



R. casa Holding

DIVISIONE IMMOBILIARE

PRESENTA



MONTEGRAPPA
GREEN
VIVERE POZZULO

2025-26

Capitolato Per la Costruzione di
un Fabrricato di Civile Abitazione.

CAMBIAGOCASA SRL
vivere oggi

CONTATTI

Tel : 02 95345367 | P.IVA : 10446160961 | via G. B. Carta n.23, Milano

NB tutte le immagini sono solo a scopo illustrativo

INDICE

●	PREMESSA	PAG 5
●	RIASSUNTO GENERALE DELLE OPERE	PAG 6
	STRUTTURE PORTANTI	
	TAMPONAMENTI E MURATURE	
	COPERTURE	
	FINITURE ESTERNE	
●	PORTE	PAG 12
●	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	PAG 16
●	SISTEMA CASA-CLIMA	PAG 20
●	IMPIANTI ELETTRICI	PAG 21
●	VARIANTI	PAG 24
●	APPUNTAMENTI	PAG 25

NOTE GENERALI

Formano oggetto del presente capitolato le opere edili ed affini per la costruzione di un fabbricato residenziale con annessa autorimessa interrata di un piano, da realizzarsi in Via Matteotti in Agrate (MB)

La descrizione dei lavori, riportata nel presente capitolato, si intende di massima, al solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali. Tali lavori, così come le proposte progettuali, potranno subire delle variazioni da parte del promittente venditore, mantenendo la qualità complessiva dell'opera finita e comunque nel rispetto dei regolamenti e della normativa vigente. Inoltre anche la D.L. si riserva di apportare modifiche o varianti che si rendessero necessarie durante la costruzione al fine di migliorare l'agibilità del manufatto edilizio, cercando di limitare al meglio delle proprie capacità la variazione del capitolato.

Quanto non menzionato nel presente capitolato è da intendersi escluso.

Le destinazioni di ogni locale relativo all'immobile sono individuabili nella planimetria allegata al compromesso di vendita (con riferimento alla SCIA o Permesso di costruire e successive varianti rilasciate dal Comune) e la finitura e la dotazione di ogni singolo locale è rintracciabile nei diversi punti del presente capitolato. Le misure, desumibili dalle planimetrie in scala sopra citate, si intendono indicative e sono passibili di modifiche in sede esecutiva.

Il **RISPARMIO ENERGETICO** rappresenta il principio cardine su cui si fonda la redazione del capitolato. L'obiettivo è garantire prestazioni elevate in termini di efficienza energetica e sostenibilità dell'edificio. A tal proposito, è possibile individuare tre aree principali che contribuiscono in maniera significativa alla performance complessiva del fabbricato:

— **INVOLUCRO**: progettato per minimizzare le dispersioni termiche e ottimizzare l'isolamento;

- Isolamenti con cappotto esterno di 20 cm;
- Cassoni termici con tapparelle elettriche;
- Serramenti con Triplo vetro.

— **IMPIANTI INDIVIDUALI TERMOAUTONOMI**: soluzioni indipendenti che consentono una gestione ottimale del consumo energetico da parte di ogni unità abitativa;
Riscaldamento / raffrescamento e acqua calda sanitaria in pompa di calore canalizzata

— **VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**: sistemi avanzati che garantiscono il ricambio d'aria, migliorando la qualità ambientale interna e riducendo le perdite energetiche.

Fabbricato **Nzeb** _ Nessuna Bolletta del Gas

RIASSUNTO GENERALE DELLE OPERE

STRUTTURE PORTANTI



SCAVI E FONDAZIONI

Lo scavo generale di sbancamento sarà eseguito da quota terreno attuale alla quota di progetto della fondazioni tramite l'uso di mezzi meccanici e sarà previsto uno strato di 10/15 cm di magrone. Le fondazioni saranno realizzate in cemento armato di tipo a platea, progettate e dimensionate secondo i calcoli statici eseguiti da un ingegnere abilitato. Verranno adottate tutte le misure necessarie per garantire stabilità strutturale e sicurezza, nel rispetto delle normative vigenti.



STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

Le strutture portanti saranno costituite da pilastri e/o setti in cemento armato per le porzioni fuori terra, calcolati e progettati da un ingegnere abilitato. Il vano ascensore, la scala comune, i divisori e i muri perimetrali delle autorimesse saranno realizzati anch'essi mediante pareti in C.A.

I muri contro terra saranno resi idrorepellenti attraverso l'uso di additivi impermeabilizzanti miscelati nel calcestruzzo e/o mediante l'applicazione di membrane impermeabilizzanti.



SOLAI

Il solaio del Piano Terra sarà del tipo in C.A. getto pieno dello spessore di 20 cm. I restanti solai saranno di tipo cls alleggerito con pignatte in polistirolo, con un ulteriore fondello anch'esso in polistirolo, per una maggiore coibentazione tra piano inferiore e piano superiore calcolati da ingegnere abilitato.

Tutti i solai saranno completati con 20 cm di massetti per gli imoianti e finiture. Ogni solaio avrà una porzione con controsoffitto in cartongesso a formare delle finte travi, atte a contenere gli impianti per la ventilazione meccanica e gli impianti idrici ed elettrici.





SCALE INTERNE

Le scale interne saranno realizzate in calcestruzzo armato, garantendo elevata resistenza strutturale e durabilità nel tempo. I gradini saranno rivestiti con marmo rosa Beton, un materiale di pregio che assicura un'elevata qualità estetica, un'eccellente resistenza all'usura e una superficie facilmente manutenibile. Il marmo sarà accuratamente posato per garantire uniformità cromatica e finiture di alto livello. Le pareti saranno rifinite con intonaco liscio ad alta resistenza, applicato con tecniche a norma per garantire uniformità e durabilità nel tempo. Successivamente, verranno verniciate con una tinta bianca corrispondente alla scala RAL 9010, una tonalità neutra e luminosa.

