

A large, stylized, light-colored letter 'Z' logo is centered in the background. The 'Z' is composed of three overlapping, curved shapes that create a sense of depth and movement.

# ZUCCOLI

— *CAPITOLATO DELLE OPERE* —

# CAPITOLATO FINITURE

VIA ZUCCOLI 6



Questo documento è stato predisposto con fini esclusivamente illustrativi e commerciali, pertanto non costituisce alcun presupposto contrattuale. La Direzione Lavori e il Venditore si riservano la facoltà di apportare modifiche, anche sostanziali alle soluzioni tecniche e ai materiali indicati anche in ragione di sopravvenute disposizioni normative e regolamentali, per cause impreviste ed imprevedibili ovvero per scelte tecniche ed estetiche. Le fotografie riportate nel presente documento hanno scopo meramente illustrativo e commerciale; pertanto, non sono vincolanti ai fini realizzativi. I marchi e le aziende fornitrici indicate nel presente documento sono citati al solo scopo di fornire caratteristiche dei materiali e dei componenti edilizi adottati. Si rappresenta conseguentemente che il capitolato e gli elaborati di progetto dell'immobile saranno definiti all'atto della stipula del contratto preliminare di acquisto ai sensi di legge.

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento edilizio descritto in questo capitolato finiture è ubicato a Milano in via Zuccoli 6 e prevede la ristrutturazione con ampliamento di un fabbricato esistente che si affaccia direttamente sulla strada.

L'ingresso principale del condominio si farà da via Zuccoli mentre ci sarà in ingresso secondario anche da via Gluck.

Al piano interrato saranno posizionati i locali tecnici per gli impianti condominiali.

Al piano terra si svilupperà l'ingresso al condominio, il locale contatori, il locale rifiuti e 5 unità abitative.

Al piano primo saranno realizzate 5 unità abitative così come al piano secondo.

La caratterizzazione materica delle facciate esterne ha come obiettivo l'integrazione con il contesto tramite una reinterpretazione in chiave moderna dello stile architettonico del fabbricato.

### **Premesse**

La descrizione dei lavori riportata nel seguente capitolato s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo di individuarne e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi, finiti, rifiniti e funzionali secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della Classe "A" dell'edificio.

## **INDICE**

- 1. SCAVI**
- 2. STRUTTURA PORTANTE**
- 3. MURATURE**
- 4. ISOLAMENTI**
- 5. FINITURE PARTI COMUNI**
- 6. SERRAMENTI**
- 7. PAVIMENTAZIONE E FINITURE ZONE PRIVATE**
- 8. BALCONI E TERRAZZI**
- 9. IMPIANTO ELETTRICO**
- 10. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / RAFFRESCAMENTO**
- 11. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**
- 12. IMPIANTO ASCENSORE**
- 13. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**
- 14. GARANZIE**
- 15. OSSERVAZIONI**

## **1. SCAVI**

Verranno eseguiti tutti gli scavi necessari per la realizzazione della parte di costruzione a quota inferiore all'attuale piano di campagna, ovvero quelli necessari per l'esecuzione delle nuove fondazioni, della rete fognaria e tutti gli scavi in sezione per la posa dei cavidotti e per gli impianti tecnologici.

Tutti gli scavi saranno eseguiti in ottemperanza al "Piano Scavi" della Regione Lombardia e si atterranno alle linee guida Arpa vigenti in materia.

## **2. STRUTTURA PORTANTE**

Le strutture portanti verranno realizzate con struttura mista in cemento armato e in carpenteria metallica e seguiranno le precise indicazioni del progetto delle strutture presentato presso gli uffici competenti.

## **3. MURATURE**

### MURATURE PERIMETRALI

Le pareti perimetrali di nuova realizzazione, ove non previsti setti/pilastri portanti verranno realizzate in termo-laterizio porizzato (tipo Poroton) con elevate prestazioni per quanto riguarda l'isolamento termo-acustico.

Le murature perimetrali del fabbricato avranno prevalentemente funzione di tamponamento e portanza con elevate performance meccaniche e termoacustiche.

Saranno eliminati tutti i ponti termici in prossimità delle strutture portanti (orizzontali e verticali) come previsto da progetto L. 10/91.

Sul lato interno delle murature perimetrali verranno realizzate delle contropareti a doppia lastra in cartongesso.

Le facciate esterne verranno rivestite con piastrelle ceramiche incollate così come previsto nel progetto architettonico.

### MURI DIVISORI TRA UNITA' IMMOBILIARI E PARTI COMUNI

Per le murature divisorie tra le unità e le parti comuni è prevista la realizzazione di un sistema stratificato che alterna blocchi di Poroton a strati isolanti, con finitura rasata verso l'esterno e controparete verso il lato interno. Gli strati coibentati utilizzeranno un isolante polimerico (tipo EPS) che permetterà di raggiungere un elevato standard di isolamento termo-acustico.

### MURI DIVISORI TRA UNITA' IMMOBILIARI

Le pareti divisorie tra le varie unità immobiliare saranno realizzate a secco così come previsto da progetto L. 10/91 e nella relazione acustica.

### MURI DIVISORI INTERNI

Le pareti interne degli appartamenti saranno realizzate con la tecnologia “a secco” con singola orditura metallica autoportante e rivestimento in doppia lastra su entrambi i lati con rasatura finale.

All'interno delle strutture è prevista la posa di uno stratto di lana di roccia per una migliore performance acustica.

Per le zone umide (locali bagni e cucina lato lavello) la lastra esterna in gesso sarà di tipo “idro”.

#### **4. ISOLAMENTI**

L'isolazione termica verrà realizzata nei modi e secondo le prescrizioni che garantiranno l'ottenimento della certificazione CLASSE “A” così come previsto da progetto L. 10/91.

Anche per quanto concerne la riduzione dei rumori impattivi saranno impiegate speciali guaine anticalpestio, capaci di interrompere la trasmissione del rumore attraverso le strutture. Particolare cura verrà, inoltre, riservata agli impianti tecnologici, selezionati anche in base alla loro rumorosità. Il tutto introducendo materiali basso emissivi atti a garantire la massima salubrità degli ambienti di vita.

#### **5. FINITURE PARTI COMUNI**

##### PARETI / INTONACI / CARTONGESSI

Tutte le parti comuni saranno finite con intonaco premiscelato o rasatura completate con tinteggiatura con idro-pittura o smalto colore a scelta D.L., in alcuni casi saranno presenti parti controsoffittate non ispezionabili tinteggiate.

Le pareti ed i sotto rampa verranno intonacate con intonaco premiscelato di tipo pronto con rasatura finale e tinteggiatura. Prima della stesura dell'intonaco premiscelato, sulle pareti in c.a. verrà stesa una mano di apposito aggrappante.

Eventuali vani tecnici ad uso comune verranno completati ad intonaco rustico fine o a civile.

##### PAVIMENTI / RIVESTIMENTI

La pavimentazione delle parti comuni interne è prevista in piastrelle di gres porcellanato formato 60x60 cm, marca EURO serie Soul (o similare) nel colore white (o similare).



Il locale rifiuti verrà pavimentato e rivestito in piastrelle di gres porcellanato.

#### OPERE DA FABBRO

Le opere da fabbro verranno realizzate come da disegni esecutivi.

Le colorazioni di tutte le lamiere zincate a caldo e preverniciate o di altro tipo indicate dai disegni esecutivi, saranno eseguite secondo le indicazioni della D.L.

## **6. SERRAMENTI**

#### SERRAMENTI ESTERNI

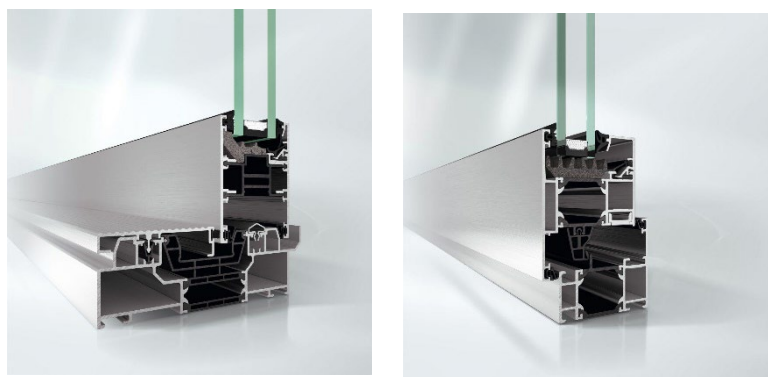
I serramenti esterni delle unità residenziali saranno a uno o più battenti, o scorrevoli a seconda dei locali di ubicazione. Essi saranno costituiti da montanti e traversi in alluminio dotati di vetro basso emissivo a lastra doppia con vetrocamera, finitura degli infissi RAL 9010 su lato interno e a scelta D.L. su quello esterno.

