito
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente

Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica (laterale letto)
- 1 Termostato ambiente

Cucina o angolo cottura

- 1 Punti luce interrotto
- 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)
- 3 Prese 2P+T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
- 3 Prese 2P+T 10/16A (zona TV)
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Rivelatore di gas con elettrovalvola (se previsti fuochi a gas)
- 1 Termostato ambiente

Disimpegno

- 1 Punti luce invertito
- 1 Emergenza
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Disimpegno piano sottotetto

- 1 Punto luce deviato
- 1 Presa 2P+T 10/16A

Soggiorno

- 2 Punti luce invertiti
- 1 Punto luce deviato
- 8 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Luce di emergenza
- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono
- 1 Suoneria elettronica (campanello + tirante vasca)
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

Cantine collegate agli appartamenti nel piano interrato

- 2 Punti luce deviati
- 3 Prese 2P+T 10/16°

Locali accessori a piano terra

- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Termostato ambiente Sottotetti
- 3 Punti luce deviati
- 3 Prese 2P+T 10/16A

- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Predisposizione citofono Vano scala interno alle unità
- 1 Punto luce deviato • 1 Presa 2P+T 10/16°

Loggia o terrazzo

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55

Garage e cantine non collegate alle unità

- 1 Punto luce (centro stanza)
- 1 Plafoniera stagna 1x58W
- 1 Presa 2P+T 10/16A

Generale

- 1 Comando automatico tapparella motorizzata per ogni finestra e porta finestra dotata di tapparella
- 1 Comando generale chiusura tapparelle
- Impianto di gestione picchi di carico
- Impianto di gestione climatizzazione
- Quadro Elettrico Appartamento
- Quadro valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee Elettriche
- Impianto antintrusione volumetrico e perimetrale

4.3 Utenze comuni

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari. L'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

4.4 Impianto cucine

L'impianto sarà del tipo adduzione ad energia elettrica, non è previsto allaccio alla rete gas cittadina.

4.5 Impianto TV e telecomunicazione

Le unità immobiliari fanno capo ad un'unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

4.6 Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.7 Impianto videocitofono

L'impianto è così costituito:

- da una unità di ripresa esterna collocata al cancello pedonale dell'ingresso principale sulla recinzione esterna, costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione e da una piastra in alluminio anodizzato con protezione trasparente infrangibile e pulsantiera dei campanelli di chiamata;
- da un posto interno, costituito da un televisore da 6", marca URMET o similari del tipo incassato fissato alla parete, ad accensione rapida, citofono incorporato, pulsanti per apertura del cancello pedonale principale e dell'ingresso del vano scala. Nei locali sottotetto è prevista la predisposizione di un apparecchio citofonico con pulsanti di apertura accessi.

4.8 Apertura e controllo automatico degli accessi

Il cancello carraio è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts. Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. Per ogni autorimessa privata sono forniti due radiocomandi. ù

Note:

- I campioni di: piastrelle pavimento, Piastrelle rivestimento li troverete esposti nell'ufficio di cantieri per la scelta.
- **Arredi:**

Sanitari e rubinetteria .

- lavabo in ceramica bianca **serie Karag modello "Milos"** e completo di miscelatore monocomando in acciaio **serie Karag modello "Artemis"** con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico in acciaio inox
- vaso sospeso in ceramica bianca **serie Karag modello "Milos"** con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit;
- bidet sospeso in ceramica bianca **serie Karag modello "Milos"** con scarico a parete, completo di miscelatore in acciaio **serie Karag modello "Artemis"** con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 come indicato nel progetto esecutivo, antiscivolo effetto pietra, set asta doccia con supporto scorrevole più doccino, miscelatore monocomando in acciaio **serie Karag modello "Delox"**, doccia con flessibile.
- Box doccia in cristallo

Green House