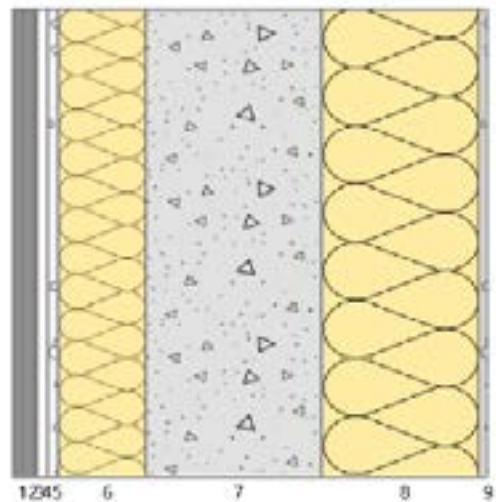
TAMPONAMENTI E MURATURE

TAMPONAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni saranno eseguiti in cemento armato, con cappotto termico realizzato mediante isolante esterno di 18 cm di spessore. A completamento dell'isolamento termico, verrà installata una contro-parete interna in lastre di cartongesso, per garantire prestazioni elevate in termini di efficienza energetica e comfort abitativo.

Descrizione della struttura: Parete esterna

Trasmittanza termica	0,105 w/m ² K
Spessore	540 mm
Temperatura esterna (calcolo potenza invernale)	-5,2 °C
Fermezza	0,066 10 ¹¹ kg/cm ² Pa
Massa superficiale (con intonaci)	454 kg/m ²
Massa superficiale (senza intonaci)	411 kg/m ²
Trasmittanza periodica	0,007 w/m ² K
Fattore attenuazione	0,012 -
Sfasamento onda termica	-12,6 h



Stratigrafia:

N.	Descrizione strato	e	Cond.	R	M.V.	C.T.	R.V.
-	Resistenza superficiale interna	-	-	0,030	-	-	-
1	Lastre G48 (R)	22,50	0,080	0,063	750	0,20	10
2	Lastre G48 (R)	22,50	0,200	0,063	750	0,20	10
3	Barriera vapore foglio di alluminio (0,05-0,05 mm)	0,20	0,00000	0,000	2700	0,00	8888888
4	Intersopelone non adesivo Euro SSB serie 7/10	22,50	0,078	0,160	-	-	-
5	Cartongesso in lastre	22,50	0,250	0,052	800	1,00	10
6	Pannello in lana di roccia Acoustic 228	100,00	0,030	3,000	70	1,00	1
7	C.I.S. con massa cementizia media	200,00	0,250	0,149	2000	1,00	100
8	Lastre per isolamento termico - EPS 75 con griglia	100,00	0,020	5,000	10	1,40	30
9	Intonaco plastico per cappotto	20,00	0,080	0,033	1,00	0,04	30
-	Resistenza superficiale esterna	-	-	0,040	-	-	-

FINITURE ESTERNE

Le pareti esterne saranno trattate con intonaco tradizionale. Successivamente, verrà applicata una finitura a rasatura armata, che prevede l'inserimento di una rete in fibra di vetro per migliorare la resistenza meccanica, garantendo così maggiore durabilità e protezione dagli agenti atmosferici. Una Porzione delle facciate sarà rivestita in pietra naturale



TAVOLATI DIVISORI INTERNI

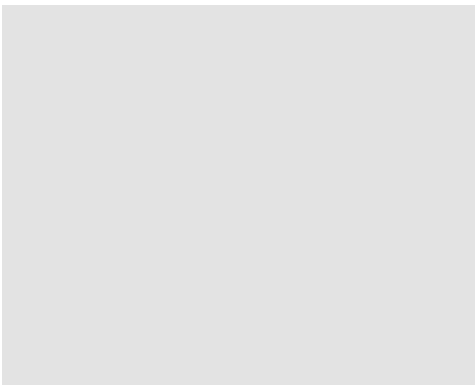
Eventuali ritardi o mancata ricezione degli esecutivi comporterà il posizionamento dei rinforzi come previsto da planimetria base. ogni modifica, variazione postuma o aggiunta verrà contabilizzata come **OPERA EXTRA** e saldata separatamente prima del rogito.

INTONACI INTERNI

Per quanto riguarda gli interni, è prevista esclusivamente la stuccatura delle fughe tra i vari pannelli in cartongesso e delle giunture angolari, al fine di ottenere una superficie liscia e omogenea, pronta per le successive opere di verniciatura. La verniciatura non è inclusa nel capitolato base, ma sarà parte delle lavorazioni descritte nella sezione EXTRA CAPITOLATO, offrendo la possibilità di personalizzare ulteriormente le finiture interne. Questo approccio garantisce che le superfici siano preparate in modo adeguato per un eventuale intervento finale, rispettando i requisiti di qualità e durabilità previsti per il progetto.

COPERTURA

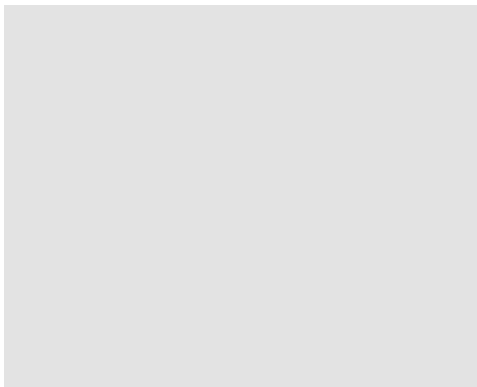
Per questo edificio sono previste due tipologie di copertura differenti. Una copertura piana in C.A. per la porzione di fabbricato destinata agli appartamenti e una copertura a legno inclinata per la porzione dedicata alle villette.



COPERTURA PIANA

Il solaio di copertura del tetto piano sarà realizzato in calcestruzzo armato, con uno spessore dimensionato in funzione dei carichi previsti e delle normative vigenti. La struttura del solaio sarà progettata per garantire un'elevata resistenza meccanica e una corretta distribuzione dei carichi, sia statici che dinamici, inclusi i carichi accidentali dovuti a neve, vento e manutenzione. Sarà realizzato con un fondello in polistirolo dello spessore di 6 cm per garantire una migliore coibentazione.

