

---

# COMPLESSO RESIDENZIALE "SCHUSTER"

## PASTURAGO DI VERNATE (MI)

### CAPITOLATO VILLE



---

## **STRUTTURE**

Verranno eseguite in cemento armato, preventivamente confezionato, nelle sezioni e dimensioni risultanti dai calcoli statici, le seguenti opere:

- Fondazioni, travi e pilastri, corree, murature contro terra di elevazione;
- Solai in laterocemento;
- L'orditura del tetto sarà in legno a vista o in muricci e tavelloni;
- Gronde in legno.

## **MURATURE**

Le murature perimetrali portanti vengono eseguite in blocchi in laterizio spess. 30 cm con foratura inferiore al 45% pannello isolante cm. 12 incollato con malta adesiva come da scheda tecnica allegata, tassello a vite e rete in fibra di vetro per intonaco, compreso finitura esterna tipo plastico tinteggiato e tipo listello faccia vista o pietra naturale dove previsto, a norma della Legge 10/96 e delle ultime disposizioni in materia di contenimento e risparmio energetico. I tavolati interni delle abitazioni vengono eseguiti con mattoni forati dello spessore di cm. 8.

## **COPERTURA**

Il manto di copertura viene realizzato con tegole di tipo "Portoghese" antichizzato colore grigio fissate alla struttura mediante listelli in legno, gli elementi speciali verranno posati in sintonia con le tegole.

Tutte le opere in lattoneria relative alla copertura saranno realizzate in alluminio. Gli edifici saranno muniti di idonei manufatti (dispositivi di ancoraggio) tali da consentire l'accesso sulla copertura e permettere gli interventi di manutenzione e riparazione, in sicurezza.

## **ISOLAMENTI A NORMA DI LEGGE**

Per l'isolamento si rimanda all'allegata stratigrafia delle opere in progetto con la verifica delle trasmittanze a norma delle recenti leggi in materia. La soluzione proposta ottiene il massimo

---

rendimento, perché si eliminano i ponti termici e si proteggono le strutture del tetto. La realizzazione di questo involucro esterno in una casa offre grandi benefici: maggior confort abitativo, ambienti più caldi in inverno e più freschi in estate, un maggior risparmio nelle spese di riscaldamento, protezione dalle infiltrazioni d'acqua dal tetto, conservazione nel tempo del potere isolante.

Tutto l'isolamento termico atto alla coibentazione degli edifici è eseguito nel rispetto delle normative della Legge per il risparmio energetico e sarà eseguito in modo di ottenere la classe energetica A.

### **INTONACI INTERNI ED ESTERNI**

Le facciate esterne saranno intonacate così come descritto precedentemente. Al piede con il marciapiede, lungo tutto il perimetro del fabbricato, a finitura delle facciate viene posta in opera una zoccolatura secondo le indicazioni della D.L.

Gli intonaci verticali ed orizzontali interni ai locali abitabili e locale accessorio verranno eseguiti con sottofondo rustico in malta bastarda e rasatura in gesso.

Le pareti dei bagni e parte di quelle delle cucine che dovranno essere rivestite in piastrelle di ceramica si intonacheranno al rustico tirato a stadia, mentre le porzioni di parete non rivestite ed i soffitti si finiranno con intonaco al civile.

### **OPERE IN PIETRA NATURALE**

I rivestimenti pietra naturale si eseguiranno internamente con finitura lucida ed esternamente con finitura piano sega in Serizzo Antigorio e precisamente:

- Soglie e davanzali per finestre e portafinestre;
- Soglie per portoncini d' ingresso;
- Colonne portici;

Si sottolinea che la costanza del colore, di macchiatura, di venatura delle lastre componenti i rivestimenti o pavimenti in pietra naturale in genere non può essere assoluta perché condizionata alla natura e alle caratteristiche specifiche dei vari materiali posti in opera.

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica monocottura con superficie smaltata di primarie ditte nazionali con ampia scelta di colori e formato. Le pareti dei bagni saranno

---

rivestite per un'altezza di ml. 2,20 circa; le cucine verranno rivestite su **una parete lunga più risvolti di ml. 0,60** circa e per un'altezza di ml. 1,60 circa. Lo zoccolino verrà posato in ceramica in tutti i locali.

Per la scelta del formato e del colore verrà messa a disposizione una campionatura di capitolato.

Si precisa che nel capitolato non sono compresi i pezzi decorativi e speciali quali listelli e decori che, se richiesti, dovranno essere pagati a parte.

La posa di piastrelle di maggiori dimensioni, in diagonale, o fugate prevede una maggiorazione del prezzo a carico dell'acquirente;

### **SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI**

I serramenti esterni composti da finestra o portafinestra in Pvc colore bianco, dotate di ferramenta cromo satinata, predisposte per vetrocamera degli spessori minimi previsti dalla normativa in vigore, compreso di coprifili e controtelai, persiane esterne in alluminio con chiusura e lamelle orientabili. Tutti i serramenti esterni saranno provvisti di zanzariera.

I portoncini d'ingresso alle abitazioni saranno del tipo blindato, in legno rivestiti internamente a pannelli lisci, con telaio e ferramenta adeguata.

Le porte interne sono in laminato tamburato ad un'anta, tipo cieco a battente con serratura magnetica cromo satinata e cerniere a scomparsa cromo satinata, con colori a scelta tra bianco, avorio, riso, antracite, argento, marbella, tabacco, grano, juta.

### **VETRI**

I vetri posti in opera saranno stratificati isolanti termoacustici a basso emissivo, sigillati a mastice, spessore minimo previsto dalla normativa vigente in relazione al risparmio energetico.

### **OPERE DA FABBRO**

La recinzione comprendente il cancelletto d'ingresso pedonale ed il cancello carraio verranno realizzate in ferro. Disegno e verniciatura saranno a scelta della D. L.;

---

## **TINTEGGIATURA E VERNICIAURA**

Colori e tonalità di tutte le finestre esterne sono a scelta della sola D.L. Esternamente il fabbricato verrà pitturato con colore scelto dalla Direzione Lavori in accordo con le direttive imposte dall' Amministrazione Comunale.

## **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

Impianto di distribuzione acqua fredda: è fornito in opera completo di tubazioni regolamentari partenti dal contatore dell'azienda fornitrice, rete di distribuzione, colonne montanti e derivazioni per l'alimentazione dei bagni e cucine eseguito con tubi in propilene nei diametri occorrenti, completi di raccordi, rubinetti da incasso a cappuccio per l'intercettazione di ogni singola unità.

Impianto di distribuzione acqua calda: è fornito in opera completo di tubazioni regolamentari partenti dalla caldaia murale, rete di distribuzione, colonne montanti e derivazioni per l'alimentazione del bagno e cucina eseguito con tubi in propilene nei diametri occorrenti, completi di raccordi, rubinetti da incasso a cappuccio per l'intercettazione di ogni singola unità, mensole di sostegno.

I servizi igienici saranno dotati per il contenimento dei consumi idrici di sciacquoni per WC a due livelli o con tasto di fermo per graduazione continua.

Impianto complesso cucina: è costituito da un attacco acqua calda e un attacco acqua fredda per lavello da cucina (questo escluso), punto per lavastoviglie con tubi in polietilene derivanti dalle reti di distribuzione di cui sopra e da attacco per scarico del diametro di 50 mm. in polietilene.

Sanitari: i sanitari sono della ditta GLOBO o di altra primaria Ditta nazionale con serie di pari valore e comprendono:

- N° 2 vasi in vetro-china bianco con scarico a cassetta;
- N° 2 bidet in vetro-china bianco con montatura a miscelatore in bronzo cromato per miscelazione acqua calda e fredda, scarico a premere;
- N° 2 lavabi in vetro-china bianco completi di colonna di sostegno, con montatura a miscelatore in bronzo cromato per miscelazione acqua calda e fredda, scarico a premere;

- 
- N° 1 vasca in vetroresina, modello da rivestire, con gruppo miscelatore a comando unico con bocca centrale e deviatore doccia a telefono con tubo flessibile, colonna di scarico con troppo pieno;
  - N° 1 piatto doccia 80 Cm x 80 Cm con gruppo miscelatore ad incasso;
  - N° 1 punto lavatrice;
  - N. 1 presa esterna d'acqua a pozzetto nel giardino;
  - N. 2 scaldasalviette;

### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Ogni abitazione verrà dotata di impianto con pompa di calore elettrica Rotex, Daikin o di primaria marca per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria con accumulatore di calore posizionati nel locale tecnico e completa di centralina di controllo (termostato). La potenza sarà in base ai calcoli effettuati dal termotecnico.

In tutti i locali l'impianto sarà effettuato con pannelli a pavimento radianti a bassa temperatura.

Predisposizione di nr. 5 punti di aria condizionata.

### **VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA**

Ogni abitazione sarà dotata di impianto di ventilazione meccanica con recuperatore di calore ad alta efficienza con motore reversibile a corrente continua dotato di termostato.

### **DISTRIBUZIONE GAS METANO**

E' previsto allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano mediante opportune derivazioni che serviranno ogni abitazione fino all'interno della cucina con contatore indipendente.

