

**ROSSI COSTRUZIONI SRL***Via Battisti 43- 20010 Marcallo con Casone (MI)**Tel 029761960 - info@rossicostruzioni.com***COSTRUZIONE PALAZZINA RESIDENZIALE****Magenta via Alda Merini n°30  
Capitolato sommario dei lavori**

**STRUTTURA PORTANTE:** su fondazioni a platea, muratura piano seminterrato prefabbricata in c.a. “doppia lastra” spessore cm 25, impermeabilizzazione perimetrale esterna del piano interrato (nella parte a contatto con il terreno) mediante guaina bituminosa da mm 4 applicata a fiamma oltre a guaina protettiva reinterro; muratura piano rialzato e primo con blocco Ytong ClimaGold 300 da cm 40, muratura piano secondo parte con blocco Ytong ClimaGold 300 da cm 40 e parte con blocco portante Ytong Thermo 450 da cm 40; isolamento travi e pilastri con pannello YTONG Multipor spessore 10 cm.

**SOLAI:** 1° solaio in predalles, con finitura dell'intradosso a vista. 2°, 3° e 4° solaio misto, in laterizio e cemento armato. In tutti i solai verrà inserita rete metallica nel getto del massetto.

**SCALE:** interna in cemento armato, rivestita in marmo di Trani o Carrara lucido con tozzetto nei pianerottoli scala, cm 3 per la pedata, cm 2 per l'alzata, parapetto/corrimano in ferro verniciato, con partenza dal piano interrato e arrivo al piano secondo.

**ASCENSORE:** omologato per n°6 persone, adatto anche per disabili, con corsa da piano seminterrato a piano secondo. Al piano secondo ad uso esclusivo dell'unità immobiliare n° 5.

**BALCONI/TERRAZZI:** con piastrelle 20x20 in grés porcellanato ingelivo, previa disposizione sopra il sottofondo sabbia-cemento di strato di guaina protettiva tipo MAPELASTIC. Ultimo piano doppia guaina da mm 4+4 incrociata. Zoccolino in gres porcellanato ingelivo altezza cm 7.5.

**TETTO:** tegole in cotto tipo portoghesi, su struttura con travi in legno abete; gronda in cemento armato.

**ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI:** massetto in calcestruzzo cellulare spessore cm 10, intercalati da guaina anticalpestio da mm 5, pannelli in EPS per alloggiamento tubazioni riscaldamento/raffreddamento, sottofondo autolivellante additivato per incollaggio piastrelle spessore cm 5. Isolamento ultimo solaio all'estradosso con pannello in polistirene cm 8+8 e soprastante cappa in cls da cm 5.

**PLUVIALI E CANALI:** in alluminio 10/10 Vestis della Mazzone SpA con finitura colore rame roof.

**FACCIAE:** intonaco di fondo YTONG LP120 spess. 1.5 cm, rasatura armata YTONG WF100 con rete in fibra di vetro spess. mm 5, finitura ai silicati in pasta (colore da definire secondo indicazione del progettista). Parapetti balconi in cemento armato intonacati e tinteggiati, zoccolatura perimetrale abitazione in serizzo taglio sega h cm 25.

**CONTORNI:** soglie e davanzali in serizzo spessore cm 3, levigato, coste rette, con relativi gocciolatoi.

**PARETI DIVISORIE TRA GLI APPARTAMENTI:** doppia parete con elevate prestazioni acustiche, formata da Blocco Ytong ACU ad alta densità spess. 12 cm, Pannello in lana Ytong Acuboard spess. 4 cm, blocco Ytong Y-PRO spess. Cm 10, fascia tagliamuro alla base del muro.

**PARETI DIVISORIE AUTORIMESSE E CANTINE:** con blocchi di cemento a vista spess. cm 8/12.

**PARETI DIVISORIE LOCALI:** in blocchi Ytong Y-PRO 500 da cm 8/10 e da cm 12 zona attacchi wc, rifiniti con intonaco a gesso previa rasatura di sottofondo.

**PAVIMENTI:** piano rialzato, primo e secondo zona giorno e zona notte con ceramica monocottura prima scelta 30X30 o 40x40; bagni in ceramica 20x20 o 20X25; balconi, terrazzi con gres porcellanato ingelivo cm 15x15, fornito dall'impresa.

**PAVIMENTAZIONE PIANO SEMINTERRATO E BOX:** in pavimento industriale spess. cm 15 con interposta rete elettrosaldata, finitura con quarzo liscio.

**RIVESTIMENTI:** con ceramica prima scelta; **bagni** altezza cm 200 con piastrelle 20x20 o 20x25 compresa disposizione di una fila di listelli da cm 5; **angolo cottura e cucina** solo lato pareti attrezzate per un'altezza di cm 160 con piastrelle 20x20 o 20x25.

Nei locali senza rivestimento zoccolino battiscopa in legno tinto noce o bianco.

La scelta delle piastrelle avverrà tramite rivenditore convenzionato con l'Impresa, tenendo come base prezzo di listino **Euro/mq 30,00 per i pavimenti e rivestimenti**. Eventuali differenze di costo del materiale e delle pose saranno concordate direttamente con il rivenditore. In caso di scelta con altro rivenditore non concordato con l'impresa o in caso di mancata fornitura del materiale, tale prezzo a mq verrà ridotto del 50%.

I pavimenti e rivestimenti verranno posati, a giunto unito, linearmente: si considerano extra capitolato le pose fugate, in diagonale, multiformato, grandi formati, nonché posa di piastrelle cm 10x10 di esecuzione difficoltosa (su disegno).

**PAVIMENTAZIONE VIALETTI** con disposizione di massetti autobloccanti spess. cm 6 quarzati, posati su sottofondo di sabbia, previa disposizione di geotessuto antiradici. Formazione di pendenze e relativi chiusini per smaltimento acque meteoriche.

**PAVIMENTAZIONE CORTILE RIBASSATO** pavimento industriale con interposta rete elettrosaldata

**RAMPA BOX** : in c.a. rigata, con superiore finitura al quarzo.

**SERRAMENTI:** esterni in pvc bianco, completi di zanzariere, con tapparelle in alluminio coibentato, motorizzate. Per autorimesse, basculanti sezionali in pvc coibentate color bianco, complete di motorizzazione per apertura automatica.

Porte interne abitazione in legno tamburato tinto noce/bianco/ciliegio, maniglie cromate.

**PORTONCINO:** d'ingresso blindato, ad anta unica, fissato su falso telaio in ferro, serratura doppia mappa, parafreddo inferiore, maniglie cromate, rivestimento interno liscio color bianco, esterno pantografato.

**VETRI:** basso emissivi, termoacustici, costituiti da doppia lastra mm 4+4 con pvb, camera d'aria mm 15 riempita con gas argon, vetro 5 mm.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO/VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA/DEUMIDIFICAZIONE:**

È prevista installazione di impianto centralizzato costituito da pompa di calore ad espansione diretta ad alta efficienza con inverter collegata tramite linee frigorifere a modulo idronico interno completo di scambiatore di calore, circolatore e componenti di sicurezza.

Il sistema sarà del tipo reversibile per la produzione di acqua calda per riscaldamento, acqua refrigerata ed acqua calda sanitaria; l'unità può operare fino a temperature esterne pari a -20 °C e produrre acqua calda fino a una temperatura pari a 65 °C.

All'interno delle singole unità immobiliari verranno installati pannelli radianti a pavimento per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo degli ambienti.

Per garantire la deumidificazione ed il ricambio dell'aria all'interno delle unità immobiliari verranno installati deumidificatori con recupero di calore ad altissima efficienza.

Le unità saranno composte da un circuito frigorifero ad espansione diretta abbinato ad un recuperatore di calore a flussi incrociati progettato per garantire il recupero termico ed il ricambio dell'aria ambiente.

**IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:** elementi come in disegno:

- vasca in metacrilato da cm 170 x 70 oppure doccia da cm 75 x 90;

nella doccia previsto soffione e presa acqua con doccino (in alternativa asta saliscendi con doccino)

- attacco lavatrice.
- wc e bidet sospesi, lavabo con semicolonna a scelta tra:
  - serie TESI NEW ACQUABLADE della Ideal Standard
  - serie ESEDRA NEW della Ideal Standard
  - serie DAILY di Ceramica Globo
  - serie FANTASIA 2 della Pozzi Ginori
- Rubinetteria cromata con miscelazione a scelta tra:
  - Serie Eurosmart New della Grohe
  - Serie Euroeco della Grohe
  - Serie Ceraplan III della Ideal Standard
  - Serie Reno della Eurorama

Termo arredo in ogni bagno Irsap Ares.

Negli angoli cottura, attacco acqua per lavello (questo escluso).

Nei giardini è previsto n° 1 pozzetto con tubazione acqua, (è esclusa la realizzazione dell'irrigazione dei giardini privati)

L'impianto si intende completo di tubazioni, scarichi e allacciamento al contatore dell'acqua posizionato in apposito pozzetto. Ogni appartamento avrà apposito contatore parziale mc d'acqua (contatore acqua generale e allaccio a carico dell'impresa).

**IMPIANTO ELETTRICO:** eseguito sottotraccia. Centralina con interruttore automatico differenziale e magnetotermici per differenziazione linea prese, linea luci, varie.

Per ogni appartamento è previsto un contatore Enel da 3 kw. Per l'appartamento al piano secondo contatore enel da 4.5 kw.

**Punto luce a plafone** in ogni locale; a parete nelle autorimesse (n°2 p unti luce) e cantine.

Punto luce in piu a parete per cucina/angolo cottura per cappa.

**Punto luce esterno** nei terrazzi (compresa plafoniera)

**Punto luce a paletto** nei giardini privati.

**Punti prese:**

n°1 nei bagni, disimpegno, ingresso, ripostiglio, cabina armadio, guardaroba, autorimessa, cantine;

n°1 presa shuko per lavatrice nei bagni;

n°7 in cucina per frigo, fornelli, cappa, forno, lavastoviglie, piano lavoro e televisione;

n°4 nel soggiorno

n°3 nelle camere e nelle camerette

**Prese telefono** in soggiorno, su modello Telecom, sola predisposizione con tubazioni vuote e attacco a plug per le camere.

**Alimentazione piano cottura cucine** ad induzione (piano non compreso nella fornitura), senza disposizione di tubazione gas.

**Prese televisione** in soggiorno, cucina, camere, con relativa disposizione di antenna centralizzata e parabola satellitare. La sola presa del soggiorno avrà collegamento alla parabola satellitare.

**N. 1 torcia estraibile d'emergenza** per appartamento posta nel disimpegno.

**Videocitofono:** telecamera video a lato cancello pedonale, videocitofono a parete in soggiorno.

Gestione della temperatura estate/inverno per ogni singolo locale tramite display del videocitofono.

**Campanelli:** n°1 campanello posto in prossimità della porta d'ingresso.

**Cancello carraio a 2 ante**

con apertura automatica corredata di due telecomandi bicanale (carraio e autorimessa). Impianto di messa a terra con relativa dichiarazione di conformità alla Legge 46/90 e d.m. 37/08.

**IMPIANTO DOMOTICO:** tapparelle elettriche centralizzate comandabili singolarmente o a gruppi giorno/notte, con possibilità di programmazione oraria giornaliera e settimanale; gestione e controllo n° 2 carichi (ad esempio lavatrice e fornello ad induzione); monitor videocitofono a colori con comandi domotici, scenari personalizzati, video segreteria citofonica e registrazione chiamate perse. Predisposizione per utilizzo impianto domotico da remoto tramite linea Adsl o in locale tramite Wi-Fi. Predisposizione impianto di rete lan e telefono in ogni locale; Controllo temperatura da cronotermostato per ogni singolo locale visualizzabile e controllabile da Touch screen; controllo umidità con possibilità di gestione deumidificatore per ogni singolo locale visualizzabile e controllabile da Touch screen; controllo immediato consumo energetico con visualizzazione giornaliera, settimanale, annuale, con possibilità di calcolo economico.

A richiesta del cliente sarà possibile domotizzare anche la propria basculante e/o box.

**IMPIANTO PANNELLI FOTOVOLTAICI CONDOMINIALE:**

Disposizione in copertura di pannelli fotovoltaici per Kw 6 complessivi .

**IMPIANTO SOLARE TERMICO**

Per la produzione di acqua calda sanitaria sarà installato bollitore provvisto di doppio scambiatore, per l'alimentazione sia dal sistema in pompa di calore che dai pannelli solari termici posti sopra la copertura del fabbricato.

**SISTEMA ACCUMULO ELETTRICO:**

Disposizione di sistema di accumulo energetico integrato modulare che utilizza batterie agli ioni di litio a elevata potenza, ottimizzato per offrire elevate prestazioni con una gestione dell'energia intelligente sia dall'impianto fotovoltaico che dalla rete.

**IMPIANTO DI FOGNATURA:** con tubazioni in plastica pesante.

Per le acque bianche in subirrigazione tramite vasca di accumulo. Per le acque nere, per il corsetto dei box e lo spazio di manovra in prossimità del cancello carraio, allaccio alla fognatura esistente o comunque secondo le indicazioni della Capholding.

**RECINZIONI:** verso la via Alda Merini con blocchi h 50 cm oltre superiore inferriata, verso nord e verso sud con blocchi faccia a vista h 2.00 mt, verso ovest recinzione in lastre esistente.

-o-

Disposizione in ogni appartamento di **cassaforte in acciaio** da cm 25x45x20 c.ca con chiusura a combinazione.

**Predisposizione per impianto antifurto** consistente nella posa di sole tubazioni interne per sensori a parete, centralina, sirena esterna, chiave per inserimento interno/esterno (escluso impiantistica e relativi cavetti elettrici).

**Disposizione di cassette postali** posizionate in prossimità del cancelletto pedonale.

Posizionamento nella zona autorimesse di estintori a parete secondo normativa dei Vigili del Fuoco.

**Impianto di videosorveglianza:** posizionamento due telecamere per il controllo degli ingressi con diretta video tv e possibilità di registrazione in differita.

**NOTE:** Rimangono a carico della parte acquirente le spese di imbiancatura interna dei locali e le opere da florovivaista per i giardini privati.

Non verranno prese assolutamente in considerazione modifiche ai prospetti esterni, salvo su indicazione del progettista.

Per il computo di eventuali variazioni si farà riferimento al listino prezzi opere edili della Camera di Commercio di Milano vigente; esse comporteranno inoltre l'onere di spesa per presentazione in Comune di variante in corso d'opera nonché proroga del termine di consegna pattuito. La presente descrizione non è vincolante, i materiali o le finiture potranno essere variati per particolari esigenze legate alla disponibilità del mercato con altri aventi caratteristiche similari o superiori. L'impresa si riserva di creare su indicazione dei progettisti strutturali e impiantistici eventuali cassettoni per passaggi tubazioni o pilastri, anche se non specificati sul disegno architettonico.

Al rogito verranno consegnate alla Parte Acquirente le certificazioni degli impianti.

Il fabbricato avrà garanzia assicurativa decennale postuma.

Marzo 2019