Sopra il solaio verrà posato uno strato di 12 cm di polistirene estruso, come indicato dai calcoli strutturali redatti da un ingegnere abilitato. La copertura sarà di tipo piano e verrà impermeabilizzata con un doppio strato di membrana bituminosa ardesiata, garantendo massima protezione dagli agenti atmosferici.



COPERTURA ICLINATA

Il solaio di copertura a una falda inclinata sarà realizzato con una struttura portante in legno lamellare o massello, dimensionato secondo le normative tecniche vigenti in base ai carichi strutturali e climatici (vento, neve, ecc.). La pendenza della falda sarà progettata per garantire un corretto deflusso delle acque piovane verso i punti di raccolta. Il solaio in legno sarà composto da travi principali, sui quali saranno posizionati travetti secondari per la ripartizione dei carichi. Sopra di essi verrà installato un tavolato in legno, che fungerà da supporto per il pacchetto di copertura.

La stratigrafia del solaio prevede un adeguato isolamento termico, per garantire l'efficienza energetica dell'edificio, riducendo le dispersioni termiche e migliorando il comfort abitativo.

Sopra lo strato isolante, sarà applicata una barriera al vapore per evitare la formazione di condensa all'interno della struttura. La copertura sarà completata da una guaina impermeabilizzante, a protezione dalle infiltrazioni d'acqua, e da un rivestimento esterno, che sarà realizzato mediante utilizzo di una guaina ardesiata.

● SOTTOTETTI E CANTINE COLLEGATI DIRETTAMENTE ALL'ABITAZIONE (SOLO VILLE)

Per quanto riguarda le villette, quelle dotate di copertura inclinata avranno un sottotetto non abitabile e prevederanno un accesso diretto ai box e alle cantine tramite scale indipendenti in cemento armato (Villa 1 e Villa 3), ad eccezione della Villa 2 la quale avrà una scala in legno struttura modulare.

In aggiunta, la pavimentazione sarà realizzata in ceramica, con possibilità di scelta commerciale da selezionare tra un campionario predisposto dalla venditrice e/o presso aziende indicate dal Direttore Lavori (D.L.). Lo zoccolino sarà in legno, per quanto riguarda le sole zone sottotetto.

L'impianto di riscaldamento sarà connesso a quello dell'appartamento di proprietà, di tipo bizona (Piano terra e sottotetto), mentre per la cantine sarà opzionale la predisposizione o la realizzazione dell'impianto. L'impianto elettrico sarà conforme alle specifiche del Livello 1, e i locali sottotetto saranno attrezzati come spazi di dimensioni comprese tra 8 e 12 mq, mentre le cantine saranno dotate di un solo punto luce e di una presa.

Nelle cantine le pareti saranno realizzate in calcestruzzo e il pavimento previsto sarà di tipo industriale. Si segnala che l'altezza netta interna massima sarà inferiore a 2,40 metri.



LATTONERIE

I canali di gronda, le converse, le copertine e i pluviali saranno dimensionati adeguatamente e realizzati in lamiera preverniciata nei colori testa di moro, rame o grigio, a seconda delle esigenze progettuali e della scelta estetica.

FINITURE ESTERNE

BALCONI/TERRAZZE

I parapetti dei balconi e delle terrazze saranno costituiti da murature alternate a ringhiere in ferro verniciato e/o vetrate in vetrocamera. I balconi e le terrazze saranno impermeabilizzati con un doppio strato di guaina bituminosa e rifiniti con piastrelle in gres antiscivolo, il cui colore sarà scelto dalla Direzione Lavori (D.L.)

OPERE IN PIETRE

Tutte le pedate e alzate delle scale, i pianerottoli, i davanzali delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno realizzati in pietra naturale levigata, lavorata a taglio diamante, per garantire finiture di pregio e durabilità nel tempo.



RECINZIONI E CANCELLO

Il cancello destinato all'accesso carraio sarà realizzato con un design semplice e lineare, in modo da garantire eleganza e funzionalità, mantenendo un'estetica coerente con il contesto architettonico circostante. Il materiale impiegato per la sua costruzione sarà scelto per garantire solidità, resistenza alle intemperie e durevolezza nel tempo.

Il cancello sarà dotato di un sistema di apertura motorizzato, controllabile a distanza tramite telecomando, permettendo così l'accesso comodo e sicuro ai veicoli senza la necessità di scendere dall'automobile. Il sistema motorizzato sarà conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza e dotato di dispositivi di arresto automatico in caso di rilevamento di ostacoli, per garantire l'incolumità degli utenti e la prevenzione di danni accidentali.



FINESTRE E PORTEFINESTRE

Le finestre e le porte-finestre degli appartamenti saranno realizzate con triplo vetro, arricchito con gas argon, e dotate di un sistema a taglio termico. Questa configurazione garantirà eccellenti prestazioni di isolamento termico, con un valore di trasmittanza termica pari a $U_w 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$, contribuendo a un significativo risparmio energetico e a una maggiore efficienza nei mesi più freddi e caldi. I serramenti saranno in PVC bianco, materiale scelto per le sue elevate capacità di isolamento termico, resistenza nel tempo e manutenzione ridotta. Le finestre e le porte-finestre saranno completate da tapparelle avvolgibili dotate di **CASSONE TERMICO**. Il colore delle tapparelle sarà definito dalla Direzione Lavori (D.L.), garantendo continuità estetica e funzionalità isolante. Il cassone termico sarà studiato per evitare dispersioni di calore, mantenendo elevati standard di efficienza energetica.



== SISTEMAZIONI ESTERNE

La sistemazione del terreno sarà ultimata, quando sarà possibile, con un ultimo strato dello spessore di circa cm 20/40 di terreno da coltivo. Non sarà prevista né la realizzazione, né la predisposizione dell'impianto di illuminazione, né dell'impianto di irrigazione dei giardini e né la predisposizione di pozzetto con arrivo dell'acqua.

L'area ad uso esclusivo prevede una zona in lastricato di dimensioni e di disegno a cura della D.L.

