

immobiliare **DELTA** s.r.l.

RESIDENZA

"La Rondine"



CAPITOLATO VENDITE

MAGGIO 2011



CESATE

via Puccini ang. via Vecchia Comasina

PREMESSE E GENERALITÀ

Le descrizioni dei lavori riportate nel seguente capitolato si intendono semplicemente sommarie e schematiche, non analitiche per quantità, ed hanno lo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali del contratto.

Su eventuali divergenze tra le precisazioni delle tavole di progetto e la descrizione delle opere e dei lavori deciderà insindacabilmente il Direttore Lavori.

Le tipologie, i colori e le marche dei materiali descritti in capitolato, possono essere sostituiti in corso d'opera da altri per scelta insindacabile della Direzione Lavori.

Modifiche anche strutturali potranno essere apportate in corso d'opera, per motivazioni determinate da organi superiori o più semplicemente di natura tecnica e/o estetica, sempre nell'ottica di un miglioramento dell'opera.

Gli edifici in oggetto sorgeranno nel Comune di Cesate (MI) in via Puccini (zona cavalcavia FNM) e consisteranno in n° 3 corpi di fabbrica a destinazione residenziale;

Due dei suddetti, fronteggianti, avranno un profilo a uno (villette di testa lato sud), due e tre piani, e si comporranno da piano interrato adibito a box, cantinette e cantine collegate direttamente agli appartamenti del piano terra, piano terra, piano primo, e piano secondo.

Il terzo corpo di fabbrica, ortogonale ai precedenti, è rappresentato da n.2 unità immobiliari di tipologia "villa bifamiliare" ad unico livello e si comporrà da un piano interrato adibito a box e cantine, e da un piano terra.

Le tre costruzioni si affacceranno su aree destinate a verde privato e in parte condominiale.

Ai suddetti edifici se ne aggiunge un quarto, prospiciente via Puccini, indipendente dai precedenti dal punto vista impiantistico, con destinazione terziario-commerciale.



DESCRIZIONE GENERALE

1.1 STRUTTURA E OPERE MURARIE

La struttura portante dell'edificio e delle autorimesse sarà costituita da pilastri e travi in cemento armato.

Al piano interrato le murature perimetrali saranno in c.a opportunamente impermeabilizzate contro terra.

I solai di calpestio, della copertura delle autorimesse e della parte coperta del corsello saranno realizzati con lastre di cemento, mentre i solai di calpestio dei piani abitativi saranno in laterocemento.

I muri perimetrali fuori terra e tra unità immobiliari saranno eseguiti con doppio tavolato in laterizio isolato termoacusticamente.

I muri divisorii tra i box e quelli tra le cantine saranno in blocchi di cemento stilati a vista.

I balconi saranno in c.a., in parte chiusi da parapetto in c.a. intonacato, in parte con ringhiere in ferro verniciato; ove possibile, a scelta della D.L., saranno previste fioriere prefabbricate in cemento o in ferro verniciato a scelta della D.L., inserite nei parapetti.

I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame.

Il tetto di copertura degli edifici sarà costituito da orditura principale in legno, con tegole in laterizio a scelta della D.L.. Negli appartamenti del terzo piano fuori terra (corpo centrale) verrà realizzata una controsoffittatura orizzontale in cartongesso, mentre nelle restanti unità immobiliari poste all'ultimo piano abitabile e nelle villette, la stessa potrà o meno essere realizzata a scelta dell'acquirente.



PARTI COMUNI

2.1 INTONACI E RIVESTIMENTI INTERNI ED ESTERNI - TINTEGGIATURE

Le pareti ed i soffitti del corsello saranno lasciati grezzi.

L'intradosso dei porticati e dei balconi sarà intonacato a civile e tinteggiato nella tinta da definire a cura della D.L..

Le pareti verticali, i parapetti dei balconi, i pilastri, i setti esterni, i muri ed i torrini saranno in parte intonacati a civile e finiti con rivestimento ai silicati, in parte rivestiti con pietra d'oriente.



2.2 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione del corsello box sarà eseguito in cemento liscio.

I gradini delle scale comuni, i ripiani ed i pianerottoli, saranno rivestiti con lastre in granito o marmo serizzo, o similare, lucidato.

L'ingresso pedonale dalla pubblica via, i camminamenti e tutte le parti comuni non carrabili saranno pavimentati con mattonelle autobloccanti in cemento vibrato o comunque a scelta della D.L..

L'area di manovra e parcheggio in fregio a via Puccini sarà asfaltata, mentre la parte di parcheggio disposta ad est verrà realizzata con prato armato tipo green-block.

2.3 OPERE IN PIETRA NATURALE PER ESTERNI

La zoccolatura di facciata e degli atri esterni d'ingresso sarà realizzata con pietra d'oriente secondo il disegno e le indicazioni della D.L..

2.4 SERRAMENTI

I serramenti esterni per le aperture del vano scala saranno in profilati di alluminio elettrocolorato, colore a scelta della D.L..

La porta d'ingresso al vano scala (piano terra) sarà anch'essa in alluminio elettrocolorato, dotata di serratura elettrica con maniglia per serratura su un lato e maniglione a scelta della D.L. sull'altro.

2.5 PARAPETTI E RECINZIONI

I parapetti delle scale comuni saranno in ferro a disegno semplice, verniciate con smalto e munite di corrimano metallico.

I cancelletti pedonali e le barriere per recinzione saranno in ferro a disegno semplice verniciato a scelta della D.L.. I grigliati saranno del tipo zincato.

Le recinzioni perimetrali e di contorno delle parti comuni saranno eseguite con muretto di cemento armato tinteggiato, con cancellata in ferro a disegno semplice verniciato a scelta della D.L..

2.6 LOCALI ACCESSORI

A piano terra è previsto un locale immondezzaio per la raccolta dei rifiuti domestici, con pavimento e pareti rivestite in piastrelle di materiale liscio ed impermeabile, una presa d'acqua con relativo rubinetto per il lavaggio, piletta di raccolta a pavimento.

I contatori privati per rete elettrica e gas metano saranno collocati all'interno della proprietà, in apposite nicchie o vani (quelli del gas saranno ispezionabili dall'esterno).

Il contatore delle parti comuni (ENEL) sarà posto in vano specifico ricavato al piano interrato o comunque secondo richiesta degli organi competenti.

2.7 IMPIANTI PARTI COMUNI

Al piano interrato nel corsello dell'autorimessa sarà realizzato l'impianto di dispersione a terra unico per tutto il complesso residenziale.

L'impianto luce del corsello box sarà composto da lampade, alcune delle quali rimarranno sempre accese, altre saranno comandate sia da relè crepuscolare che da pulsanti luminosi.

Su ogni pianerottolo scala e nell'atrio al piano terreno saranno installati appositi apparecchi per illuminazione.

Nella pensilina e sulla muratura sopra l'ingresso del vano scala saranno installate plafoniere per l'illuminazione durante le ore notturne.

Le luci per l'illuminazione dei percorsi pedonali a piano terra di accesso ai corpi scala saranno ad accensione notturna in automatico.

Le parti di edificio con tre piani fuori terra saranno dotati di impianto ascensore con partenza dal piano interrato.

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto videocitofonico.

Il cancello carraio sarà motorizzato con comando a distanza.

Per ogni unità abitativa e per ogni autorimessa utilizzata da esterni verrà consegnato un telecomando e una copia della chiave di accesso.

Sulle coperture sarà installato il parco antenne con discese ad ogni vano scala, con parabola per la ricezione dei canali via satellite.

Al piano interrato, nel corsello autorimesse sarà realizzato l'impianto disperdente.

L'impianto antincendio verrà realizzato ai sensi della normativa antincendio.

PARTI PRIVATE

3.1 INTONACI INTERNI – TINTEGGIATURE

Autorimesse - Le pareti e i soffitti delle autorimesse e delle bocche di lupo saranno lasciati al grezzo. Sono escluse le tinteggiature delle autorimesse e di tutto quanto non espressamente descritto. **Cantinette** - Le cantinette avranno le pareti in calcestruzzo lisce; i divisori in blocchetti ed i plafoni saranno lasciati al grezzo.

Cantine collegate agli alloggi - Le pareti e i plafoni interni dei locali cantina collegati agli alloggi saranno intonacati a civile. I muri controterra verranno isolati termicamente tramite apposito pannello isolante e controtavolato in laterizio intonacato a civile.

Locali d'abitazione ed accessori - Le pareti interne ed i soffitti dei locali abitativi, esclusi bagni e cucine, saranno trattati con intonaco a base di gesso tipo "Pronto" o similare con finitura liscia.

Nei bagni e nelle cucine, al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno finiti al civile. Ove previsto l'angolo cottura a vista, le pareti della zona cottura al di sopra del rivestimento saranno finite al civile.

Sono escluse le tinteggiature dei singoli alloggi, cantine, cantinette e tutto quanto non espressamente descritto.

3.2 PAVIMENTI

Aree esterne - I porticati, i lastricati, i camminamenti esterni privati e le scale esterne private saranno pavimentati con materiale idoneo per esterni a scelta della Direzione Lavori.

Autorimesse e cantinette - Il pavimento delle autorimesse e delle cantinette sarà eseguito in cemento liscio.

Cantine collegate agli alloggi - I pavimenti del cantinato saranno eseguiti con posa di piastrelle in gres ceramico o monocottura, o similare, 30x30 cm circa (da scegliersi tra il campionario predisposto dalla D.L.).

Ingressi, soggiorni, cucine, disimpegni, ripostigli - Pavimentati con piastrelle in gres ceramico o monocottura o similare prima scelta posate in linea unite di misura 30x30 cm circa (da scegliersi tra il campionario predisposto dalla D.L.).

Camere da letto - Pavimentate con parquet in listelli prima scelta commerciale posato a correre in linea spessore 10 mm listello 5/6 x 25/30 cm, essenze iroko o rovere; zoccolini in legno su tutto l'appartamento tranne che nei bagni.

Bagni - Pavimentati con piastrelle 20x20 cm circa (da scegliersi tra il campionario predisposto dalla D.L.).



3.3 RIVESTIMENTI INTERNI

Cucine e bagni - I rivestimenti interni saranno realizzati con piastrelle in monocottura o ceramica smaltata o similare (da scegliersi tra il campionario predisposto dalla Direzione Lavori) posate in linea unite. Le cucine e gli angoli cottura saranno rivestiti solo nella parete attrezzata con risvolti di 60 cm in piastrelle fino ad un taglio minimo di 15x15 cm per un'altezza di 180 cm circa (in funzione del multiplo della piastrella). I bagni saranno rivestiti con piastrelle fino ad un taglio minimo di 15x15 cm per un'altezza di 210 cm circa (in funzione del multiplo della piastrella).

3.4 OPERE IN PIETRA NATURALE PER ESTERNI

Tutte le aperture esterne comprese le finestre del cantinato, saranno munite di davanzali o soglie in pietra d'oriente con piani e coste viste lucidate.

3.5 SCALE INTERNE

I gradini delle scale private interne nonché i pianerottoli saranno rivestiti con lastre in pietra d'oriente o similare, a scelta della D.L..

3.6 PARAPETTI DELLE SCALE INTERNE AGLI ALLOGGI

I parapetti delle scale interne saranno realizzati fino al primo pianerottolo in ferro verniciato, con corrimano in legno, oltre tale pianerottolo le scale verranno chiuse in muratura fino al solaio superiore, con corrimano in legno su struttura in ferro verniciato fissata a muro.

3.7 SERRAMENTI ESTERNI

Piano autorimesse e cantinato - Le autorimesse saranno munite di porte basculanti autobilanciate in lamiera zincata. Le cantine collegate sia alle unità immobiliari che alle

autorimesse saranno dotate, verso le autorimesse, di porta tagliafuoco omologata e certificata, in acciaio verniciato.

Le cantine collegate con gli appartamenti avranno i serramenti che danno sui giardini privati interrati in legno, muniti di vetrocamera 4-12-4 con opportuna sigillatura. Le porte delle cantinette isolate saranno in lamiera di acciaio zincato grecata.

Piani abitativi - I serramenti esterni ai piani abitativi (finestra, porta-finestra), saranno in legno Pino lamellare. La parte inferiore del telaio maestro sarà dotato di gocciolatoio per il drenaggio dell'acqua.

I serramenti saranno ad anta battente per i soggiorni e le camere e a vasistas per le cucine e i bagni con vetro a doppia lastra con interposta camera d'aria, spess. 4-22-4 per le finestre e 3+3-20-4 per le porte-finestre. Il sistema di verniciatura sarà all'acqua con vernice opaca/semilucida, colore a scelta della D.L.; le maniglie saranno in alluminio, finiture e colori a scelta della D.L. Gli avvolgibili saranno in PVC antigraffio, colore a scelta della D.L.



3.8 SERRAMENTI INTERNI

Porte interne in noce tanganika a battente, con anta tamburata cieca e maniglie in alluminio, finiture e colori a scelta della D.L.



3.9 PORTONCINI D'INGRESSO AGLI ALLOGGI

Portoncino tipo blindato coibentato acusticamente con serratura di sicurezza e rivestimento interno in noce tanganika.

3.10 RECINZIONI INTERNE TRA GIARDINI

Le recinzioni divisorie tra giardini privati saranno eseguite con pannelli in rete elettrosaldata montata su piantane. Pannelli e piantane saranno zincate e verniciate.

3.11 GIARDINI DI PERTINENZA DEGLI ALLOGGI

Le aree esterne di uso esclusivo e di pertinenza degli alloggi posti al piano terra ed al piano interrato verranno sistemate a verde mediante stesa di terra vegetale, pronta per la semina (esclusa la semina). E' previsto per ogni giardino n. 1 pozzetto per alloggiamento di presa d'acqua esterna con rubinetto di scarico.

3.12 IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO

RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO E ACQUA CALDA DOMESTICA PER LA RESIDENZA:

L'impianto di riscaldamento per le abitazioni e la produzione di acqua calda per i servizi igienici sarà del tipo centralizzato (autonomo solo per le due unità di tipologia "villa bifamiliare") con valvola di zona per la regolazione autonoma di ogni appartamento, cronotermostato regolabile dal singolo utente e contabilizzazione del calore e dell'acqua calda sanitaria, e sarà integrato con pannelli solari disposti sulle falde di copertura per il recupero energetico da fonti rinnovabili.

In ogni unità immobiliare il riscaldamento sarà realizzato mediante pannelli radianti a pavimento.



I locali cantina collegati direttamente con gli alloggi verranno predisposti per il futuro riscaldamento (solo predisposizione della tubazione a filo soletta).

Saranno rilasciate le necessarie certificazioni di conformità ad opere ultimate.

E' prevista la predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

L'impianto gas per la distribuzione interna in ogni singolo alloggio sarà in tubo di rame, opportunamente fissato alle pareti e si diramerà fino alla parete rivestita della cucina in prossimità dello scarico del lavello.

Il tutto soddisferà i requisiti di massima sicurezza e la normativa vigente di riferimento (UNI CIG).

Saranno rilasciate le necessarie certificazioni di conformità ad opere ultimate.

Nei locali cucina saranno eseguite delle prese d'aria attraverso la muratura esterna, nei punti localizzati dalla D.L. e saranno realizzate le aspirazioni delle cappe cucine.

3.13 APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA

I sanitari saranno in porcellana colore bianco. Le porcellane saranno del tipo IDEAL STANDARD serie TESI, CONNECT



con rubinetteria tipo IDEAL STANDARD serie CERAPLAN o similare



e asta saliscendi RELAXA GROHE o similare per le docce in sostituzione della vasca. Saranno previste colonne di ventilazione secondaria per i wc.

Servizi igienici previsti composti da:

- lavabo: di colore bianco con colonna, completo di batteria di miscela a bocca centrale e scarico a saltarello;
- bidet: colore bianco, completo di batteria di miscela con scarico a saltarello.
- vasca: in materiale acrilico colore bianco, cm 170x70 completa di miscelatore esterno per vasca con doccia flessibile, oppure piatto doccia bianco avente dimensioni cm 80x80;
- WC a cassetta di lavaggio da incasso;
- attacco e scarico per lavatrice.

Attacchi e scarichi previsti per cucina o angolo cottura:

- attacco e scarico acqua calda e fredda per il lavello (escluso dalla fornitura)
- attacco e scarico per la lavastoviglie collegato a quello del lavello.

L'eventuale lavanderia al piano interrato sarà dotata di predisposizione per attacco e scarico acqua calda e fredda per il lavello (escluso dalla fornitura); predisposizione per attacco e scarico per la lavatrice.

3.14 IMPIANTO ELETTRICO E DI ILLUMINAZIONE

Tutti gli impianti elettrici saranno realizzati nel pieno rispetto della normativa di legge e le norme tecniche C.E.I. vigenti.

Le apparecchiature ed i frutti saranno della ditta BTicino modello "Living International" con placche in tecnopolimero.



Per ogni locale sono previsti i sottoelencati utilizzi ed apparecchiature:

- locale contatori: n. 1 quadro elettrico alla base dei montanti;
- box: n. 1 punto luce interrotto, n. 1 presa 10/16 A;
- *cantinette*: n. 1 punto luce interrotto, n. 1 presa 10/16 A;
- *cantine collegate agli alloggi*: n. 2 punti luce interrotti, n. 1 presa 10 A, n. 1 presa 16 A;
- *scala interna*: n. 2 punti luce deviati;
- *soggiorno*: n. 1 quadro elettrico, n. 1 campanello con ronzatore, n. 1 apparecchio videocitofonico con comando di apertura cancelletto pedonale e porta d'ingresso vano scala, n. 3 prese 10 A, n. 1 punti luce deviati e commutati, n. 1 presa 16 A, n. 1 presa per TV terrestre, n. 1 presa per TV satellitare, n. 1 punto per impianto Telecom completo di filo pilota e quota montante, n. 1 punto per termostato completo di allacciamento e termostato a cristalli liquidi con regolazione per tutto l'anno;
- *cucina/angolo cottura*: n. 1 punto luce interrotto, n. 1 punto luce interrotto cappa, n. 2 prese luce 10 A, n. 1 presa comandata da 16 A per lavastoviglie, n. 1 presa da 16 A, n. 1 presa per TV terrestre;
- *disimpegno*: n. 1 punto luce invertito, n. 1 presa luce 10 A;
- *camera matrimoniale*: n. 1 punto luce invertito, n. 3 prese luce 10 A, n. 1 presa per TV terrestre, n. 1 punto per impianto Telecom completo di filo pilota e quota montante;
- *cameretta*: n. 1 punto luce deviato e commutato, n. 2 prese luce 10 A, n. 1 punto per impianto Telecom completo di filo pilota e quota montante;
- *bagno*: n. 2 punti luce interrotti, n. 1 tirante vasca/doccia, n. 1 presa luce 10 A, n. 1 presa luce 16 A;
- *ripostiglio*: n. 1 punto luce interrotto, n. 1 presa luce 10 A;
- *portico o balcone/loggia principale*: n.1 punto luce deviato da ubicare nel sottoportico/balcone esterno (con comando dall'interno), n. 1 presa stagna da 16 A, n. 1 plafoniera grigia in PVC del tipo scelto dal Direttore Lavori;
- *giardino*: n. 1 punto luce interrotto da ubicare all'esterno (con comando dall'interno), n. 2 lampioncini in policarbonato con diffusore sferico del tipo scelto dal Direttore Lavori, n.1 presa luce 16 A stagna, predisposizione centralina per temporizzatore impianto di irrigazione.

Viene inoltre fornita la predisposizione all'impianto antifurto, costituito da un punto per ogni serramento esterno, un punto centralino, un punto chiave blocco/sblocco, un punto sirena e 1 o 2 punti per radar interni in base alla tipologia dell'appartamento.