

Immobiliare San Vito e Marta s.r.l.

CAPITOLATO di VENDITA

“Bosco e Acqua”

Comune di Gaggiano Fraz. San Vito

Via Giacomo Puccini

Descrizione lavori e impianti

APPARTAMENTI PALAZZINE D ed E

Roberto Perrelli
SAN VITO E MARTA s.r.l.
Via A. Manzoni
20091 ABBIADEGRASSA (MI)
P.I. 06774860963
Gaggiano li 5/12/2025

Agg. li, 17/11/2025

STRUTTURE PORTANTI

STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI Le fondazioni saranno in travi rovesce in calcestruzzo armato con ferro ad aderenza migliorato gettato entro casseri su sottostante magrone di sottofondazioni; Le travi dei solai saranno in cemento armato con ferro ad aderenza migliorata e rete elettrosaldata, gettato in opera entro casseri in legno.

STRUTTURE PORTANTI VERTICALI Le strutture portanti saranno realizzate con pilastri in cemento armato con barre in ferro ad aderenza migliorata gettate in opera entro casseri.

SOLAI E SOLETTE I solai saranno in laterocemento con cappa integrativa di cemento. I solai dei box praticabili saranno in calcestruzzo armato senza laterizi laddove lo richiedano esigenze di sicurezza statica e le prescrizioni dei Vigili del Fuoco.

VESPAI AREATI A mitigazione delle infiltrazioni di gas Radon dal terreno, al piano terra saranno realizzati vespai areati con elementi plastici Pvc e getto di calcestruzzo, la ventilazione dei vespai sarà garantita da tubazioni sfocianti in copertura e da bocche di lupo di ventilazione al piano terra.

TETTO E COPERTURA La struttura portante del tetto sarà in travi di legno lamellare con sovrastante assito in legno realizzato con tavole maschiate e con falde inclinate.

Il sovrastante isolamento termico avrà uno di spessore di 14 cm, e comunque come da risultanze del calcolo termico e dalle norme vigenti. Il manto di copertura sarà in tegole portoghesi colore rosso, posato su distanziali a formare camera di ventilazione.

Completeranno la copertura colmi e torrioni per le esalazioni.

TAMPONAMENTI ESTERNI I tamponamenti esterni avranno finitura esterna in intonaco, le murature saranno in termolaterizio disposte nel seguente modo:

1. Finitura superficiale granagliata con plastico colorato;
2. pannello termoisolante semirigido in Xps (polistirene estruso) e/o Eps (polistirene espanso) completo di barriera al vapore, spessore 10 cm come da risultanze di calcolo Ig.10
3. Muratura in laterizio tipo Poroton doppio UNI spessore cm 25;
4. intonaco interno di malta con finitura civile o in Gesso, spessore cm 1;

SANVITO E MARTA SRI
Via A. Paffi, 2
20081 ABBIA GRASSO (MI)
P.I. 08771370963

DIVISIONI TRA ALLOGGI Le murature di divisione fra gli alloggi saranno realizzati con un paramento in laterizio e un secondo paramento in cartongesso eseguite come di seguito:

- ✓ Finitura superficiale con intonaco a base di gesso sp. 1 cm;
- ✓ Laterizio tipo svizzero doppio UNI spessore cm 15;
- ✓ Pannello termo/isolante semirigido in lana di vetro completo di barriera al vapore sp. 8/10 cm come da risultanze di calcolo lg. 10;
- ✓ camera d'aria spessore variabile;
- ✓ Lastra in cartongesso sp. 12 mm posata su sottostante struttura metallica;

DIVISORI INTERNI Le pareti di separazione degli ambienti interni (tamponamenti) saranno realizzate con tipologia costruttiva in cartongesso formata da una lastra in cartongesso (sp. 12,50 mm) per ciascun lato della parete, le lastre in cartongesso sono avvitate su sottostante struttura metallica zincata costituita da guide verticali di spessore di 75 mm poste a interasse di 60 cm. Le lastre esterne in cartongesso saranno completate con rasatura a gesso dei giunti, delle lesene e degli spigoli.

