

---

# CAPITOLATO

## SINTETICO

---

**VERDEPALLADIO**  
*abitare porta romana*

---

---



## **Descrizione generale del complesso**

### **Edificio centrale**

<b>1.</b>	Classificazione energetica _____	p. 5
<b>2.</b>	Struttura portante _____	p. 5
<b>3.</b>	Appartamenti siti al primo piano _____	p. 5
<b>4.</b>	Murature _____	p. 5
<b>5.</b>	Ingressi al complesso _____	p. 6
<b>6.</b>	Scale ed ascensori _____	p. 6
<b>7.</b>	Serramenti esterni _____	p. 6
<b>8.</b>	Serramenti interni _____	p. 7
<b>9.</b>	Impermeabilizzazioni _____	p. 7
<b>10.</b>	Controsoffitti _____	p. 7
<b>11.</b>	Pavimenti e Rivestimenti _____	p. 7
<b>12.</b>	Intonaci e Tinteggiature _____	p. 8
<b>13.</b>	Isolamenti termici ed acustici _____	p. 8
<b>14.</b>	Impianti meccanici _____	p. 8
<b>15.</b>	Impianto elettrico e fotovoltaico _____	p. 9
<b>16.</b>	Impianto videocitofono e videosorveglianza _____	p. 10
<b>17.</b>	Impianto telefonico e dati _____	p. 10
<b>18.</b>	Impianto satellitare e impianto TV _____	p. 10
<b>19.</b>	Impianto antintrusione e cassaforte _____	p. 10
<b>20.</b>	Impianto antincendio _____	p. 11
<b>21.</b>	Autorimesse _____	p. 11
<b>22.</b>	Cantine _____	p. 11
<b>23.</b>	Sistemazioni esterne e terrazze a verde _____	p. 11

## Descrizione generale del complesso

L'intervento prevede la costruzione di un complesso residenziale composto da due edifici, serviti da tre vani scala e da due ascensori, con accesso pedonale da via Palladio, un secondo accesso pedonale da viale Isonzo e due ingressi carrai da viale Isonzo di cui uno per l'accesso degli automezzi dei Vigili del Fuoco ed uno per l'accesso delle autovetture al piano interrato.

Nel piano interrato sono disposte autorimesse private e cantine mentre a piano terra si trovano il locale guardiola con bagno condominiale, il locale rifiuti, il locale contatori, ripostigli, palestra condominiale, lounge, ecc.

L'area esterna scoperta ospita un giardino condominiale dotato di piantumazione di pregio e completo di impianto di irrigazione.

## Edificio centrale

1

### Classificazione energetica

L'edificio è classificato in classe energetica di progetto A2. Ha un impianto di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento alimentati da pompe di calore ad alta efficienza e di raffrescamento ad aria con moduli canalizzati/incassati serviti da refrigeratori ad alta efficienza.

2

### Struttura portante

La struttura in cemento armato, antisismica, calcolata secondo le Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni, comprende le fondazioni, i pilastri, le travi, il corpo scala ed ascensore, i solai compreso quello di copertura. L'altezza utile netta interpiano all'interno degli appartamenti dei locali abitabili, nelle zone non controsoffittate, è pari a circa 290 cm.

3

### Appartamenti siti al primo piano

Gli appartamenti siti al primo piano, oltre al capitolato base hanno, quale upgrade qualitativo, le seguenti caratteristiche:

- impianto d'allarme perimetrale con centralina e sirena esterna;
- tapparelle avvolgibili dei serramenti esterni rinforzate in acciaio;
- maniglia di sicurezza antintrusione su tutti i serramenti esterni.

4

### Murature

#### **Murature controterra**

I muri controterra del piano interrato sono in calcestruzzo armato impermeabilizzati.

#### **Murature perimetrali**

Le murature esterne dei piani superiori fuori terra sono costituite da un doppio tavolato di mattoni con la parete esterna in mattone semipieno e controparete interna in mattone di laterizio forato. Esternamente viene applicato idoneo materiale isolante ad alta prestazione termica del tipo "a cappotto".

#### **Murature tra unità immobiliari e parti comuni**

Le murature che separano lo spazio riscaldato dagli ambienti non riscaldati sono composte da materiali isolanti e blocchi di tipologia e spessori tali da garantire il

rispetto della normativa vigente in tema di isolamento termoacustico.

***Murature tra unità immobiliari e parti comuni in presenza di setti in calcestruzzo***

Le murature del vano ascensore e scala sono in cemento armato abbinato, per le parti confinanti con gli alloggi, con parete di forati spessore cm. 8 o cm. 12 e isolante termoacustico, secondo le disposizioni di legge.

***Murature interne***

Le murature divisorie interne sono in mattoni forati da cm. 8/12 secondo le necessità.

***Murature tra diverse unità immobiliari***

I divisori tra gli alloggi sono realizzati con doppio tavolato di mattoni semipieni o similare. Tra le due pareti viene inserita una struttura costituita da doppie lastre in cartongesso esterne con interposto pannello isolante termico ed acustico a tutt'altezza secondo le normative vigenti.

5

## Ingressi al complesso

Due per l'accesso pedonale di cui uno da via Palladio ed uno da viale Isonzo e due per l'accesso carraio da viale Isonzo di cui uno per gli automezzi dei Vigili del Fuoco ed uno, con apertura automatica radiocomandata, per l'accesso delle autovetture private ai boxes interrati.

6

## Scale ed ascensori

La scala ha struttura in calcestruzzo armato, gradini e ripiani rivestiti in lastre di pietra naturale o gres porcellanato, con zoccolino dello stesso materiale. I plafoni e le pareti del vano scala sono lisciate a gesso e verniciate con materiale lavabile. I due ascensori sono del tipo automatico senza sala macchine con portata di 480 kg-6 persone, dotati di citofono di telesoccorso con collegamento telefonico GSM o terrestre, cabina rivestita in acciaio inox antigraffio con specchio e corrimano tubolare; servono tutti i piani abitabili compreso l'interrato. L'impianto è del tipo a ritorno automatico al piano in caso di mancanza di energia elettrica e risponde alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

7

## Serramenti esterni

Le finestre e le portefinestre degli appartamenti sono in alluminio a taglio termico e a triplice battuta per la tenuta all'aria ed all'acqua, con vetri con trattamento basso emissivo, stratificati con doppia vetrocamera isolante (cosiddetto "triplo vetro") con interposto gas per raggiungere i valori di isolamento termico ed acustico imposti dalla vigente normativa.

I vetri di tutti i serramenti avranno anche caratteristiche di sicurezza. I serramenti sono posati su soglie e davanzali in pietra naturale. I serramenti sono installati su telai prefabbricati monoblocco con cassonetti isolati termicamente ed acusticamente, che contengono gli avvolgibili in alluminio preverniciati e comandati elettricamente. Le finestre dei bagni e delle cucine hanno la doppia apertura battente/vasistas.

8

### Serramenti interni

Le porte di primo ingresso sono del tipo blindato della ditta Dierre o similare con struttura in acciaio, rivestite in legno, internamente con pannello laccato bianco come le porte interne, dotate di serratura di sicurezza e spioncino telescopico.

Le porte interne sono della ditta Lualdi o similare, con finitura laccata bianca opaca, con coprifili, complete di cerniere, serratura magnetica e maniglie, ad anta o scorrevoli interno muro con cassonetto tipo Scigno.

9

### Impermeabilizzazioni

Sono completamente impermeabilizzate tutte le murature verticali contro terra, le fondazioni, la copertura del piano box-giardino, i balconi, i terrazzi, le gronde e le coperture.

10

### Controsoffitti

Tutte le superfici con necessità di alloggiamento impianti hanno controsoffitti in lastre di cartongesso.

Nei servizi igienici/cucine, sono realizzati con apposite lastre in cartongesso resistenti all'umidità.

11

### Pavimenti e Rivestimenti

I pavimenti dei soggiorni, anticamere padronali, camere da letto e disimpegni di tutti gli alloggi sono in parquet prefinito in listoni di grande formato, tipo Listone Giordano o similare, finitura in legno Rovere e/o in altre essenze a scelta della D.L.. Zoccolino in legno laccato bianco.

Le cucine e i bagni hanno pavimenti in gres porcellanato di grande formato della ditta Marazzi o similare. Le pareti dei bagni sono rivestite, fino ad una altezza di cm. 220, in piastrelle di gres porcellanato della ditta Marazzi o similare.

I pavimenti di balconi e terrazze sono in doghe di legno ricomposto o similare.

