

MILANO ALL EXCLUSIVE LIVING

GOBETTI  
*garden*

CAPITOLATO  
DESCRITTIVO



## SOMMARIO

PREMESSE	03
<hr/>	
1. PARTI COMUNI	04
<hr/>	
1.1 SCAVI E REINTERRI	04
1.2 OPERE STRUTTURALI	04
1.3 LATTONERIE	04
1.4 TETTO	04
1.5 IMPERMEABILIZZAZIONI	04
1.6 MURI DIVISORI TRA APPARTAMENTI	05
1.7 TAVOLATI DIVISORI INTERNI	05
1.8 ISOLAMENTI TERMO ACUSTICI	05
1.9 PARAPETTI SCALA E PARAPETTI BALCONI	05
1.10 CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE	06
1.11 IMPIANTO DI TERRA E CABINA ELETTRICA	06
1.12 ASCENSORE	06
1.13 IMPIANTO VIDEOCITOFONICO	06
1.14 IMPIANTO FOTOVOLTAICO	06
1.15 SCALE, ATRIO E PERCORSI CONDOMINIALI	07
1.16 AUTORIMESSA E BOX	07
1.17 IMPIANTI	07
1.18 CANTINE E LOCALI TECNICI	08
1.19 SERRAMENTI E PORTONI ESTERNI	08
2. APPARTAMENTI	09
<hr/>	
2.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	09
2.2 PORTE	10
2.3 SERRAMENTI	10
2.4 RENDIMENTO ENERGETICO IMPIANTI	11
2.5 IMPIANTI MECCANICI	11
2.6 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	12
2.7 IMPIANTO ELETTRICO	13
2.8 IMPIANTI SPECIALI	14
2.8.1 IMPIANTI TV SAT	14
2.8.2 IMPIANTO TELEFONICO E TRASMISSIONE DATI	15
2.8.3 IMPIANTO ANTINTRUSIONE	15

## P R E M E S S E

La presente descrizione è da intendersi a carattere generale e riporta diverse casistiche in funzione delle tipologie progettuali di volta in volta adottate, ad esclusiva discrezione del Progettista e Direttore dei Lavori.

Su eventuali divergenze tra le tavole di progetto e le descrizioni delle opere, deciderà esclusivamente la Direzione Lavori in base alle esigenze tecniche del lavoro.

L'indicazione della ditta viene data al fine di stabilire il costo dei materiali; la Direzione Lavori si riserva in sede di campionatura di scegliere altri tipi equivalenti a quelli indicati nella presente descrizione.

Tutti i materiali impiegati nella costruzione dell'edificio saranno di prima scelta e rispondenti alle finalità dello stabile.

Tutti gli impianti di riscaldamento, di raffrescamento, idraulico, sanitario, elettrico, TV, ascensore, saranno eseguiti da primarie ditte specializzate ed in conformità alle vigenti norme di legge.

La descrizione dei lavori riportata nel seguente fascicolo s'intende sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi.

## 1. PARTI COMUNI

### 1.1 SCAVI E REINTERRI

Gli scavi in genere saranno eseguiti con mezzi meccanici e/o a mano compreso carico e trasporto dei materiali di risulta alle pubbliche discariche e compresa eventuale armatura delle pareti di scavo.

### 1.2 OPERE STRUTTURALI

Le opere strutturali dell'edificio saranno eseguite come previsto nei progetti esecutivi redatti dal progettista delle strutture nel rispetto delle normative di settore e antisismiche vigenti.

La struttura portante dell'edificio è realizzata con maglia di setti e pilastri, fondazioni a platea, muri interrati, travi e scale in calcestruzzo armato e solai con piastra in calcestruzzo.

### 1.3 LATTONERIE

Tutti gli elementi "all'acqua" che non verranno coperti o rifiniti in altro modo, verranno protetti e terminati con scossaline e copertine in lega di alluminio preverniciato sp. 8/10, colore idoneo. I pluviali saranno eseguiti con tubazioni incassate all'interno delle murature perimetrali, completi di bocchette e pezzi speciali e di tutto quanto necessario per dare l'opera finita a regola d'arte.

### 1.4 TETTO

Le coperture sono costituite da solai piani coibentati nel rispetto della ex Legge 10/91 approvata dal Comune di Milano.

In copertura verrà montato sistema di sicurezza anticaduta idoneo e certificato per eseguire le future opere di manutenzione secondo progetto redatto da tecnico qualificato.

Le coperture saranno realizzate nel rispetto del progetto approvato dal Comune di Milano con finitura a verde pensile e/o con parti rifinite con guina ardesiata.

### 1.5 IMPERMEABILIZZAZIONI

I muri dei piani interrati e la platea di fondazione saranno impermeabilizzati con uno strato di telo bentonitico posato tra la muratura portante ed i micropali di contenimento del terreno o con la

creazione della "vasca bianca" caratterizzata dalla presenza di specifiche tecniche per getti di calcestruzzo impermeabile di primarie società specializzate selezionate dalla Direzione Lavori. I solai di copertura dei piani interrati esterni al corpo di fabbrica in elevazione saranno protetti con la stesura di doppia membrana a base bituminosa applicata a fiamma.

I porticati ed i balconi verranno impermeabilizzati con due strati di membrana prefabbricata a base bituminosa applicata a fiamma.

## 1.6 MURI DIVISORI TRA APPARTAMENTI

I muri divisori tra diverse unità immobiliari saranno costituiti da una tripla parete con struttura in profili metallici con interposti tre strati di pannelli isolanti in lana di roccia sp. 70 mm e finitura in cartongesso su entrambi i lati debitamente stuccato e tinteggiato.

## 1.7 TAVOLATI DIVISORI INTERNI

I tavolati divisori interni alle singole unità immobiliari saranno realizzati da struttura in profili metallici con interposto materassino isolante in lana di roccia sp. 70 mm e applicazione di due lastre in cartongesso su entrambi i lati, spessore totale 12,5 cm.

## 1.8 ISOLAMENTI TERMO ACUSTICI

Tutte le strutture, portanti e di tamponamento, saranno perfettamente coibentate termo-acusticamente, per il soddisfacimento delle caratteristiche tecniche necessarie al raggiungimento delle Certificazioni energetiche di Classe "A" e per l'osservanza di tutte le prescrizioni acustiche dettate dalla relazione tecnica dei requisiti acustici passivi degli edifici conforme alle normative vigenti.

Oltre i pannelli per le pareti, saranno previsti gli isolamenti termoacustici dei solai ed i materassini anticalpestio.

## 1.9 PARAPETTI SCALA E PARAPETTI BALCONI

I parapetti posti a protezione della scala e i parapetti dei balconi sono previsti con profilati scatolati, tubolari ed elementi pieni piatti con disegni semplici, zincati e verniciati.

## 1.10 CANNE FUMARIE E DI ESALAZIONE

Ogni alloggio sarà dotato di una canna fumi per la cucina (cappa e piano cottura), la ventilazione dei bagni ciechi sarà garantita da appositi sistemi di estrazione aria forzata a tetto.

## 1.11 IMPIANTO DI TERRA E CABINA ELETTRICA

Il complesso in oggetto è dotato di un impianto di terra atto a soddisfare i vincoli funzionali e dimensionali relativi alla protezione contro i contatti indiretti, l'impianto sarà conforme alla normativa di riferimento.

Al primo piano terra su richiesta di UNARETI SPA verrà realizzata una cabina elettrica MT/BT con accesso diretto dal marciapiede, a seconda delle indicazioni fornite dagli enti competenti.

## 1.12 ASCENSORE

L'ascensore sarà ad azionamento elettrico, le porte della cabina saranno automatiche a due ante scorrevoli telescopiche, complete di meccanismo e soglia, controllate in chiusura da fotocellula a raggi infrarossi. Le porte di piano saranno anch'esse a due ante scorrevoli telescopiche, accoppiate con la porta di cabina, complete di meccanismo e soglia. Saranno previste n. 10 fermate a servizio di tutti i piani dell'edificio inclusi l'interrato.

## 1.13 IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto videocitofonico condominiale prevede l'installazione di apposita pulsantiera audio/video con chiamata, a pulsanti, dedicata e l'installazione di un derivato videocitofonico da parete (colore bianco) in prossimità dell'ingresso dell'unità.

Il derivato a parete sarà predisposto per l'apertura dell'accesso pedonale condominiale

L'impianto con debita integrazione potrà essere gestito da cellulare.

## 1.14 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'immobile sarà dotato di impianto fotovoltaico collegato alle parti comuni al fine di limitare i consumi di energia elettrica e l'emissione in atmosfera di gas serra/CO<sub>2</sub>.

La potenza dell'impianto rispetterà quanto richiesto dalle normative vigenti.

### 1.15 SCALE, ATRIO E PERCORSI CONDOMINIALI

La pavimentazione dei pianerottoli, delle scale, dell'atrio e dei percorsi condominiali dei piani fuori terra sarà realizzata in gres porcellanato scelta dalla Direzione Lavori nel formato 30x60 cm.

La pavimentazione di corridoi e percorsi condominiali distribuiti nei piani interrati sarà in piastrelle di gres fine porcellanato della marca Caesar o similare, monocolori di prima scelta, posati a colla diritti e accostati. Dimensioni 30x60 cm.

### 1.16 AUTORIMESSA E BOX

La pavimentazione del corsello veicolare dell'autorimessa e il pavimento all'interno dei singoli box sarà realizzato in cemento di tipo industriale idoneo all'uso.

Le porte basculanti per i box in lamiera di acciaio zincato o pre-verniciata in colore idoneo.

### 1.17 IMPIANTI

A servizio delle aree comuni dell'edificio è previsto un impianto derivato da un contatore d'energia dedicato che alimenterà il quadro elettrico principale.

Appartengono alle utenze comuni condominiali gli impianti di:

- impianto di distribuzione energia e forza motrice;
- impianto di messa a terra;
- impianto di illuminazione normale;
- impianto di illuminazione di sicurezza;
- impianti elettronici e speciali (citofonico, antenna tv/sat);
- impianto fotovoltaico

Gli impianti elettrici a servizio delle parti comuni poste al piano primo saranno realizzati "sottotraccia" con tubazioni, scatole di derivazione e porta frutti posti da incasso (serie componibile da incasso BTicino Matix con placca in tecnopolimero colore bianco e/o similare).

Tutti gli ambienti posti ai piani terra e primo interrato saranno realizzati con impianti "a vista" con tubazioni, scatole di derivazione e porta frutti in PVC poste esternamente a soffitto/parete.

Le parti comuni, di cui sopra, saranno opportunamente illuminate con apparecchi di tipo industriale. Le accensioni dei corselli box saranno regolamentate da sensori di presenza.

Cantine e box di proprietà saranno dotate ciascuna di punto luce e punto presa; la loro alimentazione elettrica sarà derivata dalle linee condominiali e contabilizzate singolarmente.

Aree comuni, locali comuni e aree verdi saranno opportunamente illuminate con corpi illuminanti di primaria marca, modello a discrezione della D.A. (Direzione Artistica); i corpi illuminanti saranno altresì scelti nel rispetto dei consumi e dell'efficiamento energetico.

#### 1.18 CANTINE E LOCALI TECNICI

I pavimenti di cantine e locali tecnici e i corridoi saranno realizzati in piastrelle di gres fine porcellanato della marca Caesar o similare, monocolori di prima scelta, posati a colla diritti e accostati. Dimensioni 30x30 cm.

Le porte delle cantine saranno in lamiera di acciaio zincato o pre-verniciata in colore, complete di chiusura e maniglia.

#### 1.19 SERRAMENTI E PORTONI ESTERNI

La fornitura dei serramenti esterni sarà conforme ai disegni di progetto sulla base delle caratteristiche del sito e dell'edificio. Saranno in alluminio, alcune con apertura scorrevole e altre con apertura a battente; di queste alcune avranno parti di telaio fisso (h. parapetto) e parti di telaio mobile.

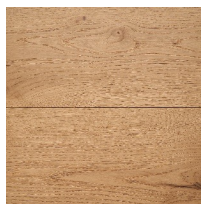
Saranno forniti e posti in opera serramenti con serratura elettrica, la cui apertura è collegata all'impianto videocitofonico, e apribile con chiave.

Nel corpo scala, ai vari piani, saranno installati serramenti in alluminio con vetro antisfondamento satinato ed apertura a vasistas.



## 2. APPARTAMENTI

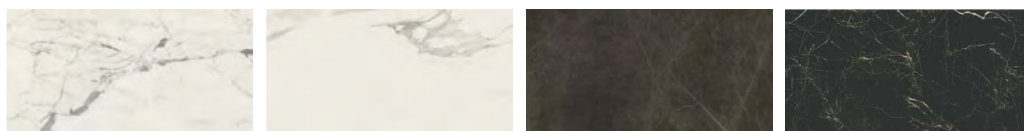
### 2.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



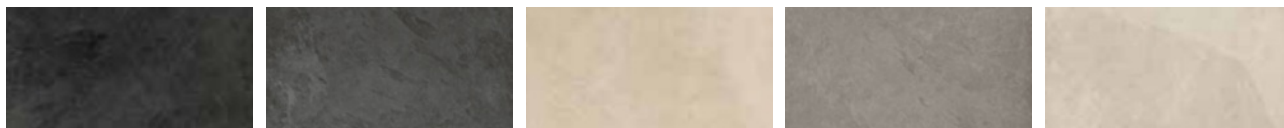
I pavimenti dei locali saranno realizzati in parquet prefinito Rovere Naturale spazzolato verniciato in plance aventi misure 10x70x490 mm, prima scelta commerciale. Lo zoccolino abbinato al parquet nella stessa essenza, verrà posato a completamento delle pavimentazioni.

I bagni saranno rivestiti con piastrelle in gres porcellanato della ditta Caesar o similare, nei formati 30x60 cm, tonalità neutre.

#### SERIE ANIMA



#### SERIE SLAB



#### SERIE PILLAR



L'altezza dei rivestimenti delle pareti dei bagni è prevista fino a cm 180 o con smalto lavabile colore bianco. Le pareti attrezzate degli angoli cottura saranno rivestite in piastrelle in gres porcellanato della ditta Caesar o similare o con smalto lavabile colore bianco, di formato 30x60 cm. Tale parete avrà un'altezza pari a circa 180 cm e con risvolti sulle pareti adiacenti di 60/80 cm. I pavimenti dei terrazzi saranno realizzati con piastrelle galleggianti in gres porcellanato della ditta Caesar o similare, con superficie strutturata antiscivolo R11, nei formati 30x60 cm, nelle tonalità neutre. Lo zoccolino dei terrazzi sarà dello stesso materiale con altezza pari a circa 8/10 cm, di tipo e colore coordinato al pavimento.

## 2.2 PORTE



Portoncino d'ingresso all'abitazione della ditta Alias o similare, finitura esterna e interna con pannello in legno laccato bianco, altezza 210 cm, ferramenta con finitura cromo-satinata, classe 3 di resistenza all'effrazione.

Porte interne marca Braga o similari con anta a battente realizzate con pannello tamburato avente intelaiatura perimetrale in abete ed interno in nido d'ape, n. 2 cartelle in HDF rivestite in CPL, film protettivo all'umidità sul fondo, finitura in laccato opaco colore bianco, ferramenta e maniglia cromo-satinata.

## 2.3 SERRAMENTI

I serramenti saranno forniti con telaio fisso e telaio mobile, con profilo di tenuta a tripla battuta; per le prestazioni di tenuta all'acqua, resistenza al vento, trasmittanza termica e isolamento acustico saranno conformi alle normative vigenti.

Il serramento nel suo complesso garantisce un isolamento acustico certificato rispettando i requisiti acustici passivi degli edifici e conformi alle normative vigenti.

Il progetto prevede un sistema di oscuramento tramite tende interne d'arredamento a carico del cliente.

Tutti i serramenti saranno forniti completi di minuteria come cerniere, maniglie, ganci etc. e coprifili coordinati.

## 2.4 RENDIMENTO ENERGETICO IMPIANTI

L'edificio raggiunge un livello di rendimento energetico elevato, nel rispetto della normativa vigente in materia a livello regionale e alla ex. Legge 10/91 approvata dal Comune di Milano, classificandosi in classe "A".

## 2.5 IMPIANTI MECCANICI

Le unità abitative saranno servite da un'unica centrale di produzione termo-frigorifera, attraverso una pompa di calore polivalente ad altissima efficienza, alimentata da corrente elettrica di rete, dedicata al riscaldamento, raffreddamento e produzione acqua calda sanitaria. L'intero edificio sarà totalmente gas free.

La centrale di produzione termo-frigorifera produrrà energia per tutti gli alloggi, la quale verrà fornita, previa contabilizzazione, alle varie utenze sulla base delle loro effettive richieste.

In particolare, sarà in grado di fornire l'energia termo-frigorifera necessaria al mantenimento dei valori di temperatura, umidità relativa e purezza dell'aria in tutti gli ambienti.

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento, all'interno degli alloggi, sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento a bassa inerzia per tutti gli ambienti, con integrazione nei servizi igienici mediante scaldasalviette elettrici.

Ogni ambiente sarà gestito con idonea sonda ambiente e/o cronotermostato di regolazione evoluto.

Sarà previsto un sistema di deumidificazione dell'aria per garantire il controllo dell'umidità ambiente nella stagione estiva.

In ogni locale sarà presente un impianto di ventilazione meccanica controllata a flussi incrociati, ad altissimo rendimento, integrato nei serramenti/cassonetti, comandato da appositi pannelli di controllo in prossimità degli stessi, atto a gestire i ricambi d'aria in maniera totalmente autonoma, o in alternativa un sistema centralizzato atto al raggiungimento delle funzioni previste dalla normativa vigente (a scelta della DL).

L'aria esterna, a prescindere dalla stagione, sarà opportunamente filtrata per garantire l'abbattimento delle eventuali particelle inquinanti presenti.

La fornitura di acqua fredda e calda sanitaria sarà anch'essa contabilizzata prima dell'ingresso di ogni singola unità immobiliare e sarà, oltre che filtrata ed addolcita, completa di rete di ricircolo per garantire l'immediata fruibilità.

L'involucro dell'edificio, sia opaco che trasparente, avrà caratteristiche isolanti e di abbattimento acustico elevatissime.

Le scelte progettuali porteranno ad un comfort abitativo eccellente con bassissime spese gestionali.

## 2,6 IMPIANTO IDRICO - SANITARIO



Gli apparecchi sanitari saranno della marca Duravit o similare del tipo sospeso, ceramica smaltata colore bianco.



Il lavabo sarà della marca Duravit o similare del tipo ad appoggio (esclusa mensola d'appoggio), in ceramica smaltata colore bianco.



Il piatto doccia sarà a filo pavimento, misure da 70x90/120/140/150/170/180 cm, 90x120/130 cm.

La rubinetteria sarà della marca Paffoni o similare:

- I lavabi saranno dotati di miscelatori da incasso a parete;
- I bidet saranno dotati di miscelatori monoforo;
- Le docce saranno dotate di miscelatore da incasso a parete con deviatore per soffione e doccia di servizio a cilindro e di soffione di grande dimensione;
- Ogni alloggio sarà dotato di un attacco e scarico per lavatrice, posizionato secondo le esigenze in un locale dell'appartamento.



Il radiatore scaldaserviette sarà della marca Irsap o similare, in acciaio con elementi orizzontali a tubi di diametro 12 mm, collettori laterali curvati a sezione semiovale, colore bianco.

## 2.7 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti ed ottemperante la CEI 64-8 Var 3 Liv.1 riguardante, nello specifico, la dotazione cui attenersi.

In prossimità del punto di consegna dell'energia elettrica verrà installato, in apposito centralino, l'interruttore magnetotermico (denominato avvanquadro) posto a protezione della linea alimentazione alloggio.

La linea alimentazione sarà opportunamente dimensionata per garantire una potenza contrattuale di kW 4.5kW 230V per ogni singola unità.

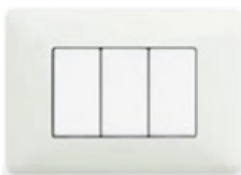
Cantina e Box di proprietà saranno derivate dalle linee condominiali e saranno controllate da Contachilowatt dedicato al fine di verificarne e ripartire i consumi in base agli utilizzi.