Alla base della parete saranno posate strisce antirumore.

Le pareti attrezzate delle cucine, per consentire il fissaggio dei pensili saranno rinforzate con apposita lastra in cartongesso a raddoppiare il paramento.

ISOLAMENTO DAL RUMORE DEI SOLAI ORIZZONTALI Per la mitigazione del rumore derivante dal calpestio sui pavimenti dei singoli alloggi, al di sotto del massetto di pavimento sarà posato materassino anti tacco di spessore come da calcoli di progetto.

CANNE di SCARICO e di ESALAZIONE

Canne di ventilazione. Le canne di ventilazione saranno in pvc, le canne a servizio delle cappe delle cucine saranno munite di comignoli in copertura e di scarico della condensa.

Le canne di esalazione dei bagni ciechi saranno munite di aspiratori elettrici con funzionamento automatico. Tutti i cassonetti saranno isolati acusticamente.

INTONACI INTERNI

Tutti gli intonaci interni saranno eseguiti a regola d'arte secondo le seguenti prescrizioni:

1. Plafoni e pareti di tutti i locali d'abitazione

I plafoni e le pareti saranno finiti a gesso con intonaco tipo premiscelato.

2. Vani scala

I plafoni e le pareti saranno finiti con intonaco a civile tipo premiscelato o di gesso e completate con tinteggiatura.

CAVITRO
Via A. Saffi, 2
20081 ABBATEGRASSO (Mi)
P.I. 0677-000883

RIVESTIMENTI

Rivestimenti esterni Tutte Le facciate esterne, compresi torrini, camini e qualunque altra opera sporgente dalla copertura, saranno finiti con intonaco plastico colorato.

Le pareti esterne avranno finitura con plastico colorato, mentre i plafoni dei balconi e i frontalini saranno tinteggiati in colore bianco.

Verrà realizzata sulle facciate esterne al piano terra a contorno degli edifici una zoccolatura in intonaco strollato.

Rivestimenti interni I rivestimenti di bagni e cucine in ceramica di gres o monocottura saranno, in materiale di prima scelta e tutti tempestivamente campionati. Per ogni rivestimento sarà lasciata adeguata scorta per futuri rappezzi. Il materiale sarà nel campionario a disposizione presso la sede del fornitore della società.

Marche di campionario (Atlas concorde, Sintesi, Idea ceramiche)

PAVIMENTI

1. **Soggiorni, ingressi e disimpegni.** Saranno realizzati in piastrelle monocottura o grès porcellanato delle primarie marche formato cm 30x30, 30x60, 40x40, 60x60. Compresa la posa a fuga larga. Dal capitolato è esclusa la posa in diagonale.
2. **Camere da letto** Saranno realizzate in parquet incollato e posato a correre, essenze di pregio del tipo pre finito (rovere o iroko) con listello nelle dimensioni di 7 x 30/40 cm e spess. Di cm. 1. Il materiale sarà campionato presso la sede della società.

RIVESTIMENTI

3. **Cucine;** Sarà realizzata una fascia per mobili cucina di altezza 1,00 mt (Top cucina) con piastrelle in grès porcellanato delle primarie marche nel formato 20x20. sono escluse greche e decori;
4. **Bagni;** Saranno realizzate con piastrelle in grès porcellanato delle primarie marche formato 20x20, 30x30, 30x60, 40x40. altezza massima del rivestimento mt. 1,80; angolo doccia h 2,00 mt; in funzione della pezzatura della piastrella.
Escluso greche e decori

ZOCCOLINI

- **Zoccolini dei locali di abitazione;** Saranno in legno di colore coordinato alle porte di capitolato.

SAN VITO E MARTA s.r.l.
Via A. Saffi, 2
20081 ABBIAIE GRASSO (MI)
Tel. 0677411113

- Balconi e portici; Saranno in piastrelle di gres porcellanata antigelivo, con zoccolino coordinato al pavimento, nei colori e dimensioni a scelta della D.I.

PARTI COMUNI atrii di ingresso, pianerottoli

L'ingresso e gli androni comuni avranno pavimento in piastrelle di grès con zoccolino coordinato scelti dalla D.I.

Scale interne pianerottoli, pedate e alzate saranno rivestite in granito Serizzo o similari con finitura superficiale spazzolata e/o fiammata, saranno completate con zoccolino coordinato h cm 8 e spessore cm 1.

Soglie, davanzali e copertine in pietra naturale

I davanzali, le soglie di finestre e porte finestre, dei portoncini d'ingresso condominiale e dell'alloggio, saranno in granito Serizzo o similari spazzolato o fiammato sp. 2/3 cm

OPERE DA LATTONIERE

Tutte le lattonerie e i pluviali saranno in lamiera di alluminio spessore 8/10 di mm; colore testa di moro.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti in colore bianco con il profilo in Pvc 5 cave ad L con rinforzi in acciaio che garantiscono stabilità della forma. L'apertura sarà a battente e anta ribalta, il serramento sarà completato con sistema di micro ventilazione. La ferramenta di movimento comprende copri cerniere e maniglia di serie con finitura colore argento.

I vetri saranno del tipo Doppio vetro basso emissivo ad elevate prestazione termiche. Le prestazioni termiche e acustiche del serramento saranno conformi alle norme UNI vigenti e alle risultanze dei calcoli termodinamici (ex lg.10)

(Gema - Evo Line)

ZANZARIERE

Le zanzariere saranno ad incasso, la chiusura per finestre sarà a scorrimento verticale mentre per le portefinestre lo scorrimento avrà meccanismo orizzontale. Il meccanismo di chiusura sarà con molla e frizione di sicurezza, la rete sarà in colore grigio.

ELEMENTI OSCURANTI

Le finestre e le porte finestre dei locali di abitazione (Soggiorni, cucine, camere) saranno munite di persiane in legno, nei colori scelti dalla D.L.

PORTONCINO DI PRIMO INGRESSO

Il portoncino di primo ingresso blindato tipo classe 3 è completo di controtelaio murato in lamiera di acciaio e carena perimetrale in lamiera profilata con pvc. La struttura della porta è composta da 1 foglio + 5 omega di rinforzo tutto e di un kit para aria.

La ferramenta è composta da 2 cerniere a vista registrabili su 2 assi, 6 rostri fissi in acciaio sul lato cerniere, da maniglia interna e pomolo girevole esterno, Il gruppo serratura avrà cilindro tipo europeo.

Il pannello interno di rivestimento sarà liscio di colore bianco mentre il pannello esterno sarà nei colori a scelta della D.L.

Caratteristiche tecniche: Coefficiente trasmittanza termica $U_d = 1,3 \text{ w/m}^2\text{K}$ – $R_w = 34 \text{ dB}$.
(marca Metalport)

PORTONE DI INGRESSO CONDOMINIALE

Il portone di ingresso condominiale sarà in profili di ferro verniciato, serratura elettrica di apertura e vetrate antinfortunistica in osservanza della normativa vigente. Le porte di uscita secondarie saranno in ferro con vetro antinfortunistico.

Il disegno dei serramenti condominiali sarà conforme alle prescrizioni della commissione paesaggistica del comune di Gaggiano.

SERRAMENTI INTERNI

Tutte le porte interne, complete di ferramenta e maniglie in alluminio anodizzato, saranno del tipo cieco tamburato con pannello liscio e impiallacciatura nei colori Rovere, Noce, Tanganika o bianche, il coprifilo saranno a pressione. (ditta TiMack)

IMPIANTI

IMPIANTO di RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento è autonomo per ciascun appartamento, la generazione del calore (*per riscaldamento invernale*) e del freddo (*per il condizionamento estivo*) avverrà con pompa di calore elettrica reversibile (aria-acqua) delle seguenti marche; (Clivet, Immergas, Hisense o Daikin)

Generatori (riscaldamento e condizionamento)

Il generatore di calore (Pdc) per i servizi di riscaldamento e acqua calda sanitaria e del condizionamento, di potenza come da risultante dei calcoli termotecnici sarà installato esternamente all'appartamento, l'accumulo dell'acqua calda sanitaria potrà essere posizionato anche all'interno dell'appartamento.