Il pavimento dell'atrio al piano terra, dei ripiani di scala, dello sbarco ascensore fino all'ingresso agli appartamenti, è rivestito in lastre di pietra naturale o gres porcellanato in lastre di grande formato; il pavimento dei locali condominiali situati al piano terra è in gres porcellanato della ditta Marazzi o similare; tutti i locali tecnici e di servizio comuni ed in genere tutti i locali condominiali, così come le cantine private, hanno pavimento in gres porcellanato della ditta Marazzi o similare.

12

### Intonaci e Tinteggiature

Tutti i plafoni e le pareti verticali dei locali d'abitazione, dei corridoi di disimpegno ed ingressi sono intonacati con rasatura a gesso.

Tutti i plafoni e le pareti verticali, per la parte non rivestita, delle cucine, dei bagni padronali e di servizio, sono intonacati a civile.

Tutte le pareti non rivestite ed i plafoni sono consegnati tinteggiati con una mano di idropittura di colore bianco.

13

### Isolamenti termici ed acustici

Sia le murature perimetrali esterne, sia quelle interne tra diversi appartamenti e verso spazi comuni sono isolate termicamente ed acusticamente con apposito materiale isolante secondo la normativa vigente.

Nei solai interpiano, sono inseriti pannelli isolanti facenti parte del sistema impianto radiante a pavimento.

I balconi ed i terrazzi di copertura sono isolati termicamente con idoneo materiale.

14

### Impianti meccanici

#### **Riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento produce calore con pompe di calore ad alta efficienza.

Gli elementi terminali dell'impianto sono costituiti da pannelli radianti a pavimento, progettati per funzionare con fluido a bassa temperatura. Tale sistema assicura un riscaldamento efficiente garantendo elevati livelli di comfort termico in ogni locale.

In ogni ambiente o zona dell'appartamento sono installati termostati per la regolazione della temperatura.

Nei servizi igienici sono installati scaldasalviette elettrici.

#### **Impianto di raffrescamento**

E' previsto un impianto a produzione energetica centralizzata con unità esterne condominiali.

Le unità interne sono ad aria, tipo ventilconvettori incassati nel controsoffitto e canalizzati.

Il sistema di condizionamento centralizzato a controllo autonomo per ogni ambiente/

zona permette la contabilizzazione separata per ciascun alloggio ed il controllo della temperatura delle zone servite tramite appositi comandi.

L'impianto, nascosto nei controsoffitti, è completo di tutte le tubazioni canalizzate per la mandata e ripresa dell'aria, elettriche ed idrauliche, compresi gli appositi scarichi di condensa.

#### ***Impianto di Ventilazione Meccanica Controllata***

Per garantire elevato comfort termo-igrometrico interno ed un risparmio energetico, è previsto un impianto di Ventilazione Meccanica Controllata autonomo per ogni appartamento, a funzionamento continuo e controllato, del tipo a doppio flusso con recuperatore di calore. L'estrazione dell'aria viziata dai locali bagni/cucine e l'immissione di aria nuova nei locali soggiorno e camere da letto avverrà attraverso apposite bocchette inserite nei controsoffitti.

#### ***Contabilizzazione dei consumi***

Per ogni unità abitativa è prevista la contabilizzazione dei consumi per l'acqua fredda, l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento.

#### ***Impianto idrico-sanitario***

Dall'impianto autoclave conforme alle disposizioni del Comune di Milano partono le colonne di distribuzione dell'acqua fredda di servizio agli appartamenti.

Ogni cucina ha un attacco acqua calda e fredda, uno scarico per lavello ed un attacco indipendente per carico e scarico lavastoviglie, sifone ad incasso a parete e rubinetto con attacco portagomma.

Nei bagni gli apparecchi sanitari sono del tipo sospeso in ceramica della ditta Duravit o similare e rubinetteria Grohe o similare. E' previsto un idrantino per ogni terrazzo e balcone grande.

15

## **Impianto elettrico e fotovoltaico**

#### ***Impianto elettrico***

L'impianto elettrico è di tipo domotico e realizzato nel rispetto delle normative vigenti. Impianto incassato in tubazione PVC flessibile con circuiti separati per la luce e la F.M.

Sono previsti punti luce e prese in ogni locale dell'appartamento. In ogni box è prevista una lampada stagna con interruttore ed una presa di corrente stagna; in ogni cantina è previsto un punto luce e una presa stagna.

Le apparecchiature di comando sono del tipo modulare componibile, con supporti e placche in policarbonato autoestingente. I frutti elettrici sono del tipo BTicino serie Livinglight Air o similare, con placche di colore bianco.

Il quadro elettrico di appartamento previsto è del tipo a colonna BTicino My Home Flatwall.

L'impianto elettrico è dotato di un impianto di messa a terra in conformità alle normative vigenti.

È previsto un impianto di illuminazione condominiale per scale, porticato d'ingresso, pianerottoli, autorimesse, parti comuni e giardino. E' previsto inoltre un impianto di illuminazione di emergenza in tutti i corpi scala.

### **Impianto fotovoltaico**

E' previsto un impianto fotovoltaico con pannelli in grado di convertire l'energia solare in corrente elettrica, di potenzialità conforme alla normativa vigente. Tali pannelli sono posizionati sulla copertura dell'edificio.

16

### **Impianto videocitofono e videosorveglianza**

#### **Videocitofono**

L'impianto videocitofono di modello digitale comprende due pulsantiere esterne complete di telecamera e gruppi fonici esterni in corrispondenza degli ingressi pedonali (uno su via Palladio ed uno su viale Isonzo); un monitor per ogni appartamento.

#### **Videosorveglianza**

L'impianto di videosorveglianza è costituito da una postazione di controllo e registrazione, posta nel locale guardiola al piano terra, dotata di monitor per il controllo di immagini a colori e telecamere per esterno complete di LED infrarosso per la visione notturna posizionate in corrispondenza degli ingressi pedonali, degli accessi alle scale al piano terreno, degli ingressi carrai e nella zona autorimesse al piano interrato.

17

### **Impianto telefonico e dati**

L'impianto è costituito da montante lungo la scala e derivazioni per ogni appartamento con una presa per ogni soggiorno, cucina e camera da letto. L'edificio è predisposto alla banda larga ed alla fibra ottica, allestiti per l'accesso a internet veloce.

18

### **Impianto satellitare e impianto TV**

L'impianto centralizzato di antenna TV è di tipo centralizzato, digitale e satellitare. Nel fabbricato sono installate idonee antenne per la ricezione dei segnali digitali terrestri e la parabola per la ricezione dei canali satellitari in chiaro. L'impianto satellitare per la distribuzione dei segnali trasmessi è tipo Multi-switch con 2 prese in soggiorno ed 1 per ogni camera.

19

### **Impianto antintrusione e cassaforte**

In ogni appartamento sono previste tubazioni vuote per la predisposizione dell'impianto antintrusione:

- perimetrale in ogni cassonetto e sopra ogni porta d'ingresso;
- volumetrica per la zona giorno e per la zona notte.

È prevista in ogni appartamento la fornitura ed installazione di una cassaforte a muro tipo Juwel o similare.

20

### Impianto antincendio

Secondo le prescrizioni ed il progetto approvato dai VVF sono previsti idranti, estintori e scale per l'uscita di sicurezza.

21

### Autorimesse

Pavimento in cemento tipo Durocret. Pareti in blocchetti prefabbricati di calcestruzzo stilati e tinteggiati a tinta lavabile.

I boxes al piano interrato hanno porte basculanti in lamiera pressopiegata, zincata, preverniciata, con comando elettrico di apertura/chiusura, con serratura tipo Yale e dotati di prese elettriche e punti luce. Sono altresì dotati di predisposizione per futuro collegamento per ricarica auto elettriche.

22

### Cantine

Sono previsti locali cantine al piano interrato con pavimento rivestito in grès porcellanato, porta in lamiera pressopiegata, zincata e preverniciata, munita di serratura e di maniglia, dotate di prese elettriche e punti luce.

23

### Sistemazioni esterne e terrazze a verde

Secondo il progetto di ditta specializzata, le zone a verde sono coperte da manto erboso e piantumate con alberi ed arbusti pregiati. È previsto un impianto automatico di irrigazione.

\*Tutti i materiali potranno subire variazioni ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori mantenendo sempre le stesse qualità e caratteristiche.

\*\*La presente descrizione non ha carattere contrattuale e non è vincolante.