Le prestazioni termiche dei serramenti saranno quelle previste nella relazione sul contenimento del consumo energetico.

Cerniere e maniglie saranno in alluminio finitura cromo satinato.

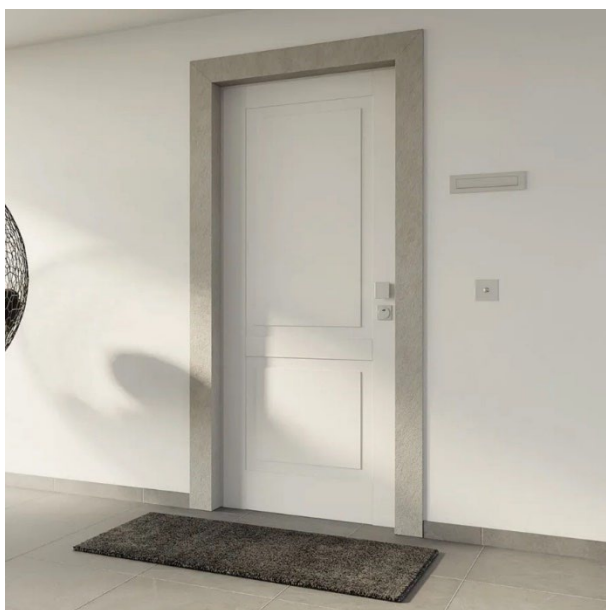
Saranno inoltre previsti delle avvolgibili oscuranti elettrici, in alluminio coibentato posti sul filo esterno rispetto all'infisso. Gli avvolgibili saranno nello stesso RAL dei serramenti oppure di un colore a scelta della DL.

\*Saranno disponibili zanzariere da disporre in corrispondenza degli infissi (n. a scelta del cliente) come variante di capitolato a carico dell'acquirente.



#### PORTE DI INGRESSO APPARTAMENTI

I portoncini di primo ingresso agli appartamenti saranno di tipo blindato, livello di sicurezza Classe 3, a doppia serratura (serratura di sicurezza e serratura secondaria con cilindro a profilo europeo) marca TORTEROLLO (o similare).



Le porte saranno posate su telai in acciaio con falso telaio murato; anta con telaio angolare laccato, finitura interna RAL 9010, e finitura del pannello esterno a scelta della D.L.; spioncino interno e maniglia finitura cromo lucido, modello doppia pera (interno/esterno).

Verrà realizzato un portale di protezione per il portoncino nello stesso materiale dei battenti.

Predisposti, a richiesta e carico dell'acquirente si potranno realizzare dei sistemi anti intrusione.

#### PORTE INTERNE APPARTAMENTI

Tutte le porte interne, ad anta battente o scorrevoli saranno di dimensioni come da progetto 80x210 cm, marca BERTOLOTTI, serie LACCATA CL (o simile) per tutti i locali con finitura RAL 9010 con coprifili in multistrato nella stessa finitura della porta.

La struttura verrà realizzata in legno tamburato e dotata di maniglia metallica con finitura acciaio satinato TIEMPO (o simile).



Le maniglie e serrature delle porte interne avranno finitura acciaio satinato.

A richiesta e a carico dell'acquirente si potranno scegliere colori e finiture diverse per le porte.

## **7. PAVIMENTAZIONE E FINITURE ZONE PRIVATE**

### **PITTURAZIONI**

Dove non previsto altro tipo di rivestimento, gli appartamenti avranno una pittura realizzata con pittura traspirante lavabile di colore chiaro.

### **FINITURE APPARTAMENTI**

I pavimenti dei locali abitabili, a esclusione dei bagni, saranno realizzati in parquet rovere naturale spazzolato.

Sono previste delle plance con lunghezza 1900mm, spessore 15mm, larghezza 190mm.



Nelle zone dove verrà posato il parquet è prevista la posa di battiscopa squadrate in legno di altezza 4cm RAL 9010.

#### FINITURE BAGNI

Nei bagni è prevista la pavimentazione con piastrelle di gres porcellanato formato 60x60 cm, marca EURO serie Soul (o similare) nel colore white (o similare).

Nei bagni è previsto il rivestimento di tutte le pareti a tutta altezza con piastrelle di gres porcellanato formato 60x60 cm, marca EURO serie Soul (o similare) nel colore white (o similare).



Verranno posati profili di separazione in acciaio a divisione tra le pavimentazioni di tipo diverso.

## **8. BALCONI E TERRAZZI**

#### PAVIMENTAZIONE ESTERNA

I balconi e terrazzi saranno realizzati con pavimentazione in gres porcellanato formato 60x60 cm, marca EURO serie Soul (o similare) nel colore white (o similare).

#### PARAPETTI

I parapetti dei balconi verranno realizzati in metallo verniciato a caldo nella stessa tipologia e disegno previsti nel progetto architettonico.

#### BRISE SOLEIL

Sparsi come elementi fissi nella facciata dell'edificio ci saranno degli elementi verticali realizzati in ferro pre-verniciato con colorazione come dai render di progetto.



## **9. IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo la norma CEI 64-8, rispettando le indicazioni che corrispondono al livello qualitativo 1.

Dotazioni per ogni singolo locale		Superficie / lunghezza	Livello 1 (★)	Livello 2 (★★)	Livello 3 (★★★)
Per ogni locale diverso da quelli sotto indicati (es. camera da letto, soggiorno, studio, ecc.)	Punti prese *	>8 ≤ 12 m <sup>2</sup>	4	5	5
		>12 ≤ 20 m <sup>2</sup>	5	7	8
		oltre 20 m <sup>2</sup>	6	8	10
	Punti luce	>8 ≤ 12 m <sup>2</sup>	1	2	3
		>12 ≤ 20 m <sup>2</sup>	1	2	3
		oltre 20 m <sup>2</sup>	2	4	4
	Prese Radio / TV	-	1	1	1
	Prese telefono e/o dati	-	1	1	1
Ingresso	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
	Prese telefono e/o dati	-	1	1	1
Cucina	Punti prese	-	5 (2) **	6 (2) **	7 (3) **
	Punti luce	-	1	2	2
	Prese telefono e/o dati	-	1	1	1
	Prese Radio / TV	-	1	1	1
Angolo cottura	Punti prese	-	2 (1) **	2 (1) **	3 (2) **
	Punti luce	-	-	1	1
Lavanderia	Punti prese	-	3	4	4
	Punti luce	-	1	1	1
Locale da bagno o doccia	Punti prese	-	2	2	2
	Punti luce	-	2	2	2
Box auto	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Giardino	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Cantina / Soffitta	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Corridoio	Punti prese	≤ 5 m	1	1	1
		> 5 m	2	2	2
	Punti luce	≤ 5 m	1	1	1
		> 5 m	2	2	2
Locale servizi (WC)	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Balcone / Terrazzo	Punti prese	≥ 10 m <sup>2</sup>	1	1	1
	Punti luce	≥ 10 m <sup>2</sup>	1	1	1
Ripostiglio	Punti prese	≥ 1 m <sup>2</sup>	-	-	-
	Punti luce	≥ 1 m <sup>2</sup>	1	1	1

\* Per "punto presa" si intende il punto di alimentazione di una o più prese all'interno della stessa scatola (ad es. tre prese nella stessa scatola=1 punto presa).

I punti presa devono essere distribuiti in modo adeguato nel locale, ai fini della loro utilizzazione.

\*\* Il numero tra parentesi indica la parte del totale di punti prese da installare in corrispondenza del piano di lavoro. Deve inoltre essere prevista l'alimentazione della cappa aspirante, con o senza spina.

L'impianto degli alloggi sarà regolato da contatori individuali con potenza da 3 kW installati in apposito ed attrezzato locale contatori ubicati al piano terra. Il quadro dell'alloggio sarà installato in posizione tale da poter essere gestito con facilità, e posto in corrispondenza del portoncino d'ingresso dell'appartamento. Nota: le linee di alimentazione degli alloggi sono comunque dimensionate per una potenza al contatore da 6 kW.

A richiesta e come variante a carico dell'acquirente potrà essere previsto un sistema centralizzato di domotica di base.

Sempre come variante a carico dell'acquirente si potranno fornire gli alloggi con sistemi di allarme di tipo perimetrale e volumetrico. Sarà a carico dell'acquirente la scelta e l'installazione del sistema di allarme.

Tutte le prese delle unità immobiliari sono del tipo bipasso 10/16 A o Schuko del tipo 10 A.

Nei bagni sono rispettate le prescrizioni particolari inerenti le regole di installazione nelle zone di pericolosità 1, 2, 3 individuate dalle norme CEI. Nel caso di bagni ciechi saranno installati estrattori d'aria meccanici. Cucine ed angoli cottura saranno privi di impianto di adduzione gas.

I frutti, le placche e la gestione termica dell'alloggio saranno previsti della marca BTICINO serie LIVING LIGHT (o similare).



Ulteriori personalizzazioni saranno a carico del cliente come variante al capitolato.

### IMPIANTI SPECIALI APPARTAMENTI

Gli impianti in dotazione ad ogni unità immobiliare saranno:

- Impianto videocitfonico;
- Impianto televisivo terrestre e satellitare;

### IMPIANTO VIDEOCITOFONICO CONDOMINIALE

All'esterno dell'ingresso condominiale verranno installate le postazioni videocitfoniche. Il videocitfono consegnato sarà predisposto per essere utilizzato e attivato da remoto.



### IMPIANTO TV-SAT E SATELLITARE

L'impianto TV-SAT sarà di tipo "Sky-Ready" e sarà dotato di complesso di ricezione con antenne UHF/VHF e parabola satellitare (antenne in comune per tutti gli appartamenti) installate in copertura, centralino amplificatore Multiswich, trasmettitore per distribuzione in fibra ottica dei segnali TV/SAT a livello condominiale. Per la Pay-TV andranno installati i singoli decoder localmente forniti dal fornitore del servizio.

## **10. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / RAFFRESCAMENTO**

È prevista la realizzazione di un impianto di riscaldamento invernale, raffrescamento estivo e produzione di acqua calda sanitaria autonomo per ogni unità.

La produzione dell'acqua calda e fredda necessaria al funzionamento dell'impianto avverrà attraverso pompe di calore posizionate sulle singole logge di ogni unità.

Ogni appartamento avrà almeno 2 split posizionati a muro, uno per la zona giorno e uno per la zona notte.

La scelta degli elementi verrà fatta dalla DL in fase esecutiva di cantiere.



## **11. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

L'impianto dovrà rispondere a tutte le esigenze richieste dal Regolamento di Igiene.

L'impianto sarà costituito dai seguenti elementi: - rete interrata/a vista di alimentazione dal contatore ai locali centrale idrica; - gruppo di pressurizzazione automatico a servizio del condominio eseguito in conformità a quanto richiesto dall'ente erogante; - colonne montanti dalla rete orizzontale fino ai moduli di contabilizzazione in acciaio zincato - rete di distribuzione dell'acqua fredda per gli apparecchi sanitari di ciascuna unità immobiliare.

Le tubazioni all'interno delle unità per la distribuzione dell'acqua fredda, rivestite con guaina anticondensa, e dell'acqua calda, coibentata in conformità alla Legge 10\91 e successive modifiche, saranno poste in opera in

multistrato. In ogni bagno sarà posizionato un collettore a incasso ispezionabile con rubinetto di arresto, sia per l'acqua calda che per l'acqua fredda sanitaria.

## RUBINETTERIE

Nei bagni verrà installata rubinetteria con finitura cromata marca NEWFORM serie Rise-Up (o similare) finitura cromata.

Sono previsti i seguenti elementi:

- 1- Rubinetteria lavabo con miscelatore monocomando da appoggio, comando scarico, bocca di erogazione, sifone ispezionabile
- 2- Rubinetteria bidet con miscelatore monocomando da appoggio e scarico
- 3- Rubinetteria doccia con soffione a parete, doccia e miscelatore monocomando da incasso

## SANITARI

Sono previsti sanitari in ceramica smaltata con finitura semilucida marca GLOBO (o similare)

Sono previsti i seguenti elementi:

- 1- Lavabo sospeso
  - 2- WC e Bidet sospesi  
Sedile wc (senza sistema anticaduta).
  - 3- Placca di scarico a risparmio idrico con due quantità di risciacquo, a finitura cromata
  - 3- Piatto doccia marca OHMYSHOWER serie FRAME.  
Dimensioni varie, tagliati su misura.  
Finitura ardesia satinata in diversi colori.
- \* Nel caso in cui le dimensioni dei bagni richiedano sanitari con dimensioni più ridotte saranno scelti dalla DL

## TERMOARREDI

Nei bagni verrà installato un termo arredo elettrico marca ERCOS elettra digitale 22 (o similare) colore bianco.

La quantità e dimensione degli elementi radianti verrà dimensionata dal termotecnico in base alle dimensioni dei bagni.



## **12. IMPIANTO ASCENSORE**

Il progetto sarà dotato di impianto ascensore, dimensionato secondo la normativa vigente italiana ed europea per quanto riguarda la sicurezza e le prescrizioni per il superamento delle barriere architettoniche.

L'impianto elevatore sarà del tipo elettrico a fune e non necessiterà del locale macchine.

Il rivestimento delle pareti laterali sarà in acciaio inox satinato (o altro colore a scelta della D.L.) con inserimento di specchio.

Porte, portali e carter di rivestimento del foro sul vano corsa saranno in acciaio inox satinato.

I pavimenti interni saranno in gres porcellanato simile a quello scelto per i pavimenti dei corridoi comuni.

## **13. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI**

Gli impianti relativi agli edifici di civile abitazione (elettrico, televisore, riscaldamento, idrosanitario) saranno realizzati in conformità alle Norme CEI 64-8 e DM 37 del 22 gennaio 2008 per la parte elettrica. Gli impianti saranno realizzati da ditte professioniste qualificate su progetto di tecnico abilitato, con rilascio di dichiarazione di conformità per ogni unità immobiliare. Alla consegna dell'alloggio saranno fornite tutte le informazioni sul funzionamento e la manutenzione degli impianti e sarà trasmessa la documentazione necessaria.

## **14. GARANZIE**

Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale e quindi soggetto a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nei limiti delle abituali tolleranze, vanno accettate. Pertanto le parti dichiarano di prenderne atto. La garanzia rilasciata dalla Parte Venditrice è limitata esclusivamente ai materiali scelti e forniti nella presente descrizione.

N.B.: la D.L. potrà a suo insindacabile giudizio sostituire i materiali impiegati con prodotti equivalenti, e modificare gli impianti descritti per esigenze tecniche.

## **15. OSSERVAZIONI**

Gli appartamenti sono di massima quelli risultanti dalle planimetrie, con finiture come dalla presente descrizione tecnica, salvo eventuali varianti che l'acquirente potrà chiedere in corso lavori, varianti comunque non riguardanti prospetti esterni e non compromettenti la stabilità dell'edificio. Resta comunque facoltà del Venditore come committente apportare le varianti richieste. Il venditore come committente si riserva il diritto di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico, tanto in relazione ai piani che alle parti comuni apportando quelle varianti che riterrà opportuno a suo insindacabile giudizio.

Se le competenti autorità imponessero per qualsiasi ragione modifiche al progetto originario e queste modifiche rendessero necessario variare anche le singole unità, sia nella loro disposizione che nella superficie, l'acquirente ha il diritto di rescindere dal contratto di compravendita, ma non avrà nessun diritto di chiedere il risarcimento danni.

Le indicazioni riguardanti canne fumarie, scarichi, tubazioni del riscaldamento, sfiati, portine d'ispezione delle canne fumarie e pezzi di ispezioni delle colonne di scarico verranno definite dal progetto esecutivo degli impianti dei servizi generali. Le rispettive evidenziazioni nei disegni non sono vincolanti. Esigenze strutturali e prescrizioni degli enti possono causare minime variazioni nelle superfici utili.

# ZUCCOLI

Un iniziativa:



**HYHolding**

Progettazione e direzione lavori:



Commercializzazione esclusiva:



02 45397970 - [info@datsi.it](mailto:info@datsi.it)