Acqua calda sanitaria

L'accumulo dell'acqua calda sanitaria (*capacità di 150 / 180 lt*), con integrazione elettrica sarà posizionato nell'appartamento. In casi di necessità tecnica di installazione l'accumulo potrà essere posizionato in apposito cassone esterno murato.

Distribuzione del caldo a pavimento (*Riscaldamento invernale*)

l'impianto di distribuzione sarà suddiviso in due zone, giorno e notte comandati da apposito cronotermostato.

I corpi scaldanti saranno in pannelli annegati a pavimento, collegati al collettore di distribuzione centrale posto all'interno di ogni appartamento, il collettore sarà servito con tubazioni in multistrato sandwich: polietilene, alluminio e polietilene.

Nei bagni saranno posati scaldasalviette elettriche in alluminio.

- Distribuzione del Freddo (*condizionamento estivo e deumidificazione*)

L'alloggio sarà predisposto per il raffrescamento con apparecchi Split idronici (questi esclusi), alimentati dall'acqua fredda generata dalla pompa di calore utilizzata anche per il riscaldamento.

IMPIANTO SANITARIO

Apparecchi sanitari

Il bagno padronale avrà in dotazione le seguenti apparecchiature:

n° 1 vasca in vetroresina porcellanata bianca, completa di:

- gruppo miscelatore monocomando da esterno;
- colonna scarico con troppo pieno; sifone sotto vasca.

il secondo bagno avrà in dotazione:

n° 1 piatto doccia da cm 70 x 80 completo di:

- gruppo miscelatore monocomando da esterno con doccia a parete;
- (escluso box doccia)

La vasca del bagno principale potrà essere sostituita con piatto doccia 70x80

Tutti i bagni saranno completati con i seguenti sanitari / apparecchi.

n° 1 lavabo in vitreous - china bianca completo di:

- colonna di sostegno;
- gruppo miscelatore monocomando; - troppo pieno e scarico a saltarello.

n° 1 vaso (Wc) a cacciata in vitreous - china bianca completo di:

- sedile di resina poliestere o pvc; cassetta di scarico a incasso.

n° 1 bidet in vitreous - china bianca completo di:

- gruppo miscelatore monocomando; - scarico a saltarello.

Gli apparecchi sanitari saranno della "**GLOBO**" serie "**Grace o Mode**". Le rubinetterie saranno della Paffoni serie "**Blu o Stick**". o equivalenti.

Inoltre negli appartamenti saranno realizzati i seguenti punti di allaccio

n° 1 attacco per carico acqua e scarico, per lavatrice

n° 1 attacco per carico acqua e scarico, per lavastoviglie

n° 1 attacco per carico acqua, calda e fredda e scarico, per lavello cucina questo escluso.

IMPIANTO ELETTRICO

Criteri generali. Gli impianti elettrici saranno alimentati con tensione di 220 Volt complete di neutro di messa a terra. La distribuzione di energia per i vari servizi verrà realizzata alle seguenti tensioni:

- illuminazione e prese luce 220 Volt fra fase e neutro per le utenze private:
- illuminazione e prese luce 220 Volt fra fase e neutro per le utenze condominiali.

Tutti i materiali saranno di prima scelta, corrispondere alle norme UNI e CEI vigenti e saranno contraddistinte dal marchio di qualità. La linea alimentazione per ascensori con interruttore di protezione sarà realizzata secondo esigenza della Ditta installatrice degli impianti. L'impianto elettrico condominiale sarà completo ed idoneo ad illuminare le parti comuni, dal numero civico (camminamenti esterni) agli ingressi condominiali (androni e vani scala). Negli androni e pianerottoli dei vani scala, ove necessario saranno prese di corrente per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione.

Impianto elettrico degli alloggi. Sarà realizzato utilizzando interruttori e prese della B TICINO ad incasso serie LIVINGLIGHT in tecnopolimeri di colore bianco o equivalenti.

la serie **LIVINGLIGHT** della **B Ticino** consente la futura implementazione e / o espansione in base alle esigenze della committenza.

Domotica. Si prevede la gestione e il controllo da remoto dei carichi dell'impianto di riscaldamento diviso nelle zone notte e giorno.

Rete Lan fibra ottica: l'appartamento sarà servito dalla rete fibra ottica con consegna in un punto interno posto all'ingresso, dalla scatola di derivazione si diramerà la linea telefonica in rame.

Impianto interno apparecchi / punti luce

Ingresso

- n° 1 punto luce; n° 1 centralino; n° 1 suoneria con pulsante e targhetta.

Soggiorno

- n° 2 punto luce interrotto a soffitto e/o parete;
- n° 3 prese standard
- n° 1 presa elettrica per Tv (Schuko)
- n° 1 presa telefonica voce
- n° 1 presa Tv predisposta per ricezione satellitare
- N° 1 cronotermostato ambiente

Cucina e/o cottura

- n° 1 punto alimentazione piastra induzione con linea dedicata;
- n° 1 punto luce a soffitto o a parete;
- n° 4 prese elettriche standard;
- n° 2 prese (Schuko);
- n° 1 Attacco cappa cucina;

Bagno

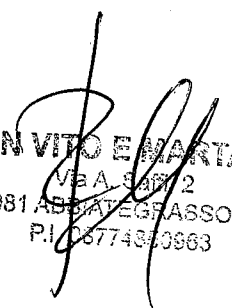
- n° 1 punto luce interrotto a soffitto;
 - n° 1 punto luce interrotto a parete;
 - n° 1 presa (Schuko);
- apparecchio di ventilazione forzata per bagni cieco*

Camera da letto matrimoniale

- n° 1 punto luce invertito a soffitto;
- n° 2 prese per alimentazione abat-jour;
- n° 2 prese elettriche servizi;
- n° 1 presa Tv;
- n° 1 presa Telefonica voce;
- N° 1 cronotermostato ambiente;

Cameretta

- n° 1 punto luce invertito a soffitto;
- n° 1 prese elettriche servizi;
- n° 1 presa Tv;
- n° 1 presa Telefonica voce;


SAN VITO E MARTA SH
VIA SAN VITO 2
20081 ABBATEGRASSO (MI)
P.I. 06774810963

Disimpegno notte

- n° 1 punto luce deviato od invertito;
- n° 1 presa.
- n° 1 presa dotata di interruttore per lavatrice;

Balcone/terrazzo

- n° 1 punto luce a parete con lampada;
- n° 1 presa;
- n° 1 allaccio Pompa di calore con rete dedicata

Cantine

- n° 1 punto luce a parete con lampada;
- n° 1 presa;

Box

- n° 1 punto luce a parete con lampada;
- n° 1 presa;

N.B. Le cantine e i box saranno collegati all'impianto elettrico condominiale.

Impianti Videocitfonico

All'ingresso pedonale in corrispondenza della strada pubblica, sarà applicata una serratura elettrica e posato un posto videocitfonico esterno.

Impianto TV terrestre e satellitare L'impianto TV (analogico e satellitare) sarà dotato di antenna centralizzata, il tutto idoneo per ricevere programmi nazionali e programmi locali; ogni alloggio avrà 1 presa SAT nel soggiorno.

Tubazioni per telefono / dati In ogni scala saranno installati i montanti per il passaggio dei cavi di rete ottica dell'impianto telefonico secondo le prescrizioni della Società concessionaria, con le relative cassette di tipo incassato.

Tubazioni vuote per predisposizione impianto antifurto In ogni appartamento saranno predisposte tubazioni vuote per la futura installazione dell'impianto antifurto (questo escluso) costituito da un punto di contatto per ogni serramento esterno, due punti per rilevatore volumetrico interno, cassetta per centralina di comando.

Predisposizione impianto di condizionamento In ogni appartamento sarà predisposto l'impianto di alimentazione degli Split (questi ultimi esclusi) funzionanti ad acqua fredda generata dalla PDC già installata. L'impianto di condizionamento interno sarà composto da un punto per unità interna (split) in ogni stanza abitabile (soggiorno e camere da letto), con esclusione dei bagni, disimpegni e cucine/cantine. *Inoltre, escluso il cablaggio elettrico.*

Impianto di terra Il fabbricato sarà dotato di una rete di messa a terra per le apparecchiature a bassa tensione, per tutte le prese luce o f.e.m.

Impianto ascensori Per ogni scala è prevista l'installazione di un ascensore (marca Kone) con corsa dal piano terra al piano sottotetto. Gli impianti ascensori di primaria marca, saranno ad azionamento elettrico e rispetteranno le prescrizioni in materia di persone portatrici di handicap fisici, porte di piano ad apertura e chiusura automatiche, la cabina avrà dimensione come prescritto dalla normativa disabili e capienza di 4 persone e portata di kg 350.

Impianto Fotovoltaico condominiale Sulla copertura di ciascuna palazzina saranno posati pannelli fotovoltaici elettrici per i servizi condominiali, l'inverter sarà posizionato nel locale tecnico comune.

La potenza elettrica dell'impianto fotovoltaico sarà come da norme tecniche vigenti.
(pannelli di produzione nazionale)

SISTEMAZIONI ESTERNE e di completamento

Giardini privati Gli appartamenti al piano terra, avranno giardino di proprietà, la recinzione esterna sarà in pannelli rigidi in metallo plastificato H=1,00 mt., il giardino sarà finito con terra di coltivo e prima modellazione, pozzetto interrato completo tubazione di irrigazione collegata alla rete interna dell'appartamento. Sono escluse semine e piantumazioni.

Recinzione esterna a perimetrazione del lotto. Le recinzioni esterne saranno eseguite con pannelli rigidi di rete pre-verniciata a passo modulare con sottostante muretto in cemento a vista. Alcune parti delle recinzioni saranno eseguite con blocchi di cemento eseguiti con giunti a vista tirati con ferro e completati con copertine in coppi, i Muretti saranno tinteggiati in colori scelti a cura della Direzione Lavori.

Cancello carraio di accesso ai box ad apertura automatica sarà realizzato in bacchettato metallico in ferro verniciato con zoccolatura.

Pavimentazioni esterne Le pavimentazioni dei corselli pedonali e carrai saranno realizzati in battuto di cemento formato da uno strato inferiore di conglomerato cementizio (tipo 325) di opportuno spessore, la finitura superficiale sarà tipo scopata previo spolvero di cemento 325.

BOX/CANTINE

Murature le murature interne e d esterne di box e cantine saranno in blocchi di cemento c.l.s., con giunti a vista tirati con ferro, esternamente tinteggiati con colori a scelta della

D.L.; I pavimenti interni di box, cantine e locali tecnici saranno in cemento con finitura lisciata.

Porte di accesso alle cantine saranno del tipo prefabbricato in lamiera zincata, le porte di accesso dall'esterno di cantine e locali tecnici in ferro verniciato.

Le basculanti di accesso ai box saranno in lamiera zincata preverniciata con apertura a bilico orizzontale motorizzabili.

AVVERTENZA

La Soc. Venditrice si riserva di cambiare qualsiasi elemento e/o marche della suddetta descrizione dei lavori sostituendolo, a suo insindacabile giudizio, con altro.

Gaggiano li, 5/12/2025

SAN VITO E MARTA S.r.l.
Via A. Saffi, 21
20081 ABBIATEGRASSO (MI)
P.I. 08774850963

L'acquirente _____

La Venditrice _____