



# **DALLA LONGA** s.r.l. *Impresa Costruzioni*

20811 CESANO MADERNO (MB) - Via Mascagni, 1  
Tel. 0362/50.33.94 - Fax 0362/54.65.12  
<http://www.dallalonga.it> E-mail: [dallalongasrl@tin.it](mailto:dallalongasrl@tin.it)

## **CAPITOLATO**

### *DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLARE DELLE OPERE*



***Palazzina residenziale sita in Cesano Maderno  
Via Mortara***

## **PREMESSA GENERALE**

Le descrizioni dei lavori, riportate nel presente allegato si intendono sommarie e sintetiche, con il solo scopo di individuarne e fissare gli elementi fondamentali. Tali descrizioni si intendono sempre comprensive di tutto ciò che, pur non essendo specificato, risulta necessario, secondo le buone regole dell'arte, a dare l'opera e finita e funzionante in posto.

Tutte le opere e forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere, materiale, mano d'opera, mezzi d'opera, assistenza, ecc. necessari a dare le opere e forniture finite, posate e funzionanti a perfetta regola d'arte.

Su eventuali divergenze fra le tavole di progetto e le descrizioni delle opere e dei lavori varrà quanto precisato dalla descrizione, mentre per le altre divergenze deciderà la Direzione Lavori in base alle esigenze tecniche di lavoro.

## **LOCAZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE**

Il complesso residenziale, composto da 11 appartamenti, si articola su un appezzamento di terreno sito in Comune di Cesano Maderno (MB)  
Via Mortara.

## **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile rientra in classe B.

## **DESCRIZIONE LAVORI**

## 1) Strutture portanti

- Fondazioni, pilastri, travi, scale in calcestruzzo armato.
- Solai e balconi in latero-cemento a nervature parallele.
- Copertura con manto di tegole in cotto tipo portoghesi San Marco anticate.

## 2) Muratura

- Seminterrato in calcestruzzo spessore cm. 30.
- Elevazione in muratura a cassa vuota spessore cm 40 con interposti pannelli in lastre isolanti in polistirene espanso estruso a celle chiuse, con marcatura CE spessore cm 8.
- Tavolati divisori in forati da 8 cm.

Divisione alloggi:

- Blocchi di laterizio tipo acustic block 8x19x50 appoggiati su pannello a pavimento fono assorbente.
- Pannello isolante tipo acustic barrier T Rock 388 costituito da lana di roccia ad alta densità ricoperto da uno strato di bitume auto protetto da un film in polietilene.
- Blocco di laterizio forato spess. cm. 12 appoggiati su pannello a pavimento fonoassorbente.

## 3) Isolamento termico

- Completo nel rispetto della Legge 10/90 e relativi regolamenti: l'isolamento su pareti perimetrali, sui pilastri e sulle solette sarà di adeguato strato di materiale isolante (vedi punto precedente "Murature di elevazione").

## 4) Fognatura verticale

- Colonne verticali di scarico con materiale del tipo insonorizzato.
- Ventilazione secondaria a sifone a piede di colonna.

## 5) Fognatura orizzontale

- Tubi in pvc super sino alla fossa settica, questa in manufatto di cemento, poi al collettore comunale mediante sifone.

## 6) Esalatori

- Le canne di esalazione delle fognature saranno in pvc.
- Fori di ventilazione angolo cottura con elemento "Aria Silent 155" con valore di isolamento acustico certificato.

## 7) Facciate

Saranno tutte rivestite in paramano con mattoni del tipo "Santanselmo" pieno rustico macchiato spess. cm. 12.

## 8) Serramenti esterni

Tutti i serramenti saranno composti da più ante apribili, il legno "Pino Fingher Joint Giuntato di Testa", con sezioni da 68x85 mm., con vetro camera Saint Gobain con gas argon, spess. 4+12+4 basso emissivo, 3+3+9+4 basso emissivo per portefinestre, completi di gocciolatoio in alluminio anodizzato, doppia guarnizione in gomma, coprifili e relativa maniglieria di serie cromo satinata. Verrà montata ferramenta GU e saranno verniciati con prodotti all'acqua due mani di impregnante, antimuffa e antitarlo e una finitura.

Le persiane saranno composte da più ante apribili, in "Pino Fingher Joint Giuntato di Testa", con sezione da spess. 45x80, complete di relativa ferramenta di serie, verniciate con prodotti all'acqua a due mani di impregnante, antimuffa e antitarlo e una di finitura.

#### Sottotetto:

Come alla voce precedente "Serramenti esterni" con esclusione di persiane.

#### 9) Porte esterne

- Portoncino di 1° ingresso Blindato tinto noce con struttura interna in lamiera elettrozincata, falso telaio realizzato in lamiera zincata, telaio in lamiera decapata saldato e verniciato a polvere poliestere, completo di maniglia.
- Porta basculante per box in struttura metallica zincata, fori di aereazione rettangolari 68x8 mm, predisposta per la motorizzazione.

#### 10) Porte interne

- Porta a battente ad anta unica cieca in noce tanganka, Modello "Tipica" 70x210 o 80x210 maniglie e cerniere in ottone lucido.

#### 11) Pavimenti

- ingresso appartamenti:  
in gres porcellanato 1° scelta Ditta Marazzi formato e colore a scelta.
- camere da letto:  
in gres porcellanato 1° scelta Ditta Marazzi formato e colore a scelta.
- bagni e cucina  
piastrelle in ceramica/gres porcellanato Ditta Marazzi formato e colore a scelta.
- balconi e terrazzi:  
gres porcellanato smaltato antigelivo 1° scelta Ditta Marazzi (a scelta della D.L.)

#### 12) Rivestimenti

- Bagni: piastrelle in ceramica smaltate 20x20 h. 2,10/2,20 1° scelta (le rimanenti altezze delle pareti ad intonaco civile).
- Altri ambienti: pareti rasate a gesso con paraspigoli in acciaio.

- Box e cantine: intonaco rustico tirato a fine o c.a. a vista.
- Cucina: per la parete attrezzata ceramica 15x15 o 20x20 h. 1,65 circa, 1° scelta.

### 13) Impianto idrico-sanitario

- Distribuzione a tutti gli apparecchi del bagno e della cucina di acqua fredda e calda.

#### Bagno padronale:

- Vasca incasso 170x70 acrilico b.co con colonna, scarico e sifone.
- Lavabo a colonna "Serie Starck 3" cm. 65 b.co "Duravit".
- Vaso sospeso Serie Starck 3 b.co "Duravit" con sedile.
- Bidet monoforo sospeso "Serie Starck 3" b.co.
- Mix per lavabo "Serie Talis S2" cromo H. Grohe.
- Mix per bidet "Serie Talis S2" cromo H. Grohe.
- Mix per vasca esterno "Serie Talis2" cromo.

#### Bagno di servizio: (ove previsto)

- Piatto doccia da cm. 80x80 acrilico b.co "Serie Starck " Duravit.
- Lavabo a colonna Serie Starck 3 cm. 65 b.co "Duravit".
- Vaso sospeso Serie Starck 3 b.co "Duravit" con sedile.
- Mix per lavabo "Serie Talis S2" cromo H. Grohe.
- Asta saliscendi H. Grove mod. 27772.
- Attacco lavatrice carico/scarico

#### Cucina:

- Attacco lavello cucina con predisposizione lavastoviglie, rubinetti arresto incasso.

### 14) Impianto di riscaldamento

#### Centrale termica a gas metano

L'impianto che verrà installato sarà di tipo centralizzato con generatore termico premiscelato, modulante, a condensazione, con combustione stagna, per riscaldamento. Funzionante a temperatura scorrevole (con sonda esterna) con recupero del calore latente di vaporizzazione dei prodotti della combustione.

Negli impianti a combustione centralizzata (con certificazione CEE 4 stelle sui rendimenti) è possibile, con l'utilizzo dei generatori e di bruciatori a modulazione di potenza, produrre istante per istante l'energia termica effettivamente richiesta dall'utenza sia per uso riscaldamento che per uso acqua calda di consumo. Questo è l'elemento fondamentale ai fini del risparmio energetico: il rendimento globale dell'impianto raggiunge infatti i massimi valori quando la potenza termica erogata è proporzionale al fabbisogno istantaneo dell'utenza.

Satellite d'utenza ad incasso, posizionato sul pianerottolo d'ingresso, per riscaldamento e produzione istantanea acqua calda sanitaria, equipaggiato di contatore di calore a

cristalli liquidi, per lettura locale (contabilizzatore), completo di conta litri per acqua sanitaria fredda e valvola di zona a 3 vie a sfera, con servocomando gestito dal cronotermostato (ubicato all'interno dell'appartamento).

Collettori complanari completi di pannello con telaio per chiusura a muro, valvole di sfogo aria.

I collettori verranno posizionati, a discrezione della D.L., all'interno dell'abitazione.

Isolamento termico delle tubazioni realizzato in guaina isolante a cellule chiuse con isolamento a norma di legge.

### Pannelli radianti

L'impianto di riscaldamento prevede l'utilizzo combinato di una serie di componenti di nuova concezione studiati appositamente per garantire il massimo comfort in una abitazione dotata di impianto a pavimento.

Funziona a bassa temperatura, è un mezzo di riscaldamento per irraggiamento che impiega l'acqua circolare in una rete di tubi annegati nella soletta del pavimento.

Tale sistema consente di ottenere una ripartizione del calore in modo uniforme sulla superficie di calpestio, fornendo un miglior benessere all'ambiente e alle persone. Si tratta del classico pannello presagomato che assicura una facile posadel tubo e garantisce un buon isolamento verso il basso.

All'interno dei bagni saranno installati ad integrazione, dei radiatori in acciaio del tipo termo arredo.

### Impianto solare termico

Impianto solare termico a circolazione forzata per la produzione di acqua calda sanitaria, composto da collettore solare termico piano altamente selettivo posizionato sul tetto, serbatoio di accumulo e vaso di espansione accoppiati in Centrale Termica.

### Impianto predisposizione aria condizionata

Saranno predisposte le tubazioni per l'impianto di condizionamento per i locali camere e soggiorno.

Le tubazioni saranno in rame nei diametri occorrenti per il raffrescamento dei locali interessati.

Le tubazioni di scarico condensa saranno realizzate in PVC rigido e collegate alla rete di scarico dell'appartamento.

Nei locali predisposti, le tubazioni termineranno in apposita cassetta murata.

### Alimentazione gas metano

A partire dal contatore, tubazione interrata PEAD omologata per gas, nei diametri occorrenti.

- ° Giunti di transizione polietilene/rame.
- ° Giunti dielettrici.
- ° Tubazione a vista in facciata in rame.
- ° