



# ***“Residenza De Gasperi” Senago (MI)***

**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE FINITURE E DELLE  
OPERE EDILI**

**INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA SOCIALE  
LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA**



## INDICE

<i>DESCRIZIONE AREA INTERVENTO E PROGETTO</i> .....	3
1. <i>STRUTTURE E IMPERMEABILIZZAZIONI</i> .....	4
2. <i>TETTO E COPERTURA</i> .....	4
3. <i>MURATURE</i> .....	5
4. <i>SOLAI</i> .....	5
5. <i>INTONACI</i> .....	6
6. <i>RIVESTIMENTI</i> .....	7
7. <i>PAVIMENTI</i> .....	7
8. <i>SERRAMENTI</i> .....	9
9. <i>OPERE IN FERRO</i> .....	10
10. <i>IMPIANTI</i> .....	10
11. <i>GIARDINI PRIVATI</i> .....	14
12. <i>SISTEMAZIONI ESTERNE, GIARDINI, VIABILITA' PEDONALE</i> .....	14
13. <i>AVVERTENZE</i> .....	14



## **DESCRIZIONE AREA INTERVENTO E PROGETTO**

L'area oggetto del presente progetto è situata nel comune di Senago (Mi) in Via Londra, identificata catastalmente al Fg. n° 24 Mapp. 246 (ex Mapp. 186/a).

Il lotto di terreno attualmente viene individuato dal Programma Integrato d'Intervento, comparto 4 Via A. De Gasperi ang. Via Del Lavoro.

Il progetto prevede la costruzione di due nuovi edifici a carattere residenziale in classe energetica B. Tali edifici si sviluppano su n. 7 piani fuori terra e n. 1 piano interrato dove sono ubicate la autorimesse, le cantine, i locali tecnici e i locali di deposito rifiuti.

Sono presenti unità abitative di diverse tipologie: bilocali, trilocali e quadrilocali. I quadrilocali saranno realizzati solo al quinto e al sesto piano.

Si riporta la suddivisione delle tipologie degli appartamenti per piano.

Piano	Tipologie appartamenti		
	Bilocali	Trilocali	Quadrilocali
Piano Terra	2	4	0
Dal 1° al 4° piano	8	24	0
5° e 6° piano	8	4	4
	18	32	4
	Totale		54

L'accesso agli immobili è consentito mediante un accesso carrabile e uno pedonale. L'accesso carrabile avviene attraverso una rampa con dispositivo anti-gelo a doppio senso di marcia che porta al piano interrato, dove sono posizionati i box. Il cancello carrabile, apribile a battenti, sarà dotato di apertura elettrica. Il collegamento verticale dal piano interrato ai piani delle abitazioni è garantito da vani scala coperti e da ascensori.

L'accesso pedonale agli edifici avviene tramite percorsi pedonali. Tutte le abitazioni rispondono ai requisiti di agibilità ai sensi del Regolamento Edilizio Comunale e del Regolamento d'Igiene.



## **1. STRUTTURE E IMPERMEABILIZZAZIONI**

Le strutture dei fabbricati saranno realizzate con fondazioni di tipo a platea in cemento armato gettato in opera e strutture in elevazione a travi, pilastri e setti, sempre in cemento armato.

Il solaio di copertura del piano interrato in corrispondenza dell'autorimessa esterna al perimetro degli edifici sarà composto da soletta piena in calcestruzzo armato.

Saranno predisposti nei getti adeguati pannelli di lana di legno mineralizzata della ditta "Celenit" o similare sui cementi armati verso il lato esterno (solette, pilastri, teste di travi), al fine di attenuare i ponti termici nella struttura.

Per le parti a contatto con il terreno (platea, muri, ecc.), al fine di rendere tali strutture impermeabili, verrà adottata la tecnologia "vasca bianca" della ditta "Drytech", che controlla lo stato fessurativo dei getti in calcestruzzo, mediante predisposizione di piani privilegiati di prefessurazione, con successiva iniezione di resine, ed utilizzo di calcestruzzo impermeabile.

## **2. TETTO E COPERTURA**

La struttura portante del tetto sarà realizzata in cemento armato e verrà coibentata con uno strato isolante termico in polistirene estruso ad alta densità e resistenza "Topox SL" da 12 cm o similare, che consente di soddisfare i requisiti previsti dalla Legge.

Il manto di copertura sarà eseguito:

- per quanto concerne la parte inclinata dei due edifici: con orditura principale e secondaria in legno e copertura con coppi;
- per quanto concerne la parte piana: con un pavimento industriale.

In corrispondenza di tutte le canne d'esalazione, canne fumarie, ventilazione e di scarico delle fognature saranno posti sul tetto dei torrini aventi le dimensioni interne almeno pari a quelle delle canne secondo il progetto impiantistico. I canali, le scossaline e le converse saranno realizzate in rame 8/10 mm, i pluviali (discendenti) in rame 6/10 mm e saranno di sezione e numero adeguati per garantire lo smaltimento delle acque meteoriche.

### **3. MURATURE**

#### **TAMPONAMENTI PERIMETRALI**

Le chiusure perimetrali dell'edificio verranno realizzate in muratura a cassa vuota, con un paramento esterno costituito da blocchi termici semipieni "Vela Alveolater" da 12 cm o similari, un intonaco intermedio, uno strato di isolamento termico in "Neopor" da 6 cm o similari, un'intercapedine d'aria non ventilata e un paramento interno in mattoni forati da 8 cm. Il tutto secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di abbattimento termico e acustico.

#### **MURI DIVISORI TRA UNITA' IMMOBILIARI**

Le murature di separazione tra unità immobiliari diverse verranno realizzate con doppio laterizio, di cui uno semipieno "Vela Alveolater" o similare da 8 cm o da 12 cm ed uno forato da 12 o 8 cm, con interposto uno strato di isolamento termico e acustico in "Politex Ecozero" da 4 cm o similare. Il tutto secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di abbattimento termico e acustico.

#### **TAVOLATI INTERNI**

I tavolati interni a separazione di tutti i locali di ogni singolo appartamento saranno realizzati con laterizi forati dello spessore di 8 o 12 cm.

### **4. SOLAI**

#### **SOLAIO PIANO TERRA**

Il solaio di copertura dei box sarà realizzato per quanto riguarda i giardini con calcestruzzo pieno, mentre per quanto riguarda gli edifici con lastre prefabbricate tipo *predalles* e getto di completamento in calcestruzzo, secondo progetto strutturale.

Un primo sottofondo in cemento cellulare espanso di altezza pari a circa 8 cm annegherà gli impianti; saranno quindi posati un primo strato di isolamento termico in polistirene estruso



ad alta densità e resistenza “Topox SL” da 5 cm o similare ed un secondo strato di isolamento acustico “Isolmant Underslim” da 5 mm o similare.

Quindi, sarà eseguito un sottofondo in sabbia-cemento che riceverà la posa dei pavimenti.

## **SOLAI INTERMEDI**

I solai interpiano saranno realizzati in latero-cemento con getto di completamento in calcestruzzo, secondo progetto strutturale.

Sul primo sottofondo in cemento cellulare espanso di altezza pari a circa 8 cm sarà posato uno strato di isolamento acustico “Isolmant Underslim” da 5 mm o similare. Quindi, sarà eseguito un sottofondo in sabbia-cemento che riceverà la posa dei pavimenti.

## **5. INTONACI**

### **INTONACI INTERNI E RASATURE**

I plafoni e le pareti di tutti i locali d’abitazione, fatta eccezione per bagni e cucine, saranno finiti con intonaco con strato di fondo a base di cemento e rasatura a gesso. Non è prevista la pitturazione.

### **BAGNI E CUCINE**

I plafoni e le pareti non rivestite da piastrelle saranno finiti con intonaco completo a civile (strato di fondo con prodotto a base di cemento e stabilitura). Non è prevista la pitturazione.

### **VANI SCALA E PARTI COMUNI**

I plafoni, sottorampa e pareti dei vani scala e le altre parti comuni interne agli edifici saranno finiti con intonaco con strato di fondo a base di cemento, previa applicazione di *primer* sulle superfici in cemento armato, rasatura a gesso e successiva tinteggiatura color bianco.

### **INTONACI ESTERNI E RASATURE DEI C.A.**

Le facciate del piano terra e del primo piano saranno finite con intonaco tipo “Milano” di colore grigio. Mentre le facciate dei piani superiori saranno finite con intonaco con strato di



fondo con prodotto a base di cemento e doppia rasatura “a civile” con prodotto a base cemento con interposta rete in fibra di vetro e successiva pitturazione.

Le superfici in calcestruzzo armato non “a vista” saranno finite con applicazione di *primer*, doppia rasatura “a civile” con prodotto a base cemento e successiva pitturazione.

## **6. RIVESTIMENTI**

### **BAGNI E CUCINE**

I rivestimenti saranno così realizzati:

- Bagni principali e di servizio

I rivestimenti saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato di cm 20x20 o 20x40 o similare per un'altezza di circa 2,2 m.

- Cucine

I rivestimenti saranno realizzati con smalto acrilico all'acqua per la sola fascia a vista tra base e pensili.

## **7. PAVIMENTI**

### **SCALE CONDOMINIALI E PARTI COMUNI**

Tutte le scale, i pianerottoli e gli ingressi verranno pavimentati con lastre di granito, aventi i seguenti spessori:

- pedate scale: cm 3;
- alzate scale: cm 2;
- pavimenti: cm 1,5;
- zoccolino battiscopa per tutte le superfici rivestite: spessore cm 1, altezza cm 8.

### **CANTINE, BOX, CORSELLI, LOCALI COMUNI E LOCALI TECNICI**

I pavimenti delle cantine, dei corridoi di disimpegno, dei box, degli spazi di scorrimento e di manovra verranno realizzati in calcestruzzo con finitura superficiale al quarzo.



### **LOCALE DEPOSITO RIFIUTI**

I locali di deposito rifiuti saranno invece rivestiti in materiale lavabile (ceramica o vernice smaltata) fino ad un'altezza pari a cm. 200. Saranno inoltre dotati di piletta di scarico, di presa d'acqua e di canna di ventilazione.

### **LOCALI DI ABITAZIONE:**

#### **SOGGIORNI/ANGOLO COTTURA, CUCINE, DISIMPEGNI**

Saranno pavimentati in gres porcellanato cm 33x33 o 35x35 o similare resistente agli acidi e agli sforzi meccanici a più tonalità.

Nei soli appartamenti bilocali il pavimento del soggiorno/angolo cottura sarà in parquet a listelli di legno di rovere od altra essenza di qualità non inferiore, incollati, lamati e verniciati con vernice trasparente, avente spessore adeguato e posato diritto a correre.

#### **BAGNI**

I pavimenti saranno in gres porcellanato cm 33x33 o 35x35 o similare.

#### **CAMERE DA LETTO**

Saranno in parquet a listelli di legno di rovere od altra essenza di qualità non inferiore, incollati, lamati e verniciati con vernice trasparente, avente spessore adeguato e posato diritto a correre.

#### **ZOCCOLINI**

Saranno in legno di adeguato aspetto estetico rispetto ai pavimenti e alle porte interne.

#### **BALCONI E TERRAZZI**

I balconi e i terrazzi saranno rivestiti con piastrelle di grès porcellanato antigelivo, con relativo zoccolino, contenuti da frontale in granito levigato provvisto di gocciolatoio.

#### **SOGLIE IN PIETRA DI FINESTRE, PORTE FINESTRE**

Le soglie e i davanzali saranno in lastre di granito levigato aventi spessore pari a cm 3.





## **8. SERRAMENTI**

### **SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti esterni per finestre e porte-finestre saranno di tipo ad una o più ante a battente, apribili verso l'interno, saranno realizzati in legno di pino massello mordenzato di color noce, provvisti di doppia guarnizione di tenuta, ferramenta color acciaio, conformi a quanto previsto dalle leggi in materia di isolamento termico e abbattimento acustico, posati su controtelai in lamiera. I serramenti esterni dei locali soggiorno saranno a tre ante di cui una fissa e due apribili.

Tutti i serramenti esterni con l'eccezione di quelli del piano mansardato saranno dotati di tapparelle in pvc, con cassonetti di tipo "a scomparsa" (fronte intonacato e lato inferiore con cielino in legno scorrevole per garantire l'ispezione). I serramenti dei bagni saranno dotati di apertura con anta a ribalta ove previsto nel progetto esecutivo.

I serramenti dei piani mansardati saranno completi di persiane in legno ripieghevoli di tipo "Italjolly", realizzate in legno di pino massello di colore verde, ferramenta colore nero.

### **SERRAMENTI INTERNI**

Tutte le porte interne saranno ad anta battente di tipo cieco in legno impiallacciato colore noce tanganka, con dimensione netta cm 80x210, ferramenta color bronzo. Eventuali porte scorrevoli saranno posate in base al progetto esecutivo.

### **PORTONCINI DI PRIMO INGRESSO**

I portoncini di primo ingresso degli appartamenti saranno "di sicurezza" con stipiti in acciaio, ad una anta cieca cm 90x210, rivestiti con pannelli in legno impiallacciato noce tanganka, muniti di serratura di sicurezza e di serratura di servizio, chiavi codificate, pomoli esterni apribili e mezze maniglie interne color bronzo.

### **SERRANDE BOX**

Le serrande dei box saranno del tipo basculante con movimento bilanciato a contrappesi, realizzate in acciaio zincato preverniciato.



Tutte le serrande dovranno garantire le superfici di aerazione previste dalla normativa antincendio per mezzo di fori o griglie.

## **9. OPERE IN FERRO**

I parapetti dei balconi, delle scale e le ringhiere saranno in ferro verniciato di colore verde.

## **10. IMPIANTI**

### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato con radiatori in alluminio preverniciato. Per misurare i singoli consumi saranno posizionati sui pianerottoli di ogni piano contabilizzatori di calore per l'energia termica e l'acqua fredda e calda sanitaria. Ogni appartamento sarà dotato di proprio cronotermostato.

### **IMPIANTO IDRICO SANITARIO**

#### **APPARECCHI SANITARI**

Gli apparecchi sanitari saranno della ditta Dolomite serie Miky o Pozzi Ginori serie Colibrì 2 o similari.

I lavabi avranno lo scarico a parete e saranno completi di colonne, i bidet avranno lo scarico a parete, i WC lo scarico a pavimento.

Le rubinetterie saranno a monocomando di primaria azienda del settore.

I bagni avranno la seguente dotazione:

#### **Bagno principale**

n°1 vasca da bagno acrilica (ove prevista) di cm 170 x 70 o di altra misura, tipo da rivestire, completa di:

- gruppo miscelatore monocomando esterno con deviatore e con docciolo a parete;
- troppo pieno e scarico a saltarello.



Eventualmente in sostituzione alla vasca verrà posato un piatto doccia di cm 75x90 o di altre dimensioni, corredato da un miscelatore monocomando da incasso e da un soffione a parete.

n°1 lavabo completo di:

- colonna;
- gruppo di erogazione miscelatore monocomando;
- troppo pieno e scarico a saltarello.

n°1 vaso con cassetta murata.

n°1 bidet completo di:

- gruppo di erogazione miscelatore monocomando;
- troppo pieno e scarico a saltarello.

### **Secondo bagno di progetto**

n°1 piatto doccia da cm 75x90 o di altre dimensioni, corredato da un miscelatore monocomando da incasso e soffione a parete.

n°1 lavabo completo di:

- colonna;
- gruppo di erogazione miscelatore monocomando;
- troppo pieno e scarico a saltarello.

n°1 vaso con cassetta murata.

L'attacco lavatrice sarà predisposto in uno dei bagni, nell'antibagno, in cucina o in lavanderia così come da progetto esecutivo.

### **Cucina/Angolo cottura**

Ogni cucina/angolo cottura sarà provvista di:

- n° 1 attacco per carico acqua calda e fredda e scarico del lavello, con l'esclusione della fornitura di quest'ultimo;
- n° 1 attacco per carico acqua fredda e scarico per lavastoviglie;
- n° 1 attacco gas.



## **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**

Tutti gli alloggi saranno dotati di predisposizione per l'installazione di impianto di condizionamento "a split" secondo progetto esecutivo.

## **IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico verrà realizzato in conformità alla normativa vigente con materiali di primaria azienda del settore e comprenderà in via generale la seguente dotazione:

### **Ingresso**

1 pulsante di chiamata

1 quadro generale di appartamento con:

- 1 interruttore magnetotermico generale;
- 1 interruttore magnetotermico differenziale per il circuito "forza e lavatrice";
- 1 interruttore differenziale puro generale luce;
- 1 interruttore magnetotermico circuito "luce e prese 10A;
- 1 interruttore magnetotermico circuito "cucina";
- 1 punto videocitofono con apparecchio;
- 1 Trasformatore 230-12V;
- 1 suoneria ingresso;
- 1 ronzatore per chiamata dal bagno;
- 1 torcia autonoma di emergenza.

### **Soggiorno**

2 punti luce deviati;

3 prese bipasso da 10 A+T;

1 termostato.

### **Cucina**

1 punto luce interrotto a soffitto;

2 prese da 10 A+T di servizio;

1 presa da 10/16 A+T per forno;

2 prese "Shuko" 10/16 A+T per la lavastoviglie e il frigorifero;

1 punto di collegamento per cappa comandato da interruttore sulla cappa.



### **Camere da letto**

1 punto luce invertito (o deviato) a soffitto, comandato dall'ingresso della camera e dai due comodini (o dall'unico comodino);

1 presa da 10 A+T di servizio sotto ogni comodino;

1 prese da 10 A+T di servizio a parete.

### **Bagno**

1 punto luce a soffitto con interruttore all'esterno del bagno;

1 punto luce a parete sopra il lavabo con interruttore situato a lato;

1 presa da 10 A+T abbinata all'interruttore situato a lato del lavabo;

1 pulsante a tirante in zona vasca – doccia;

1 elettroaspiratore (solo per bagni ciechi);

1 presa "Shuko" 10/16 A+T con comando bipolare di sezionamento per la lavatrice (può essere prevista in sostituzione in un altro locale se previsto dal progetto esecutivo).

### **Ripostiglio (se previsto)**

1 punto luce interrotto a soffitto o a parete;

1 presa da 10 A+T.

### **Balconi e logge coperte**

1 punto luce interrotto con un comando dall'interno con accesso dal soggiorno.

1 presa esterna del tipo 10 A+T alloggiata in tradizionale scatola da incasso con sportello stagno IP55, sezionata da interruttore bipolare posto all'interno dell'appartamento e collegata sotto il circuito luce.

### **Cantina**

1 punto luce interrotto.

### **Box**

1 punto luce interrotto.

## **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

A fianco dell'ingresso pedonale principale saranno presenti un punto di chiamata, una pulsantiera da incasso e una telecamera.

All'ingresso di ogni edificio saranno presenti un secondo punto di chiamata e una pulsantiera da incasso.



All'interno di ogni appartamento sarà predisposto un apparecchio di ricezione videocitofonico da parete, dotato di pulsante per l'apertura degli ingressi pedonali.

### **IMPIANTO TELEVISIVO, SATELLITARE E TELEFONICO**

Gli impianti TV e TV Satellite saranno indipendenti, centralizzati e digitali, costituiti da antenne su pali autoportanti centralizzate e parabola satellitare indipendente (TV Sat).

Ogni appartamento sarà inoltre dotato di serie di n° 2 prese TV e di n° 1 presa TV SAT, e di n° 1 presa Telefono per ogni locale (bilocale = n° 2 prese telefono, trilocale = n° 3 prese telefono, quadrilocale = n° 4 prese telefono).

### **11. GIARDINI PRIVATI**

La recinzione sarà realizzata con elementi in ferro preverniciato di colore verde con siepe intervallata.

La sistemazione generale del terreno prevede la fornitura di terreno di coltivo sistemato nelle zone destinate a giardino, la semina e una leggera piantumazione. Il giardino privato sarà dotato di punto acqua e punto luce con relativa illuminazione.

### **12. SISTEMAZIONI ESTERNE, GIARDINI, VIABILITA' PEDONALE**

Tali opere verranno realizzate in base ad uno specifico progetto a cura e spese della parte Venditrice.

### **13. AVVERTENZE**

Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianto, etc., sarà facoltà della D.L., a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti.

Il Direttore Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà



necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

I pavimenti ed i rivestimenti potranno essere personalizzati solo previo consenso dell'Impresa, nessuna personalizzazione potrà essere realizzata direttamente dall'acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli indicati dall'Impresa.

I disegni allegati alla documentazione contrattuale potranno subire lievi variazioni dovute alla progettazione esecutiva e non devono essere utilizzati per le misurazioni necessarie alla definizione dell'arredamento.