In prossimità dell'ingresso dell'unità immobiliare sarà altresì installato Centralino contenente quanto previsto normativamente a protezione e sezionamento delle linee ad esso facenti capo.

Il numero dei circuiti sarà:

- Fino a <50mq 2 circuiti
- Da >50mq a 75mq 3 circuiti
- Da >75mq a 125mq 4 circuiti
- Da >125mq 5 circuiti

L'impianto elettrico previsto sarà di tipo tradizionale e predisposto per l'eventuale e successiva implementazione domotica.



La serie componibile ad incasso prevista sarà di primaria marca (BTICINO Matix), comandi e prese terminali saranno di colore bianco. Il tutto sarà completato da placca in tecnopolimero anch'essa di colore bianco.

All'interno di ogni bagno sarà previsto punto alimentazione per il termoarredo.

Per ogni alloggio saranno previste le alimentazioni necessarie al funzionamento degli impianti di raffrescamento/riscaldamento, cassette di contabilizzazione e parti relative alla regolazione dell'impianto.

Per ogni ambiente verrà installato termostato ambiente/sonda di temperatura

## 2.8 IMPIANTI SPECIALI

### 2.8.1 IMPIANTI TV SAT

L'impianto televisivo previsto permetterà la visione dei principali canali digitali/terrestre e la visione di canali satellitari.

Le prese digitali/terrestri previste saranno:

Nr. 1 per ognuno dei seguenti locali (soggiorno-cucina-camere);

La presa SAT prevista sarà installata nel locale soggiorno.

NB: gli angoli cottura non sono considerati cucina.

## 2.8.2 IMPIANTO TELEFONICO E TRASMISSIONE DATI

Come da normativa vigente all'interno dell'immobile sarà realizzato l'impianto Multifibra FTTH.

In ogni alloggio sarà previsto cablaggio in fibra ottica, fino alla scatola di ingresso dell'alloggio.

Per ogni alloggio saranno previste nr. 1 prese tipo RJ a servizio dell'impianto telefonico, da posizionare nella zona soggiorno.

Nr. 1 presa del tipo RJ45 al fianco di ogni presa TV.

L'impianto antenna televisiva sarà realizzato in conformità alle normative vigenti e sarà in grado di soddisfare la visione delle principali reti nazionali e dei canali satellitari (Hot bird 13°); per ogni unità abitativa si prevede:

- Nr. 1 punto sat (soggiorno);
- Nr. 1 punto presa tv per ognuno dei seguenti locali (soggiorno-camera-cucina).

## 2.8.3 IMPIANTO ANTINTRUSIONE

L'unità immobiliare è altresì predisposta per la successiva realizzazione di impianto di sicurezza, le predisposizioni comprendono:

- Nr. 2 punti inserimento (accesso alloggio – disimp. Notte)
- Nr. 1 punto sirena esterna
- Nr. 1 rivelatore di movimento per ogni ambiente (bagni esclusi)
- Nr. 1 punto allarme in prossimità del portoncino d'accesso;
- Nr. 1 punto centrale

Le predisposizioni si intendono solo tubo vuoto.

UN'INIZIATIVA DI



UN PROGETTO  
FIRMATO DA



02 67 36 31  
gobetti garden.com



dils.com

Questo documento è stato predisposto con fini esclusivamente illustrativi e commerciali, pertanto non costituisce alcun presupposto contrattuale. La Direzione Lavori e il Venditore si riservano la facoltà di apportare modifiche, anche sostanziali alle soluzioni tecniche e ai materiali indicati anche in ragione di sopravvenute disposizioni normative e regolamentali, per cause imprevedute ed imprevedibili ovvero per scelte tecniche ed estetiche. Le fotografie riportate nel presente documento hanno scopo meramente illustrativo e commerciale; pertanto, non sono vincolanti ai fini realizzativi. I marchi e le aziende fornitrici indicate nel presente documento sono citati al solo scopo di fornire caratteristiche dei materiali e dei componenti edilizi adottati. Classe energetica A da progetto. Si rappresenta conseguentemente che il capitolato e gli elaborati di progetto dell'immobile saranno definiti all'atto della stipula del contratto preliminare di acquisto ai sensi di legge.