### **IMPIANTO ELETTRICO E TELEFONICO**

Impianto elettrico completo di centralino tarato a 6 kw con differenziale e magnetotermici a protezione;

Frutti del tipo B-Ticino serie Living light bianco o nero con placche bianche o antracite;

La consistenza degli impianti interni dovrà essere la seguente:

---

Ingresso esterno: 1 punto luce invertito a parete, 1 campanello esterno;

Soggiorno: 2 punti luce a parete, 2 punti di comando luce a parete, 5 prese 10/16A Unel, 1 presa TV e satellitare e 1 punto dati/telefono, 1 punto videocitofonico, 1 punto di rilevazione termostatica (esclusa fornitura), 1 comando luce esterna portico;

Cucina: 1 punto luce a parete, 1 punto comando luce a parete, 2 prese 10-16A Unel sul piano di lavoro, 1 presa 10-16A Unel per piezoelettrico piano cottura, 1 presa 10-16A Unel lavastoviglie, 2 prese Unel con sezionatore forno e frigorifero, 1 presa 10/16A Unel, 1 presa TV, 1 punto luce semplice per cappa, 1 comando luce esterno;

Bagni: 1 punto luce a parete, 1 punto di comando interrotto per luce, 1 punto luce a parete per specchiera, 1 punto comando luce per specchiera, 1 presa 10/16A Unel, 1 presa Unel per lavatrice, 1 campanello di chiamata;

Corridoi e disimpegni: 1 punto luce a parete, 5 punti per comando luce, 1 presa 10/16A Unel;

Camera matrimoniale: 1 punto luce, 3 punti di comandi per luce, 1 presa TV, 1 presa telefono/dati, 3 prese 10/16A Unel;

Camerette: 1 punto luce, 2 punti di comando luce, 2 prese 10/16A Unel, 1 presa TV, 1 presa telefono/dati;

Locale accessorio: 1 punto luce, 2 punti di comando luce, 2 prese 10/16A Unel, 1 presa TV, 1 presa telefono/dati;

Autorimessa: 1 punto luce a parete, 1 punto di comando luce, 2 prese 10/16A Unel, 1 punto di predisposizione automazione porta;

Impianto satellitare compreso di parabola;

Antenna TV;

N° 1 videocitofono;

Predisposizione tubazioni per impianto allarme perimetrale, volumetrico e barriere esterne;

predisposizione impianto di domotica; predisposizione impianto telecamere;

Installazione n° 3 punti luce compreso di n° 3 lampioncini e n° 2 punto luce esterno a parete. L'impianto sarà completato da pannelli fotovoltaici di 4,5 kw di potenza di primaria marca Europea.

## **SISTEMAZIONE ESTERNA**

All' esterno verranno realizzate le seguenti opere:

- 
- Percorsi pedonali e marciapiedi pavimentati in ceramica antigeliva a discrezione della D.L.;
  - Percorsi carrai, pavimentati in autobloccanti drenanti di cemento e/o plastica a discrezione della D.L.;
  - Le aree di pertinenza dell'edificio saranno delimitate con recinzione costituita da muretto con sovrastante cancellata in ferro;
  - Cancelli d' ingresso carraio e pedonale in ferro, completi di cerniere, serratura elettrica per i cancelletti pedonali e cancelli carrai automatizzati;
  - Il giardino sarà sistemato con riporti di terra di coltura e pronto alla semina;
  - Gli ingressi pedonali sulla strada saranno dotati di tettuccio in legno con copertura in tegole. La tipologia architettonica della struttura sarà a scelta della D.L.

Il presente capitolato é subordinato come ultima approvazione e decisione alla discrezionalità della direzione lavori e degli uffici tecnici comunali preposti al rilascio delle autorizzazioni.

N.B. alla parte promissaria acquirente è accordata la facoltà di richiedere modifiche o lavori aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel presente capitolato o nella planimetria già a sua conoscenza, ma limitatamente alle parti interne del fabbricato, e comunque solo dopo approvazione del direttore dei lavori e degli uffici tecnici comunali preposti al rilascio delle autorizzazioni. Tali variazioni comporteranno a carico della stessa un corrispettivo conteggio sulla base dei prezzi unitari con riferimento al bollettino della camera di commercio di Milano al momento della loro esecuzione. Sarà pure a carico di tale parte promissaria acquirente l'onere che, a seguito delle eventuali modifiche, la parte venditrice dovesse sostenere per fare predisporre le conseguenti varianti tecniche da sottoporre a relativa autorizzazione comunale. Quanto dovuto al riguardo sarà corrisposto dalla parte promissaria acquirente nella misura del 50% all'ordine e 50% all'ultimazione delle modifiche medesime, e comunque prima della consegna dell'unità immobiliare.