

RESIDENZA
Victoria
PARABIAGO

VIA DEL LAURO
PARABIAGO (MI)

CAPITOLATO DESCRITTIVO



1/12



Via Giovanni Giolitti n.10 – 20025, Legnano (MI)

galileoimmobiliarecostruzioni@gmail.com | 329 783 9916 | 333 764 0933

Cod. Fisc - P.IVA 12104160960 |

galileosrl@pecaruba.it

aresimmobiliarecostruzioni.it

RESIDENZA
Victoria
PARABIAGO



PREMESSE

Il presente documento descrittivo potrà essere modificato in corso d'opera a cura dell'Ente appaltante (condominio) o della Direzione Lavori che si riservano la facoltà di apportare tutte quelle modifiche necessarie per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto che fossero ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione. Pertanto, le finiture interne e degli spazi comuni potranno essere modificate con altre, aventi caratteristiche e pregio equivalenti. A tale riguardo si specifica che la descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo è da intendersi indicativa, sommaria e schematica, avente l'esclusivo scopo di individuarne e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi. Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive della manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali all'uso, secondo la buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della Classe Energetica A dell'edificio (variabile tra A1 e A4). Tale classificazione energetica (di progetto) sarà raggiunta attraverso tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti, previsti per la completa ristrutturazione di complesso residenziale, pensato in funzione di un elevato rispetto dell'ambiente e di un notevole risparmio economico in termini di gestione delle energie richieste per il suo funzionamento.

2/12

La società GALILEO COSTRUZIONI IMMOBILIARE srl, responsabile della realizzazione delle opere qui descritte, si riserva la facoltà di variare e/o modificare in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione (non ultima l'impossibilità di reperire sul mercato i materiali previsti), le finiture del fabbricato condominiale in oggetto, descritte nel presente capitolato. Nello stesso tempo, garantisce che le eventuali modifiche e/o variazioni di materiali che si dovessero rendere necessarie, saranno effettuate con prodotti di uguale pregio, funzionalità e valore economico. Si rende infine noto che le immagini riportate nel presente documento non costituiscono elemento contrattuale ma hanno solo ed esclusivamente carattere illustrativo e valore indicativo.

Nel prezzo pattuito sono comprese e quindi a carico dell'Impresa Venditrice:

a) spese tecniche quali:

- progettazione dell'edificio residenziale;
- indagini geologiche sulla natura del terreno di fondazione;
- calcolo delle strutture in c.a. secondo il D.M. del 14.09.2005 (struttura antisismica);
- calcolo del contenimento dei consumi energetici (L. 10/92, ex legge 373 del 10 Aprile 1973);
- valutazione di clima acustico, nonchè dei requisiti acustici passivi;
- progettazione e calcolo degli impianti elettrici e termo-idraulici;



	<ul style="list-style-type: none"> - progettazione dei piani della sicurezza in fase progettuale ed esecutiva; - direzione dei lavori; - assistenza tecnica sino all'ultimazione dei lavori e consegna del fabbricato; - tutti gli oneri relativi al costo di eventuali varianti in corso d'opera non riguardanti modifiche richieste dall'acquirente per la singola unità da acquistarsi.
--	--

b)	contributi di urbanizzazione U1 ed U2;
c)	contributi relativi al costo di costruzione (ex Legge Bucalossi);
d)	spese tecniche di frazionamento del fabbricato ed inserimento in mappa dello stesso;

	<u>Rimarranno, invece, a carico dell'Acquirente:</u>
a)	Tutti gli allacciamenti utenze: <ul style="list-style-type: none"> - alla rete elettrica; - alla rete dell'acquedotto comunale; - alla rete telefonica mediante pozzetto con SOLA predisposizione degli allacci alle singole utenze, le attivazioni potranno essere richieste solo dall'acquirente direttamente alla società Telecom Italia S.p.A.
b)	Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) di legge da applicare al momento del rogito;
	spese notarili relative al trasferimento di proprietà e di eventuale mutuo.
c)	Accatastamento delle unità immobiliari.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

- Classe energetica A (di progetto), variabile tra A1 ed A4
- Murature esterne ad elevato isolamento termo – acustico
- Pareti divisorie tra appartamenti e pareti vano scale con elevato isolamento termo- acustico
- Impianto riscaldamento con sistema radiante a pavimento
- Impianto raffrescamento con sistema radiante a pavimento
- Impianto ventilazione meccanica controllata VMC
- Impianto di deumidificazione
- Impianto fotovoltaico per produzione energia elettrica condominiale
- Impianto elettrico BTicino serie MatixGO o similare
- Predisposizione impianto di video-sorveglianza e allarme
- Impianto luce antipanico su aree esterne
- Impianto video-citofonico a colori
- Impianto TV digitale terrestre e satellitare



- Serramenti triplo vetro in PVC a taglio termico e basso emissivo
- Tapparelle in alluminio o acciaio pre-verniciato avvolgibili con motorizzazione elettrica
- Porte basculanti box
- Sanitari in ceramica della ditta Ideal Standard o similare
- Rubinetterie della ditta Ideal Standard o similare
- Pavimentazioni in ceramica o gres porcellanato
- Rivestimenti in ceramica o gres porcellanato
- Portoncino ingresso appartamenti blindato
- Porte interne a battente colore bianco con maniglie in acciaio satinato. Si precisa che nel caso in cui sulle planimetrie progettuali siano presenti porte scorrevoli, le stesse, se richieste dall'acquirente, saranno da quantificare come extra capitolato, viceversa saranno installate porte a battente come da capitolato sopra.

OPERE DI APPALTO CONDOMINIALE

Sono definite tali tutte le opere eseguite alle parti comuni condominiali necessarie per la realizzazione del complesso immobiliare di cui al Permesso di Costruire. Saranno escluse solo le finiture interne delle singole unità immobiliari come meglio specificate di seguito al comma "opere di appalto privato".

4/12

PROPRIETA'

L'impresa garantisce la piena libertà degli immobili da qualsiasi vincolo pregiudizievole, la piena proprietà delle singole unità immobiliari e la comproprietà sulle parti comuni dell'edificio, sugli impianti e sull'area.

FONDAZIONE E STRUTTURA PORTANTE

Le fondazioni saranno realizzate in cemento armato, a getto continuo, con travi rovesce e/o basamenti continui, calcolate secondo le effettive portanze del terreno. La struttura portante dei vani scala, vani ascensore e ampliamenti strutturali saranno in cemento armato gettato in opera, composto da setti, pilastri e travi. Durante il corso dei lavori delle opere in cemento armato, si provvederà al prelievo di provini di campione del conglomerato cementizio e degli acciai di armatura, per trasmetterli al laboratorio dell'Ente competente al fine di effettuare le prove di resistenza, ed ottenere le relative certificazioni. Le strutture portanti avranno dimensionamento ed armatura metallica quali risulteranno da progetto strutturale e saranno idonee a sopportare i carichi previsti: saranno sottoposte a verifica e collaudo strutturale. La muratura perimetrale e i solai saranno realizzati con materiali della BIOISOTHERM utilizzando il sistema di costruzione ARGISOL a pareti portanti conforme alle nuove norme tecniche di costruzione (secondo il D.M. 17/01/2018



(struttura antisismica). Il sistema costruttivo Argisol rispetta i parametri della direttiva 2010/31/CE (nuova EPDB) in materia di risparmio energetico. I solai saranno realizzati con pannelli cassero TERMOSOLAIO in polistirene espanso a marchio CE. O in alternativa muro in calcestruzzo armato da 30cm.

ISOLAMENTI TAMPONAMENTI E DIVISORI

Le pareti di divisione tra unità immobiliari così come le perimetrali, i solai, e le coperture rispetteranno le caratteristiche indicate dalla relazione sul contenimento dei consumi energetici e sull'acustica, così come tutte le normative vigenti in materia. Le pareti di divisione avranno uno spessore di circa 12 cm. I bagni e il primo pannello con ridotta capacità di assorbimento acqua, oppure pareti in cartongesso tipo GYPSOTECH, doppia lastra (Tipo DI secondo EN 520) con densità controllata superiore a 800 kg/m³ ed elevata resistenza all'impatto. I bagni e il primo pannello sarà con ridotta capacità di assorbimento acqua.

ISOLAMENTI PAVIMENTAZIONI

Su tutte le superfici di calpestio interne agli alloggi, relativamente agli appartamenti posti al primo e secondo piano, è prevista la posa di un tappetino acustico fonoassorbente a strato continuo per il contenimento del rumore strutturale e di calpestio. I massetti di riempimento degli impianti saranno in cemento soffiato alleggerito per ulteriore miglioramento del comfort acustico.

ISOLAMENTI VERTICALI INTERNI

Le murature verticali di divisione tra due unità immobiliari saranno realizzate come indicato dal progetto esecutivo, al fine di garantire e rispettare le disposizioni in merito a requisiti acustici degli edifici residenziali in ottemperanza al D.P.C.M. del 5/12/1997, la L.R. n°13/2001, le norme UNI e secondo le disposizioni del D.Lgs. 29 dicembre 2006 n° 311 relativo al rendimento energetico nell'edilizia.

LASTRICATI SOLARI DI COPERTURA

Il lastricato solare di copertura sarà realizzato con un pacchetto isolamento/impermeabilizzazione composto da un doppio strato intrecciato di guaina bituminosa armata al poliestere posata sopra un massetto in sabbia e cemento a formazione di adeguate pendenze, previo interposto isolamento termoacustico realizzato secondo progetto ai sensi del D. Lgs. 29 dicembre 2006 n.311. Per la manutenzione di dette coperture ed eventuali futuri interventi in quota (antenne TV, lattonerie, ecc.) verranno installati appositi dispositivi di ancoraggio omologati.



LATTONERIE PLUVIALI

Canali di gronda, scossaline e converse, così come le copertine dei parapetti delle terrazze e dei balconi saranno in lamiera di alluminio pre-verniciato color a scelta del Venditore, spessore mm. 8/10, piegata e sagomata secondo necessità costruttive e completa delle saldature e sigillature occorrenti. I pluviali verticali saranno in alluminio con giunti sigillati a bicchiere, realizzati all'interno della muratura perimetrale dentro appositi vani di adeguato spessore

LE FOGNATURE

La rete fognaria dovrà rispettare le norme ed il regolamento delle fognature del Comune di Parabiago. La distribuzione della rete fognaria sarà eseguita con tubazioni in polipropilene complete di ispezioni, pezzi speciali e giunti a bicchiere corredati di guarnizioni. Le colonne verticali discendenti di bagni e cucine saranno ventilate e insonorizzate. Le colonne di scarico proseguiranno sino alle coperture dove termineranno con torrino di esalazione o similari. Le reti sopraccitate saranno eseguite in conformità ai regolamenti vigenti, con idonee pendenze e nel rispetto delle indicazioni riportate dal progetto esecutivo. Pozzetti, camerette, fosse, etc. saranno realizzate in cemento prefabbricato e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Ufficio Sanitario e Tecnico del Comune interessato.

ALTRE PARETI DIVISORIE

- | | |
|----|---|
| a) | Autorimesse e cantine
Pareti realizzata in CLS a vista o in blocchi cavi di cemento vibrocompresso spess. cm 10, finiti faccia a vista. |
| b) | Locali e parti comuni
Le murature verticali poste al piano seminterrato relative a locali comuni (attrezzeria /deposito bici/ immondezzaio) ed i passaggi comuni saranno in blocchi cavi di cemento vibrocompresso - spess. da progetto. |
| d) | Murature di confine tra le terrazze
Le pareti divisorie di confine tra le terrazze saranno realizzate cemento vibrocompresso spess. cm 10, finite su ambo i lati con intonaco pre-miscelato completo di intonachino già colorato in pasta e saranno completate con scossaline di copertura del muretto in alluminio pre-verniciato. |

COMIGNOLI E TORRINI

Ove previsti saranno realizzati a disegno, in stile architettonico e con materiali in coordinato con il linguaggio estetico dell'edificio. Per quanto concerne le varie esalazioni, le stesse saranno completate in copertura con l'installazione di torrino in diametri adeguati, provvisti di scossalina alla base di raccordo al manto di copertura.



IMPERMEABILIZZAZIONI

Le coperture piane verranno impermeabilizzate con due guaine bituminose armate al poliestere, applicate a caldo, con adeguate isolamenti e/o protezioni secondo il progetto esecutivo e le prescrizioni e disposizioni tecniche della Direzione Lavori. I balconi e i terrazzi verranno impermeabilizzati con doppio strato di guaina impermeabile.

FACCIAE ESTERNE

Tutti gli intonaci esterni saranno eseguiti con intonaco per isolamento a cappotto pre-miscelato finito con intonachino già colorato in pasta. Le restanti superfici (non dotate di “rivestimento a cappotto”) saranno intonacate al civile e tinteggiate con pittura al quarzo o ai silicati, colore a scelta della Direzione Lavori.

PARAPETTI

I parapetti dei balconi saranno realizzati in struttura mista con parte sottostante in muratura adeguatamente ancorata alla soletta e con finitura a intonaco a civile con tinteggiatura al quarzo, nella parte superiore è previsto un tamponamento come da progetto architettonico.

INTONACI VERTICALI ED ORIZZONTALI

Le pareti orizzontali e verticali (di tutti i locali) interne ai singoli appartamenti e volumi tecnici, comprese le cucine ed i servizi, saranno finite con rasatura a gesso. Verranno posti in opera paraspigoli in lamiera zincata su tutti gli spigoli verticali e in quelli relativi agli sguinci delle finestre. Le pareti verticali ed orizzontali, i plafoni interni del corpo scala, corridoi, androni e passaggi comuni di accesso al vano scala, saranno anch'esse finite con intonaco pre-miscelato tipo “pronto” e successiva rasatura a gesso.

SCALE CONDOMINIALI

Le scale con struttura in cemento armato verranno realizzate come da progetto. La finitura delle stesse (pedate, alzate, pianerottoli e zoccolini), sarà in pietra naturale, con parapetti in ferro verniciato, secondo il progetto esecutivo.

MASSETTI E SOTTOFONDI

I sottofondi di tutti i pavimenti (quelli dei locali condominiali e quelli all'interno delle singole proprietà private, volumi tecnici compresi) saranno realizzati in sabbia e cemento tirati in piano perfetto e finiti a frattazzo fine, atti a ricevere la successiva posa di pavimenti.



PAVIMENTI

Balconi e Terrazzi (al piano)

- In piastrelle tradizionali per esterni antigelo o di tipo galleggiante per esterno antigelo, a scelta del Venditore, dimensioni e posa a disegno semplice, in quadro diritto ed accostato.

Parti comuni (zone interne ai piano interrato)

- Le pavimentazioni delle parti comuni (compreso gli sbarchi vani scale) ed i relativi zoccolini, saranno realizzati in gres porcellanato a scelta del Venditore, posa a disegno semplice, in quadro diritto ed accostato.

Percorsi esterni (pedonali di accesso al fabbricato ed esterni)

- I percorsi pedonali esterni comuni, anche quelli concessi in uso esclusivo, saranno finiti secondo progetto e con materiali naturali o altro a scelta del Venditore.

Locali tecnici

- Saranno realizzati con pavimento industriale.

Rampa box

- Sarà eseguita in calcestruzzo di cemento arricchito con puro cemento e finito a macchina con l'ausilio di elicottero, completo di rigatura antisdrucchiolo disposta a spina di pesce.

SERRAMENTI ESTERNI, PORTONI E PORTE

Serramenti finestre e portefinestre, saranno realizzate in PVC triplo vetro, in pasta monocoloro bianco o altro a scelta del Venditore. Le finestre/porte finestre saranno completi di ferramenta, maniglie in acciaio satinato, doppie guarnizione di tenuta e vetro camera doppio con gas Argon basso emissivo. Tutte le finestre avranno apertura sia ad anta, sia a vasistas (ribalta). I serramenti esterni posati filo muro interno saranno muniti di sistema monoblocco con spalle laterali termoisolanti di spessore di circa 80 mm e pannello strutturale con funzione integrata di falso telaio per il serramento e cassone integrato per tapparelle in alluminio motorizzate isolate in EPS atti a garantire un adeguato controllo del ponte termico, come previsto dalla normativa vigente DGR8/8745.

Porte interne a battente modello classiche cieche, costruite con massellatura laterale e struttura a nido d'ape, laminato bianco, maniglie color argento.

Portoncino di ingresso blindato a norma di legge.



IMPIANTO IDRAULICO

L'impianto di riscaldamento verrà realizzato con una pompa di calore centralizzata a serbatoio di accumulo di capienza adeguata, che avrà funzione di riscaldante e raffrescante.

Il riscaldamento e raffrescamento avverrà attraverso tubazioni radianti sotto pavimento in polietilene senza giunte, posate sui pannelli polistirene sinterizzato.

Impianto di deumidificazione e impianto di ventilazione meccanica controllata puntuale puntuale con sistema di recupero del calore ad alta efficienza di scambio e filtraggio dell'aria in entrata.

Canne di esalazione per evacuazione vapori di bagni e cucine, chiarimenti a norme UNI.

Tubazioni in materia plastica serie pesante per fognature ed esalazione a sezione circolare, compresi i collari, zanche, pezzi speciali quale curve, braghe, riduzioni, sifoni, ispezioni, graffe, sigillatura e rivestimenti con cls ed ogni altro accessorio, scavi e tracce passanti, di vario diametro per realizzazione reti scarico acque sia verticali che orizzontali per linee acque chiare e per linee acque nere.

Rete scarico acque piovane composta da pozzetti in pvc a valle dei pluviali, rete di deflusso con pozzetti di ispezione, pozzetto caditoie sulla pavimentazione esterna e pozzo perdente in cls di cemento con chiusino carrabile.

Rete scarico acque nere composta da pozzetti con ispezione in pvc a valle delle colonne verticali, rete di deflusso con pozzetti di ispezione/sifone e allacciamento al condotto di fognatura pubblica.

Pozzetto prefabbricato esterno per irrigazione giardino con attacco porta gomma.

Dotazioni idrauliche degli alloggi

Cucina:

- attacco e scarico per lavello e lavastoviglie.

Bagni:

- piatto doccia 80x80 o 70x90
- lavabo bianco cm.65 con semicolonna,
- bidet bianco sospeso + sedile,
- vaso bianco sospeso + sedile, cassetta da incasso Geberit con placca bianca 2 tasti,
- rubinetteria monocomando per lavabo, doccia e bidet, e saliscendi per doccia,
- attacco e scarico per lavatrice in uno dei bagni a scelta dell'acquirente.



IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto verrà eseguito sotto traccia mediante tubo reflex pesante da incasso, con diametro adeguato e comunque mai inferiore alla sezione di 20 mm².

Dotazioni elettriche delle singole unità abitative

Centralino (CEI 64-8)

Verrà dotato di interruttori magnetotermici separati per:

- linea prese,
- linea luci,
- alimentatore videocitofono/centralino TV,
- Pompa di calore condominiale
- Ventilazione meccanica controllata puntuale.

Ingresso appartamento

- 1 punto luce deviato
- 1 presa 2x10A
- 1 pulsante con suoneria interna (12 volt)

Soggiorno - pranzo

- 2 interruttori luce deviati o invertiti
- 1 presa 2x10A deviata
- 3 prese 2x10A
- 1 videocitofono
- 1 presa TV
- 1 presa dati

Cucina o angolo cottura

- 1 punto luce interrotto
- 1 punto luce semplice per cappa (uscita fili),
- 3 presa 2x10/16A universale (bipasso + scuko) installate sotto il lavello e comandate singolarmente con interruttore bipolare 16° (lavastoviglie, forno, piano cottura)
- 3 presa 2x10/16A
- 1 presa TV

Corridoi e disimpegni

- 1 punti luce deviato o invertito a soffitto con comando a 4 punti
- 1 presa 2x10A(complessiva per tutti i corridoi o disimpegni)



	Camera singola
	<ul style="list-style-type: none"> - 2 punti luce deviato - 2 prese 2x10A
	Camera matrimoniale
	<ul style="list-style-type: none"> - 2 punti luce deviati o invertiti - 3 prese 2x10A - 1 PRESA TV
	Bagno
	<ul style="list-style-type: none"> - 1 prese 2x10A - 1 punto luce interrotto - 1 pulsante tirante con ronzatore per doccia - 1 presa 2x10A universale (bipasso + scuko) comandata con interruttore bipolare - 16° (lavatrice) - 1 punto luce semplice a parete per luce specchio (uscita fili).
	Bagno secondo o cieco
	<ul style="list-style-type: none"> - 1 prese 2x10A - 1 punti luce interrotto, - 1 tirante con ronzatore per doccia - 1 prese 2x10A, con Aspiratore tipo VORTICE comandato con la luce - 1 punto luce semplice a parete per luce specchio (uscita fili)
	Balconi e terrazzi (ogni singolo spazio)
	<ul style="list-style-type: none"> - 1 punto luce interrotto a parete con comando all'interno - 1 presa stagna 2x10A
	Autorimesse e cantine
	L'impianto sarà realizzato con tubazioni e scatolette esterne a vista. La linea di alimentazione sarà collegata al contatore di pertinenza della rispettiva unità abitativa.
	Sono previsti i seguenti punti di utilizzo:
	autorimessa:
	<ul style="list-style-type: none"> - 1 punto luce interrotto a parete completo di corpo illuminante (plafoniera tipo tartaruga) e 1 presa stagna;
	cantina:
	<ul style="list-style-type: none"> - un punto luce interrotto a parete completo di corpo illuminante (plafoniera tipo tartaruga);



Impianto antenna TV condominiale:	
-	Impianto completo con antenna per digitale terrestre e predisposizione per parabola satellitare;
Impianto video-citofonico a colori condominiale	
Ascensore condominiale	
Impianto fotovoltaico come da progetto condominiale	
Automazione cancello carraio	
Sola Predisposizione:	
-	Automazione porta basculante
-	Allarme
-	Videosorveglianza

FINITURE PARTI ESTERNE

Le parti a verde verranno consegnate con stesura di terra coltura.

La recinzione esterna verrà realizzata con pannellatura in profilati di ferro preverniciato a disegno semplice, poggiati su uno zoccolo in cls faccia a vista, ancorato su di una fondazione continua in cls, con inserimento di ingresso carraio del tipo ad anta, sempre in ferro preverniciato da ingresso pedonale elettrico simile alla recinzione protetto con struttura rientrante in cls completa di tettuccio di copertura, e con inserite nel lato cassetta postale e videocitofono.

Le lavorazioni ed i materiali descritti nel presente capitolato potranno subire variazioni quanto alla marca del modello, purchè con altri materiali di livello qualitativo pari o superiori.

Legnano,

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE

