

## INDICE

### PREMESSE

#### ▪ 1. INVOLUCRO EDIFICIO

1.1	OPERE STRUTTURALI	3
1.2	TAMPONAMENTI E TRAMEZZATURE	3
1.3	IMPERMEABILIZZAZIONI, COPERTURA e BALCONI	4
1.4	LATTONERIA	4
1.5	CANNE DI ESALAZIONE e FOGNATURE	4

#### ▪ 2. FINITURE ABITAZIONI

2.1	INTONACI, STUCCATURE e SOFFITTI	5
2.2	PAVIMENTI e RIVESTIMENTI	5
2.3	SOGLIE e DAVANZALI	6
2.4	SERRAMENTI e OSCURANTI	6
2.5	PORTONCINI BLINDATI, PORTE e ZOCCOLINI	6
2.6	PORTE BOX	6

#### ▪ 3. IMPIANTI TECNOLOGICI

3.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE e predisposizione raffrescamento	7
3.2	IMPIANTO IDRICO SANITARIO	7
3.3	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	9
3.4	IMPIANTO ELETTRICO e predisposizione impianto allarme	9

#### ▪ 4. OPERE ESTERNE

4.1	FACCIATA EDIFICIO	11
4.2	ACCESSI PEDONALI, CANCELLI e RECINZIONI	11
4.3	PAVIMENTAZIONE ESTERNE e GIARDINI	11

#### ▪ 5. PARTI COMUNI e ALLACCIAMENTI

	PARTI COMUNI e ALLACCIAMENTI	12
--	------------------------------	----

# Residenze LE ORTENSIE – via Taviani

## CAPITOLATO DELLE OPERE

### PREMESSA

---

**Residenze LE ORTENSIE** è un complesso residenziale composto da n.6 villette a schiera con relativo box ed aree di pertinenza collocate in due blocchi distinti ognuno composto da n.3 unità, in via Taviani nel Comune di Pozzo d'Adda (MI).

CLASSE ENERGETICA A3/A4 - ottenuta dai valori di progetto, da verificare e definire al termine dell'esecuzione dell'immobile.

Le residenze saranno realizzate con il sistema chiavi in mano, comprendendo quindi tutte le opere, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare totalmente l'edificio e i passaggi pedonali e carrai.

Sarà possibile effettuare varianti all'interno delle unità immobiliari, salvo l'approvazione della D.L., sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il buon funzionamento degli impianti, non ledano altre proprietà o strutture portanti del fabbricato e non siano in contrasto con il Permesso di Costruire.

L'inserimento e il posizionamento dei pilastri, travi, impianti, cassonetti, canne fumarie e simili, saranno a discrezione del progettista e della D.L. dell'opera.

Gli acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della loro posizione, anche se passanti nella proprietà, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche e degli allacciamenti, anche se non indicate o raffigurate negli elaborati progettuali.

Si precisa che la presente descrizione delle opere è da intendersi sommaria e non esaustiva ai fini tecnico progettuali. La valenza della stessa è meramente descrittiva e ha l'intento di illustrare le caratteristiche e qualità generali degli immobili.

Si precisa inoltre che, tutte le decisioni inerenti alle parti comuni (prospetti, coperture, passaggi comuni, illuminazione esterna, etc.) saranno ad insindacabile giudizio della D.L. .

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

Le immagini riportate nel presente fascicolo sono indicative e non vincolanti ai fini contrattuali.

## ■ 1. INVOLUCRO EDIFICIO

### 1.1 OPERE STRUTTURALI

La struttura dell'edificio sarà realizzata in cemento armato tradizionale in conformità della vigente normativa antisismica per le opere civili.

La struttura sarà indicativamente così composta:

- Magrone di sottofondazione in CLS gettato senza l'ausilio di casseri e ferro.
- Fondazioni di tipo "continuo a platea" in calcestruzzo armato;
- Strutture portanti verticali in cemento armato, ottenute con l'ausilio di casseri di contenimento getti;
- Solai di tipo misto in calcestruzzo armato e laterizio (latero-cemento);
- Tutte le parti inclinate (rampe scale) per il collegamento interno delle unità abitative, i pianerottoli, i balconi a sbalzo saranno realizzati in cemento armato.

### 1.2 TAMPONAMENTI e TRAMEZZATURE

In dipendenza delle necessità strutturali e delle procedure di lavorazione specifiche dei vari casi, le murature e i tavolati per la formazione dei tamponamenti e delle tramezzature saranno così distinti:

#### TAMPONAMENTI PERIMETRALI

Il tamponamento perimetrale dell'edificio sarà realizzato in muratura a doppia parete, opportunamente collegate, con interposta camera d'aria e strato altamente isolante come da indicazione espresse nella relazione per il risparmio energetico.

#### MURATURE DIVISORIE

Le murature divisorie tra unità abitative saranno costituite da muratura secondo quanto indicato da L10/91, muro in Poroton con interposto isolamento e doppia lastra di cartongesso sulla parete interna.

Le murature divisorie tra il box e l'unità abitativa, ove non realizzate con struttura in CA "faccia a vista", con isolante e lastra di cartongesso oppure, saranno realizzate con blocchi di calcestruzzo alleggerito e saranno certificati R.E.I. .

#### TRAMEZZATURE UNITA' ABITATIVE

# Residenze LE ORTENSIE – via Taviani

## CAPITOLATO DELLE OPERE

Le tramezzature interne delle unità abitative saranno realizzate con sistema a secco con struttura in profili metallici e interposto stato isolante e doppia lastra di cartongesso. L'orditura montata verrà poi rivestita, in funzione della destinazione d'uso del locale delimitato dal tavolato, da una o due lastre di cartongesso su ogni lato.

N.B. La scelta da parte del cliente di utilizzare lastre differenti da quelle da capitolato, potrà essere fatta in fase di tracciamento dei muri e queste saranno preventivate come costo di variante.

### 1.3 IMPERMEABILIZZAZIONI, COPERTURA e BALCONI

Le murature contro terra verranno impermeabilizzate con un manto impermeabile con membrana prefabbricata a base di bitume-polimeri, opportunamente protetta da uno strato separatore in materiale sintetico posto tra il manto e il materiale di riempimento.

#### BALCONI

I balconi opportunamente impermeabilizzati, saranno finiti a pavimento con piastrelle ceramiche incollate su opportuno massetto. I parapetti dei balconi verranno realizzati in metallo o vetro montati in strutture apposite di fissaggio, con possibili alternanze di porzioni in muratura secondo il progetto esecutivo e a discrezione della D.L. .

#### COPERTURA INCLINATA

La porzione di copertura inclinata di adeguato spessore sarà del tipo misto, la struttura portante sarà eseguita in legno, l'isolamento termico e acustico di adeguato spessore sarà eseguito in lastre di pannelli sandwich, in cui lamiera e poliuretano sono accoppiati per garantire il raggiungimento di isolamento previsto dalla relazione tecnica.

#### COPERTURA PIANA

La porzione di copertura piana di adeguato spessore sarà costituita da solai piani coibentati, finite con doppio strato di guaina bituminosa con finitura ardesiata.

### 1.4 LATTONERIA

Canali, scossaline, converse e pluviali saranno in lamiera preverniciata, posati con tiranti e braccioli; colore a scelta della D.L. .

### 1.5 CANNE DI ESALAZIONE e FOGNATURE

# Residenze LE ORTENSIE – via Taviani

## CAPITOLATO DELLE OPERE

Tutte le unità abitative saranno dotate delle prescritte canne fumarie per le esalazioni delle cappe cucina; tutte le canne fumarie e di aerazione saranno dotate di opportuni comignoli.

Gli edifici saranno dotati delle prescritte fognature per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque di scarico dei bagni e delle cucine.

I tubi ed i necessari pezzi speciali saranno in PVC serie pesante per l'insonorizzazione, con sezioni adeguate e confluiranno nel sistema fognario orizzontale. Le colonne discendenti, inserite nei tamponamenti e nelle tramezzature saranno opportunamente isolate acusticamente.

## ■ 2. FINITURE ABITAZIONI

### 2.1 INTONACI, STUCCATURE e SOFFITTI

Tutte le superfici abitabili delle unità abitative in cartongesso saranno consegnate pronte per la tinteggiatura. Saranno posati paraspigoli h=2m per gli angoli vivi e si procederà a stuccatura delle porzioni in corrispondenza della giunzione tra lastre di cartongesso per ottenere una parete uniforme e liscia pronta per la tinteggiatura.

Ove non vi è possibilità di eseguire le opere sopra descritte, verrà realizzato l'intonaco, composta da un primo strato di sottofondo e da un secondo strato di finitura liscia a gesso.

Ove necessario saranno realizzati controsoffitti per il passaggio e mascheramento degli impianti con eventuale botola di ispezione se presente un macchinario tecnico.

N.B. Tutte le strutture saranno consegnate stuccate e pronte alla tinteggiatura.

### 2.2 PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni saranno realizzati in grès porcellanato, formato di dimensioni massime 60x60cm, posati a colla, dritto e fugato su sottofondo opportunamente predisposto. Il prezzo di listino del grès ceramico è pari ad €/mq 40,00, la cui scelta avverrà presso il centro Ceramiche Pagnoncelli di Trezzo Sull'adda.

In corrispondenza della giunzione tra due pavimenti di diverso tipo, saranno forniti e posati in opera listelli separatori di alluminio/ottone.

I bagni saranno rivestiti su tutte le pareti sino ad un'altezza di 120 cm, mentre le pareti della doccia sino ad una altezza di 200/220 cm. Prima di eseguire la posa del rivestimento della doccia, le pareti saranno opportunamente impermeabilizzate.

# Residenze LE ORTENSIE – via Taviani

## CAPITOLATO DELLE OPERE

Non sono previsti rivestimenti per la zona cottura e le cucine.

I pavimenti dei box saranno realizzati in calcestruzzo con finitura al quarzo o similare.

### 2.3 SOGLIE e DAVANZALI

Le soglie delle finestre e delle porte finestre e le soglie dei portoncini di ingresso saranno realizzate con lastre di marmo o granito, a scelta della D.L., con le superfici in vista con finitura lucida o spazzolata a seconda del tipo di pietra e a scelta della D.L. .

### 2.4 SERRAMENTI e OSCURANTI

Le finestre e le porte finestre saranno in PVC, con elevati standard qualitativi e prestazioni tecniche che rispettano i parametri imposti dalle relazioni specialistiche di progetto, per il conseguimento della classe energetica A.

I serramenti saranno di colore bianco lato interno abitazione e la ferramenta di color alluminio naturale. Le tipologie dei serramenti a battente, scorrevole,) ed il colore esterno sono a discrezione della D.L. . Per le sole finestre dei bagni si prevede anche apertura di tipo ad anta ribalta. I serramenti sono tutti dotati di elementi oscuranti motorizzati come da progetto esecutivo, in alluminio coibentato Il colore sarà a scelta della D.L.

### 2.5 PORTONCINI BLINDATI, PORTE e ZOCCOLINI

Il portoncino di ingresso dell'unità abitativa sarà del tipo blindato mono-partita con serratura di sicurezza a cilindro europeo, con telaio e controtelaio in acciaio, anta con struttura rivestita sul lato interno con pannello del colore delle porte interne da capitolato e sul lato esterno con pannello colore a scelta della D.L.; complete di pomolo/maniglia esterna e maniglia interna in acciaio con finitura satinata.

Le porte interne saranno in laminato di colore bianco, cieche e lisce, con coprifili piatti e dotate di maniglie e ferramenta in alluminio. Eventuali porte scorrevoli, anche se previste da progetto, saranno quantificate a parte.

#### ZOCCOLINI

In tutti i locali non rivestiti sono messi in opera zoccolini battiscopa in legno impiallacciato in colore bianco, con altezza di 7cm, fissati con chiodi di acciaio.

### 2.6 PORTE BOX

# Residenze LE ORTENSIE – via Taviani

## CAPITOLATO DELLE OPERE

I box avranno le porte di tipo motorizzato di colore a scelta della D.L. . La porta di collegamento tra il box e l'abitazione sarà di idoneo materiale e tipo secondo quanto indicato dalla D.L.

### ■ 3. IMPIANTI TECNOLOGICI

#### 3.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, VENTILAZIONE e predisposizione raffrescamento

L'impianto di riscaldamento a pavimento a servizio delle unità immobiliari, sarà del tipo autonomo, e garantirà anch'egli un elevato livello di comfort ed un notevole risparmio energetico. La produzione dell'energia per il riscaldamento e per la produzione dell'ACS avverrà mediante l'installazione una pompa di calore elettrica. Tale tecnologia permetterà di produrre l'acqua calda sanitaria per circa il 50% del fabbisogno. Sarà inoltre prevista una termoregolazione mediante l'utilizzo di un cronotermostato a piano.

I locali bagni sono riscaldati tramite termo-arredo.

Sarà previsto inoltre, un impianto di ventilazione Puntuale, mediante la distribuzione di bocchette di estrazione poste nei bagni e nelle cucine e di immissione nei locali nobili (soggiorni e camere da letto).

Le unità immobiliari saranno dotate di cassette di predisposizione dell'impianto di raffrescamento tipo "idro-split" in ciascun locale abitabile (escluso bagni e cucine) per futura installazione a carico dell'acquirente.

#### 3.2 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polietilene multistrato pre-isolate, con contatore dedicato per ogni singola unità immobiliare. Dalle tubazioni principali partiranno le colonne montanti per alimentare i servizi di ogni unità abitativa.

La rete di distribuzione interna di acqua calda e fredda sarà sottotraccia per tutti i piani e costituita da tubazioni in materiale plastico opportunamente coibentate.

Le apparecchiature sanitarie da capitolato sono le seguenti:

**Sanitari:** nei bagni saranno installati sanitari del tipo marca **Duravit** o *similare*. Il bidet e il vaso saranno del tipo a pavimento in ceramica smaltata colore bianco.

## Residenze LE ORTENSIE – via Taviani CAPITOLATO DELLE OPERE



### **Lavabo**

Modello VERO o *similare*  
Larghezza 50cm



### **Vaso**

Modello D-NEO o *similare*



### **Bidet**

Modello D-NEO o *similare*



### **Doccia**

Modello D-CODE o *similare*  
Misure: 80x80cm; 75x90cm;  
80x100cm.

Rubinetteria: nei bagni la rubinetteria sarà del tipo marca **Nobili** o *similare* finitura cromo lucido:

- i lavabi e i bidet saranno dotati di miscelatore del tipo monoforo;
- le docce saranno dotate di miscelatore da incasso e soffione.

Per ogni unità abitativa è prevista l'installazione dei seguenti apparecchi:

#### BAGNO DI SERVIZIO PT

- n.1 vaso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando;
- n.1 lavabo;
- n.1 piatto doccia (sostituibile a discrezione del cliente con n.1 bidet).

#### BAGNO

- n.1 vaso con cassetta di scarico ad incasso con doppio comando;
- n.1 bidet;
- n.1 lavabo;
- n.1 piatto doccia.

# Residenze LE ORTENSIE – via Taviani

## CAPITOLATO DELLE OPERE

### ATTACCO LAVATRICE

-n.1 previsto per ogni unità abitativa (posizione a discrezione del cliente).

N.B. l'attacco per la lavatrice sarà così costituito: rubinetto acqua fredda, scatola di scarico comprendente sifone, attacco e coperchio in acciaio inox, tubazione di scarico diametro 40mm.

### CUCINA

-n.2 punti acqua fredda (lavello e lavastoviglie);

-n.1 punto acqua calda (lavello);

-n.2 punti di scarico (lavello e lavastoviglie).

### GIARDINI PRIVATI

-n.1 rubinetto esterno.

## 3.3 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In conformità alle normative vigenti, sarà realizzato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile (senza batteria di accumulo), da realizzare sulle coperture a servizio dell'abitazione.

in misura conforme alle normative e secondo le disposizioni della L10/91, presumibilmente da 4,5 KW.

N.B. dal Q.E. verrà predisposto un corrugato per una linea diretta al box dove sarà possibile installare a carico del cliente una stazione di ricarica per automobili elettriche.

N.B. Tutte le pratiche per la connessione alla rete GSE, ed attivazione del contratto di scambio sul posto, saranno espletate a carico della parte acquirente.

## 3.4 IMPIANTO ELETTRICO, DOMOTICA e predisposizione impianto allarme



L'impianto elettrico sarà progettato ed installato secondo le norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza dell'UNI e del CEI, nonché in conformità alla legislazione tecnica vigente.

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio. Verrà installato un contatore per ogni singola unità immobiliare (oltre a quello delle parti comuni), secondo le disposizioni Enel in apposito spazio dedicato.

# Residenze LE ORTENSIE – via Taviani CAPITOLATO DELLE OPERE

All'ingresso degli appartamenti verrà installato, in apposito quadro, un interruttore generale automatico con salvavita a protezione dell'impianto di luce e di forza.

I comandi elettrici delle abitazioni private (prese/interruttori) saranno della ditta **Bticino** – serie Living light (od equivalenti) colore bianco.



## DOTAZIONE IMPIANTO ELETTRICO

La dotazione prevista ed indicativa all'interno delle singole abitazioni è costituita da:

### **Soggiorno:**

- n. 1 punto videocitofono parete
- n. 2 punto luce deviato
- n. 2 prese 10/16 A
- n. 1 punto termostato ambiente
- n. 1 punto presa TV+SAT
- n. 1 punto dati
- n. 1 punto luce presa Telecom

### **Cucina/zona cottura:**

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 2 prese 10/16A (cappa, fuochi)
- n. 3 prese 10/16A schuko (forno, frigorifero e lavastoviglie)
- n. 1 punto terra equipotenziale
- n. 1 punto presa TV

### **Bagno:**

- n. 2 punti luce interrotti
- n. 1 presa 10/16A
- n. 1 punto pulsante tirante

### **Disimpegno P1:**

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 presa 10/16A

### **Disimpegno/lavanderia PT:**

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 2 prese 10/16A schuko
- n. 1 interruttore bipolare

### **Camera Matrimoniale:**

- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 presa 10/16 A
- n. 2 prese 10 A
- n. 1 punto presa TV+SAT

### **Camera 2:**

- n. 1 punto luce deviato
- n. 1 presa 10/16 A
- n. 1 presa 10 A
- n. 1 punto presa TV

### **Balcone:**

- n. 1 punto luce deviato

### **Box:**

- n.1 plafoniera stagna (centro stanza)
- n.1 presa 10/16A schuko

## IMPIANTO SMART

È prevista la predisposizione di un impianto Smart che permette la gestione di scenari tramite app, con funzioni di controllo remoto per accensione e spegnimento luci, predisposizione apertura e chiusura tapparelle, controllo consumi energetico.

# Residenze LE ORTENSIE – via Taviani

## CAPITOLATO DELLE OPERE

### IMPIANTO DI ALLARME

È prevista la predisposizione per l'impianto di allarme, comprensiva della fornitura di tubazioni vuote dedicate, per la futura installazione dell'impianto di allarme. Lo standard di predisposizione prevede indicativamente la posa di tubazioni per la seguente futura dotazione:

- n.1 punto per serramento;
- n.1 punto per balcone;
- n.1 sirena esterna;
- n.1 sirena interna;
- n.2 punti per volumetrico;
- n.1 punto inserimento/ disinserimento esterno.

## ■ 4. OPERE ESTERNE

### 4.1 FACCIATE EDIFICIO

Le facciate esterne dell'edificio saranno parzialmente dove indicato dalla D.L., rivestite al piano terra con un materiale tipo gres ceramico, al piano primo saranno tinteggiate con 1/2 tonalità di colore tenue come da progetto architettonico ed eventuali varianti definite con la D.L. .

### 4.2 ACCESSI PEDONALI, CANCELLI e RECINZIONI

Saranno realizzati gli accessi pedonali alle unità secondo quanto previsto dagli elaborati progettuali e/o quanto indicato dalla D.L., con fornitura di cancellino di accesso, cassetta per la posta e vano per l'inserimento del videocitofono.

Nelle posizioni indicate in progetto saranno posti in opera cancelli pedonali e cancello carrabile a disegno semplice, con profilati in acciaio di adeguata struttura. Il cancello carrabile sarà di tipo automatizzato.

Ove indicato da progetto, saranno realizzate le recinzioni composte indicativamente da muretto in conglomerato cementizio h.50cm circa con finitura faccia a vista e al di sopra recinzione metallica con profilati semplici in acciaio opportunamente trattato e verniciato.

### 4.3 PAVIMENTAZIONI ESTERNE e GIARDINI

I balconi ed i camminamenti esterni alle unità avranno una pavimentazione realizzata con piastrelle di gres porcellanato, colore e formato a scelta della D.L., per uso esterno posate su idoneo sottofondo.

# Residenze LE ORTENSIE – via Taviani

## CAPITOLATO DELLE OPERE

### GIARDINI

Verranno realizzati i riempimenti con adeguata terra e le sistemazioni, con adeguate attrezzature, delle aree lasciate a giardino privato.

La semina a prato rimarrà a carico dell'acquirente che potrà realizzare anche l'impianto di irrigazione dalle predisposizioni.

## ■ 5. PARTI COMUNI e ALLACCIAMENTI

L'illuminazione esterna dei vialetti di accesso pedonale e della corsia di accesso ai box, i cancelli, sono alimentati elettricamente da un apposito contatore "comune" le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.

Verrà inoltre predisposta adeguata illuminazione "comune" esterna comprensiva di: corpi illuminanti con lampade a plafone (tipo faretto) a risparmio energetico per i balconi e corpi illuminanti a LED sulla facciata e per i vialetti pedonali a scelta della D.L. .

Le luci esterne "condominiali" saranno regolate per l'accensione e lo spegnimento mediante interruttore crepuscolare e/o temporizzato.

I punti luce delle parti comuni e quelli delle parti private esterne all'edificio di illuminazione dei balconi verranno completati con l'installazione degli apparecchi illuminanti scelti dalla D.L. .

### ALLACCIAMENTI

I contributi da versare al Comune, Enti o ditte concessionarie dei servizi, anche per i lavori che gli stessi eseguono direttamente, nonché tutti gli altri oneri dipendenti e conseguenti agli allacciamenti (opere murarie, scavi ove necessario, assistenze e prestazioni varie, ripristini della sede stradale, ecc.) relativi agli impianti idrico, elettrico, telefonico e fognatura, il tutto da eseguirsi in modo conforme alle disposizioni dei vari enti stessi, saranno realizzati a cura del Costruttore ed a spese degli acquirenti, che rimborseranno i relativi costi alla parte promittente venditrice, conformemente ai disposti contrattuali.

*La società edificatrice si riserva il diritto, per motivi esecutivi e/o disposizioni di legge, di apportare ogni modifica ai progetti architettonici ed esecutivi senza la necessaria autorizzazione delle parti acquirenti; si riserva altresì di utilizzare le parti comuni dell'edificio per comunione di servizi, condutture, cavidotti e qualsiasi opera si rendesse necessaria per la realizzazione del complesso, a regola d'arte.*