== RECINZIONI ESTERNE

Le recinzioni esterne, saranno di tipo in pannelli elettrosaldati e zincati a caldo della ditta Retissima Snc o similari, posati su muretti in cls dello spessore di 20 cm, per un'altezza di 50 cm

Con il capitolo precedente sono state illustrate tutte le opere principali, individuando le scelte definitive delle finiture non soggette a modifiche successive da parte di eventuali acquirenti. Nei capitoli successivi verranno presentati i partner commerciali con i quali la società collabora, insieme alle opzioni e ai pacchetti base proposti. Tutte queste soluzioni sono modificabili, e gli eventuali upgrade verranno quantificati separatamente, con le modalità di pagamento dettagliate nel capitolo dedicato alle VARIANTI di progetto.

PORTE INTERNE

15 NUOVA SIRGAM

Via Telemaco Signorini, 9, 20092 Cinisello Balsamo (MI)

1997 > STEFANO GUACCI dopo anni passati fra studio e pratica presso importanti aziende del settore dei SERRAMENTI decide di dare vita ad un suo personale progetto mettendosi in proprio e avviando una piccola attività. Cavalcando le esigenze nascenti nel campo degli infissi diviene col tempo esperto installatore e posatore qualificato di PORTE INTERNE, BLINDATE e SERRAMENTI.

UN DECENNIO DOPO > ANDREA e RODOLFO GUACCI figli di STEFANO, decidono di spendere le proprie abilità e qualità, così come le competenze imparate ed apprese sul campo accanto al padre, nella realizzazione di una vera e propria società: nasce così NUOVA SIRGAM PORTE.

Entrata nell'ultimo anno a far parte dei nostri partner commerciali, Nuova Sirgam è un team preciso e veloce, pronto a concludere i propri progetti nei tempi concordati, con efficienza e competenza, che non si occupa solamente di installazioni, posa, montaggio, pronto intervento urgente, ma che vi accompagna nell'intero percorso dalla scelta degli infissi alla loro manutenzione.

Oltre a offrire serramenti di qualità negli anni hanno maturato esperienza diventando posatori certificati.

● PORTA QUADRA

Come scelta di capitolato abbiamo optato per una porta in laminato. Le porte in LAMINATO rappresentano una soluzione più economica rispetto alle porte interne in legno anche se non hanno nulla da invidiare a queste in quanto a resistenza, durata e praticità d'uso. Il laminato viene spesso utilizzato come materiale per la realizzazione di pavimenti e rivestimenti e non ultimo per la realizzazione di porte ed infissi.

La porta QUADRA presenta un telaio e coprifili in MDF e multistrato di compensato, per la porta base. Anta con battute, cerniere a vista, serratura meccanica con scrocco silenzioso.

- Pannello da 44 mm di spessore nominale per il battente, per lo scorrevole verrà sostituito in modo graduale con lo spessore 40 mm;
- Stipite raggio 3 spessore 40 mm con struttura a sandwich (MDF - multistrato - MDF);
- Coprifili piatti da 65x10x225 lato interno e da 85x10x225 lato esterno con aletta regolabile sia dal lato intero sia dal lato esterno in MDF;
- Kit ferramenta cromo satinato di serie composto da cerniere anuba diametro 13 a vista e serratura meccanica con scrocco in nylon silenzioso, o serratura magnetica di ultima generazione;
- Finiture di tendenza in laminato TSS (Thermo Structured Surface) supportate con MDF HD antigraffio.

finitura/finish: BIANCO OPACO



- **MANIGLIE**

La Nuova Sirgram offre una vasta gamma di maniglie e diverse finiture e di capitolato è stata scelta la MANIGLIA SHELBY.



maniglia SHELBY satinata



maniglia FENIX satinata



maniglia ANTEA satinata

- **ZOCCOLINO**

Lo zoccolino sarà in legno della stessa fantasia/tonalità delle porte

N.B.

È possibile apportare modifiche alle porte e alle finiture in base alle proprie esigenze personali, visitando lo showroom e consultando il catalogo completo a disposizione. Questa opportunità consente ai clienti di esplorare varie opzioni e selezionare le soluzioni che meglio si adattano ai loro gusti e alle necessità del proprio ambiente.

Qualsiasi variazione rispetto al capitolato inizialmente concordato sarà adeguatamente quantificata e inclusa nel preventivo per le opere extra.

Un approccio analogo si applica anche nel caso in cui si desideri sostituire le porte a battente con porte scorrevoli. In tal caso, verranno fornite tutte le informazioni necessarie riguardo ai costi e alle implicazioni delle modifiche, assicurando così che ogni scelta rifletta le preferenze individuali del cliente.



Via Gian Carlo Clerici, 342 Bresso

Dalla nascita come piccolo laboratorio di fabbro-meccanica a Pomarolo, all'evoluzione in una realtà industriale con sedi in tutta Italia e distribuzione internazionale: la nostra è una storia familiare iniziata in Trentino e proseguita attraverso generazioni di artigiani che hanno saputo unire tradizione, innovazione e arte. La scuola artigiana di Felice Gasperotti ha formato molti talenti della Vallagarina, ispirando la nascita di numerose realtà indipendenti. Noi abbiamo scelto di progettare e produrre unicamente porte blindate multifunzione per custodire i valori dell'abitare, garantendo sicurezza e comfort abitativo. Lo abbiamo fatto coniugando la tecnologia alle persone, convinti che dove non arriva il macchinario tecnologicamente avanzato, arriva la capacità artigiana.

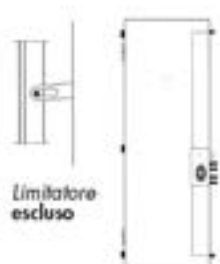
• **TRIA.70**

Porta da interni a guarnizione singola, riesce a coniugare prestazioni certificate ed economicità. Adatta per uffici e appartamenti. Come tutte le porte Gasperotti è costruita con materiali ecocompatibili e riciclabili. Garanzia 2 anni.

Antieffrazione classe 3 EN 1627/30

Isolamento acustico 39 dB Rw

Trasmittanza termica Ud = 1.4W/m2K



Altezza maniglia compresa tra 86 e 95 cm conforme a D.M 236 del 14/06/1989



Rovere 60H



● HABITAT EX.70 (PORTE BLINDATE DA ESTERNO)

Habitat è un portoncino da ingresso blindato con marcatura CE ideale per gli ambienti esterni. È una porta dotata di doppia guarnizione e lama parafreddo che evita il passaggio di spifferi e rumori. Per la sua struttura costruttiva offre un'ottima isolamento termica che garantisce comfort e privacy. Habitat è il modello che assicura un elevato livello di sicurezza contro i tentativi di effrazione in classe 3. Soglia termica di serie. La Habitat può essere automatizzata con i sistemi di apertura elettronica di ultima generazione. Tutte le porte per esterni Gasperotti hanno la marcatura CE e dispongono di soglia in accoppiata con la lama parafreddo.

Antieffrazione classe 3 EN 1627/30

Isolamento acustico 43 dB Rw

Trasmittanza termica $U_d = 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$

Permeabilità all'aria Classe 4

Permeabilità all'acqua Classe 6A

Resistenza al carico del vento Classe C4



Lama parafreddo.



Rovere 60H



● KIT AUTOMAZIONE AVANTGARDE (EXTRA)

Per ragioni estetiche di condominio il pannello esterno non può essere modificato. Tuttavia per stare al passo con i tempi è possibile aggiungere un kit di automazione. Grazie all'impiego delle più avanzate tecnologie per l'automazione residenziale, è possibile equipaggiare questi sistemi d'ingresso con aperture senza chiavi e controlli di prossimità RFID, gestiti dai migliori sistemi biometrici e controllabili da remoto tramite smartphone e tablet.

Sono possibili 3 diversi kit di automazione:

B.S.A.

Serratura Interna Single Action
Alimentazione a batteria
Tastierino montato su anta con lettore RFID

PLUS

Serratura Interna elettronica a due mandate
Alimentazione elettrica
lettore RFID per dispositivi Tag Telefono, ecc..
Predisposizione per comando apertura a dispositivi di terze parti

PRO

Serratura Interna elettronica a due mandate
Alimentazione elettrica
lettore RFID per dispositivi Tag Telefono, ecc..
Predisposizione per comando apertura a dispositivi di terze parti

Se interessati i portoncini da esterno Habitat EX.70 si possono (uWpgradare dirottamente con uno dei kit, mentre sui portoncini Tria.70 non è possibile installare i kit di automazione, quindi bisogna fare un ulteriore upgrade passando al portoncino Habitat.70. Il kit è integrato alla porta blindata e non è possibile aggiungerlo in un secondo momento su un prodotto già realizzato.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

La rete idrica di ciascun alloggio avrà partenza dal contatore comune. All'interno degli alloggi la rete di distribuzione primaria e secondaria dell'intero impianto sarà eseguita sotto pavimento e a parete con tubi di polipropilene o altro materiale idoneo a scelta della D.L.

Nei singoli appartamenti si avrà la seguente dotazione impiantistica:

LOCALE CUCINA O ANGOLO COTTURA:

- n. 1 presa d'acqua calda/fredda per lavello cucina compreso di n.1 scarico lavello/lavastoviglie.

BAGNO PADRONALE:

- n. 1 vaso igienico,
- n. 1 bidet,
- n. 1 attacchi acqua calda/fredda e rinforzi per predisposizione lavabo, rubinetteria e piletta click-clack
- n. 1 vasca da bagno in vetroresina cm. 150x70 o 160x70 o 170x70 o n. 1 doccia 75x75 o 80x80,
- n. 1 attacco con rubinetto per lavatrice (dove non è previsto nella lavanderia),
- n. 1 cassetta per vaso igienico,
- n. 2 rubinetti d'arresto (uno per acqua calda e uno per acqua fredda).

LAVANDERIA (dove è previsto):

- n.1 attacco con rubinetto per lavatrice. E' prevista la ventilazione.

TERRAZZO (dove è prevista da capitolato):

- n.1 attacco con rubinetto.

BAGNO SECONDARIO (dove è previsto):

in questo ambiente è prevista l'installazione degli apparecchi così come indicati nella planimetria commerciale arredata, in quanto l'arredo inserito è influenzato dalla grandezza dell'ambiente stesso.



PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

In apposita nicchia nel disimpegno e prevista una pompa di calore elettrica per la produzione di acqua calda sanitaria della ditta Panasonic e/o ditte similari con accumulo da 100 e/o 200 litri, Il tutto a garantire l'acqua sanitaria per gli usi da bagno e dell'uso da cucina.



SP 103 Cassanese Km 9.7, via Silvio Pellico,1 Vignate (MI)

● PIASTRELLE- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Soggiorno e disimpegno avranno pavimento in ceramica monocottura nei formati 20x50 o 60x60.

Le camere da letto avranno pavimento in gres-porcellanato effetto parquet in diversi colori e nei formati 15x60. Mentre i bagni avranno pavimento in ceramica monocottura 20x50 o 60x60 e rivestimento fino ad un'altezza di 180 cm. La cucina avrà pavimento in ceramica monocottura 20x50 o 60x60, come pure il rivestimento della parete attrezzata, previsto per circa 3 metri lineari, con partenza al di sopra del piano cottura, formando una fascia di 60cm sino all'altezza dei pensili. Lo zoccolino è previsto in legno.

Tutti i materiali di pavimentazione e rivestimento interno agli alloggi avranno scelta commerciale e saranno da scegliere su campionario predisposto dalla venditrice e/o presso azienda/e indicate dalla D.L.

CAMPIONARIO CAPITOLATO



15 X 60 ELEGANCE WHITE



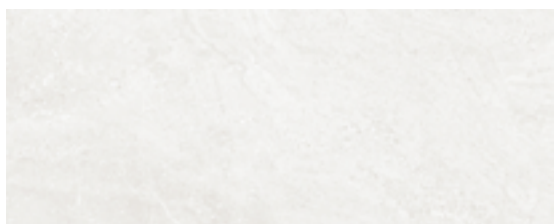
20.3 X 90.6 EDEN MIELE



60 x 60 Polis Antares AVENA



60 x 60 Polis Athena SABBIA



20 x 50 Polis PERLA



20 x 50 Polis SABBIA

- **SANITARI DOLOMITE - DEMY**



PIATTO DOCCIA 70X90



VASO + BIDEET (piletta klik-clack)

- **RUBINETTERIA - (COLLEZIONE) CRISTINA**



MISCELATORE DOCCIA
ASTA SALI SCENDI



RUBINETTO BIDEET



RUBINETTO LAVANDINO

SISTEMA CASA & CLIMA

RISCALDAMENTO - RAFFRESCAMENTO, VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA, ACQUA CALDA SANITARIA.

CASA E CLIMA è un sistema innovativo che grazie ad un'eccellente e generosa coibentazione con verifica puntuale dei ponti termici, serramenti esterni in triplo vetro con posa verificata alla permeabilità dell'aria, unitamente al portone d'ingresso blindato, garantiscono una tenuta quasi stagna, creando una barriera sia al calore estivo che al freddo invernale.

Inoltre con questo metodo basta immettere a bassa prevalenza aria calda o fredda a seconda della stagione per garantire un confort permanente durante tutto l'anno con costi e impatti ambientali ridotti al minimo.

Sono disponibili 4 DIVERSE SOLUZIONI PER UN INTEGRATO SISTEMA CASA:

- TEMPERATURA REATTIVA E OMOGENEA:

Apportando energia di riscaldamento o di raffreddamento ad aria, il sistema consente di regolare la temperatura in maniera molto reattiva. Nel nostro caso essendo un appartamento ben isolato e stagno, il sistema tutt'aria è il modo migliore per aumentare o diminuire rapidamente la temperatura nella vostra casa.

L'impianto riscaldamento/raffrescamento è di tipo canalizzato in pompa di calore con inverter, in classe A+ con COP 3,8 che abbinato ad un sistema di controllo a filo o telecomando è in grado di garantire la programmazione delle TEMPERATURE. Inoltre può regolare la portata dell'aria da 30 a 150 gradi pascal, in tal modo le portate d'aria risultano molto silenziose (30 db) evitando le sensazioni delle correnti d'aria. E' presente la funzione di mantenimento della temperatura minima; consigliata tra i 14° e 15°, in modo che in breve tempo si potrà alzare la temperatura massima desiderata a 20° (come previsto dalla normativa vigente).

- WMC PER QUALITÀ DELL'ARIA:

Seppur difficile da percepire, la cattiva qualità dell'aria interna è diventata un vero problema per la salute pubblica. L'aria interna è da 5 a 10 volte più inquinata di quella esterna, generalmente, gli alti livelli di inquinamento dell'aria interna non vengono facilmente rilevati dagli abitanti, mentre un tempo c'era poca preoccupazione per l'inquinamento dell'aria nelle case, oggi le nostre case sono sempre più isolate per ridurre consumo di energia ed il problema si fa sentire sempre di più. Oggi rinnovare l'aria nelle case è diventata una necessità.

L'installazione di una macchina per la ventilazione meccanica controllata, consente di:

- Rinnovare l'aria (estrazione di CO2)
- Estrarre l'umidità (respirazione/doccia/cucina) per raggiungere il confort 40% - 60%
- Rimuovere i COV (Composti Organici Volatili).

- VENTILAZIONE MECCANICA IGROREGOLABILE:

Hidro compact della france Air, garantisce il ricambio d'aria, estraendo aria viziata dai bagni e dalla cucina, mentre delle bocchette igroregolabili posizionate nei cassonetti nelle camere e nei soggiorni, viene immessa aria dall'esterno pulita.

- VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA CON RECUPERATORE DI CALORE (OPZIONALE € 4.500)

Recuperatore di calore con trattamento aria per riscaldamento e raffreddamento, ad alta efficienza 90%, CON COMANDO CNW WIFI-URC DOMOSMALL CAL 200

Viene installata nel locale tecnico, in modo che le tubazioni di aspirazione aria viziata e le tubazione dell'aria rigenerata, possono raggiungere tutti i locali in modo efficiente. Sistema canalizzato rileva la presenza di agenti inquinanti come polveri sottili ecc., eliminandoli con i filtri anche essi a bordo macchina.

Ogni 4 mesi obbligatoriamente andranno puliti i filtri. Il calcolo, la protezione e la coibentazione degli impianti saranno eseguiti nel rispetto della normativa vigente, da termotecnico abilitato.



BOCCHETTE MOTORIZZATE AIRCONTROL (OPTIONAL €4.500)

Costituite da centralina radio app

Comando master radio eternal nero (living)

Comando slave radio smart nero (nelle camere)

Serrande motorizzate tubazioni e diffusori a scomparsa



SANIFICAZIONE ATTIVA (OPZIONALE €400)

IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti saranno eseguiti secondo quanto prescritto dalle vigenti norme relative agli edifici civili nel rispetto del **LIVELLO 1** della normativa CEI 64-8.

La distribuzione primaria e secondaria verrà eseguita sottotraccia o nel controsoffitto, fatta eccezione per le cantine e le autorimesse, dove potrebbe essere del tipo esterno o sottotraccia.

1) IMPIANTO CANCELLO CARRAIO AUTOMATICO

Sarà eseguito il collegamento necessario per la posa di un cancello automatico, conforme alle istruzioni della D.L. (escluso la fornitura di radiocomandi).

2) IMPIANTO VIDEOCITOFONO

L'unità di ripresa sarà collocata in una scatola da incasso integrata nella recinzione a lato del cancello pedonale d'ingresso, e sarà costituita dalla telecamera con ottica di ripresa, dagli organi di illuminazione, e da una piastra con protezione trasparente e pulsantiera dei campanelli di chiamata. All'interno di ogni singola unità abitativa verrà posto videocitofono ad accensione rapida fissato alla parete a mezzo di apposita scatola, con video, citofono e pulsanti per apertura del cancello pedonale incorporati.

3) PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ALLARME

A lato delle finestre e delle porte finestre verrà posato il tubo corrugato, a predisposizione dell'impianto di allarme. ogni finestre verrà collegata ad una cassetta di derivazione.

Un tubo corrugato di collegamento verso l'esterno e' previsto per l'installazione della sirena

4) IMPIANTO ANTENNA COLLETTIVA

Verrà realizzato l'impianto di ricezione T.V.- satellitare centralizzato, come da normativa vigente.

5) IMPIANTO ELETTRICO DEGLI ALLOGGI

comprende le installazioni elettriche nelle unità abitative come previste nel livello 1(vedi allegato) e nelle parti comuni. Le prime sono costituite per ciascuna unità da un collegamento al contatore, linea dimensionata per i kW imposti dalla norma CEI di riferimento, quadretto d'utenza con interruttore generale automatico con relè ed interruttori automatici magnetotermici, circuiti ai punti luce, punti comando, punti prese di corrente, punti prese elettrodomestici.

I punti presa per elettrodomestici (previsti in bagno ed in cucina sono destinati ad alimentare lavabiancheria e lavastoviglie e dotati di interruttore:

l'impianto di protezione sarà collegato alla rete di terra, il coordinamento con l'impianto di terra sarà assicurato dall'interruttore di relè differenziale sul quadretto di utenza. Oltre all'impianto utilizzatore di potenza sarà eseguito un impianto di segnalazione con pulsanti agli ingressi e tiranti ai bagni con suonerie relative.

Gli impianti di servizi comuni saranno costituiti da un quadro generale con collegamento al contatore, con interruttore generale onnipolare e protezioni generali e dei circuiti, nonché (ove occorre) protezione con relè differenziali.

Dal quadro generale saranno alimentate con appositi circuiti: impianti luce scale, atri, portici, autorimesse singole, centrali, servizi tecnici e spazi esterni.

Tutti con relativi punti di comando locale (manuale o con dispositivi automatici).

6) IMPIANTO ALIMENTAZIONE PIANI COTTURA

I piani cottura saranno di tipo elettrico a induzione, per un maggiore impatto e risparmio energetico. La linea elettrica sarà indipendente con proprio interruttore magnetotermico per separazione e gestione carichi.

7) CANTINE DI PROPRIETÀ

- N. 1 punto luce interrotto con linea di alimentazione proveniente dalle parti comuni (escluso corpo illuminante).

8) ZONE COMUNI

Saranno previste prese di corrente per i suddetti ambienti e le linee di alimentazione degli ascensori e impianti tecnici. Gli impianti devono essere eseguiti a regola d'arte con installazione secondo le indicazioni delle Leggi n° 186 e 791.

I suddetti impianti saranno verificati da parte dell'installatore così come previste dalle norme così come il rilascio a lavoro ultimato, di una dichiarazione di conformità alle Norme CEI e dai sensi della L. n° 46/90 e relativi decreti applicativi.

Per i quadri, i frutti, ecc., saranno del tipo Biticino. Le dotazioni minime rispetteranno comunque la norma CEI 64-8.

		Livello 1 ¹⁾	Livello 2		
Dotazione dispositivi di sezionamento e protezione per ogni unità abitativa	Superficie unità abitativa				
Interruttore generale centralino		●			●
	A ≤ 50 m ²	2			3
	50 m ² < A ≤ 75 m ²	3			3
Numero minimo dei circuiti (esclusi eventuali circuiti destinati all'alimentazione di scaldacqua, caldaie, condizionatori, estrattori ed esclusi anche circuiti di box, cantina e soffitte) ²⁾	75 m ² < A ≤ 125 m ²	4			5
	A > 125 m ²	5			6
Numero minimo di interruttori differenziali su cui suddividere i circuiti ³⁾		2			2
Protezione contro le sovratensioni (SPD) secondo CEI 81-10 e CEI 64-8 Sezione 534 ⁴⁾			SPD all'arrivo linea se necessari per rendere tollerabile il rischio 1 (rischio di perdita di vite umane)		SPD all'arrivo per rendere (rischio di p
Dotazione lampade anti black-out per ogni unità abitativa ⁵⁾	Superficie unità abitativa				
	A ≤ 100 m ²	1			2
	A > 100 m ²	2			3
Dotazioni prese e illuminazione per ambiente ⁶⁾	dimensione locale	punti presa energia	punti luce	prese radio/TV	punti presa energia
Per tutti i locali, ad esclusione di quelli sotto elencati (ad es. soggiorno, studio, ...)	8 m ² < A ≤ 12 m ²	4 [1]*	1	1	5
	12 m ² < A ≤ 20 m ²	5 [2]*	1	1	7
	A > 20 m ²	6 [3]*	2	1	8
Camere da letto	8 m ² < A ≤ 12 m ²	3 [1]*	1	1	4
	12 m ² < A ≤ 20 m ²	4 [2]*	1	1	6
Camera da letto	A > 20 m ²	5 [3]*	2	1	7
Ingresso		1	1		1
Angolo cottura (di cui su piano di lavoro)		2 (1)			2 (1)
Locale cucina (di cui su piano di lavoro)		5 (2)	1	1	6 (2)
Lavanderia (locale lavatrice)		3	1		4
Locale da bagno o doccia con attacco lavatrice		2	2		2

IMPIANTO FOTOVOLTAICO (PREDISPOSIZIONE)

Tubazioni corrugate per predisposizione della linea individuale per connessione tra pannelli fotovoltaici e inverter

Offerta Opzionali :

CASA ENERGY+ - la casa che produce più energia di quanto consuma: circa 2 kw di fotovoltaico ,

Esclusa pratica GSE

IMPIANTO DOMOTICO (PREDISPOSIZIONE)

PACCHETTO SPECIALE OPZIONALE SMART-ZONE

La tua casa diventa DOMOTICA con un costo aggiuntivo di circa €4.000,00:

- gestione luci (8 prese)
- gestione carichi (4 prese)
- gestione tapparelle (4 prese)

potrai gestire , tutte le funzioni della casa , e con un unico gesto potrai chiudere le tapparelle, spegnere tutte le luci della casa ,gestire i carichi degli elettrodomestici e gestire eventuali servizi di sorveglianza come antifurto e telecamere , o eventuali servizi in remoto tramite app dedicata.

ATTENZIONE!

La dotazione minima è di 3 kw di potenza di contatore , si ricorda che l'impianto essendo in pompa di calore potrà richiedere la tariffa , agevolata come previsto dal decreto ministeriale. Potenza CONSIGLIATA 4,5/6KW

VARIANTI

LAVORI DI VARIANTE

Le varianti che gli acquirenti volessero apportare dovranno riguardare esclusivamente l'interno dell'unità immobiliare, NON le parti comuni e nemmeno le parti esterne di proprietà.

Le proposte di modifiche non dovranno compromettere la distribuzione generale degli impianti predisposti per l'intera palazzina e non dovranno incidere sulle altre unità immobiliari.

E' a carico esclusivo dell'acquirente la richiesta di lavori, modifiche, e/o accessori eventuali, che dovrà

essere comunicata alla parte venditrice almeno due mesi prima dell'emissione degli esecutivi per il cantiere.

La venditrice si riserva la facoltà di approvare le modifiche stesse nel rispetto della normativa vigente e del funzionamento globale del sistema edificio.

Il valore di qualsiasi variante in riduzione del presente capitolato su richiesta del cliente, non verrà né detratto dal prezzo dell'appartamento, né compensato con opere extra.

Non verranno prese in considerazione modifiche non conformi alle normative vigenti e non preventivamente autorizzate dagli organi competenti.

Per ogni variante o per lavori non compresi nel presente capitolato, l'impresa esecutrice, prima di eseguire i suddetti lavori, redigerà un preventivo analitico, riferendosi ai prezzi in vigore riportati sul prezzario della regione Lombardia; l'importo di tale preventivo dovrà essere saldato al momento dell'accettazione dello stesso e comunque prima della data del rogito notarile.

Per i lavori richiesti per iscritto dal promissario acquirente per i quali non sia possibile redigere un preventivo analitico prima della realizzazione dei lavori stessi, verrà redatto in seguito un computo metrico estimativo delle opere eseguite, utilizzando il prezzario della regione Lombardia; l'importo dovrà essere saldato prima della data del rogito notarile.

LAVORI EXTRA

Segnaliamo per conoscenza dei valori indicativi delle lavorazioni extra più utilizzate

N.B. Tutti i prezzi sono da intendersi orientativi , quindi non costituiscono vincolo contrattuale.

- posa di piastrelle in diagonale	€/mq 9
- posa di zoccolino in ceramica	€/ml 12
- posa e fornitura parquet in legno	€/mq 45
- sanitari sospesi cad., compreso opera muraria	€ 200
- punto luce aggiuntivo cad.	€ 80
- presa semplice e/o cad.	€ 70
- preparazione per imbiancatura , rasatura a gesso su' cartongesso	€6 al mq
- carteggiatura pareti in cartongesso , preparazione	€3,0 la mq
- imbiancatura pareti e soffitti	€8,5 al mq

- si precisa che i prezzi sopra descritti si intendono per varianti sulla carta , in caso di varianti su' opere già finite, andranno preventivate le necessarie opere murarie da considerarsi in aggiunta ai prezzi sopra esposti.

N.B. - eventuali lavorazioni come mosaici o altre pose particolari o tutte quelle lavorazioni richieste e non specificate nella presente, saranno preventivate di volta in volta, a seguito di vostra specifica richiesta e accettazione.

- tutte le opere extra accettate, saranno saldate anticipatamente e comunque prima del verbale di pre consegna, così' meglio specificate : 100% acconto all'accettazione ordine.

APPUNTAMENTI

Gli appuntamenti in ufficio sono fissati in numero di 3 (1 per le definizioni murarie, 1 per le definizioni dell'impianto idrico, 1 per definire l'impianto elettrico).

Gli appuntamenti per la scelta delle ceramiche sono fissati in numero di 2.

Gli appuntamenti in cantiere sono fissati in numero di 2 (ciascuno per un tempo massimo di un ora per unità abitativa).

Eventuali richieste di ulteriori appuntamenti in ufficio o in cantiere verranno conteggiate come costi extra secondo il prezzario della regione Lombardia.

L'accesso al cantiere è consentito solo ed esclusivamente previo appuntamento, accompagnati da un responsabile del cantiere stesso, rispettando tutte le normative di sicurezza vigente.

PERTANTO RIMANE TASSATIVAMENTE VIETATO L'INGRESSO SENZA AUTORIZZAZIONE E NEGLI ORARI DI CHIUSURA DEL CANTIERE.

In caso di violazione e cioè nel caso di accesso non autorizzato, per qualsiasi danno causato a cose, persone o quant'altro, l'acquirente solleva sin d'ora la società venditrice e l'impresa costruttrice da ogni conseguenza civile e penale, assumendosene ogni responsabilità, salva la facoltà del venditore e dell'impresa stesse di perseguire in sede civile e penale la tutela del proprio interesse.

CAMBIAGOCASA SRL

vivere oggi

NOTA CONCLUSIVA

Con questa nota si intende richiamare la premessa del presente capitolato speciale con la quale si sancisce l'insindacabile giudizio da parte della D.L. di apportare qualsiasi modifica progettuale, in relazione al presente capitolato, che si dovesse rendere necessaria nel corso dell'opera per ragioni tecniche e non specificatamente tecniche per la buona esecuzione della stessa.

N.B. Tutte le immagini presenti nel capitolato sono a solo scopo illustrativo.

Cambiago, li _____

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE



R. casa Holding

DIVISIONE IMMOBILIARE

PRESENTA



2025-26

CAMBIAGOCASA SRL

Tel : 02 95345367

| P.IVA : 10446160961

| via G. B. Carta n.23, Milano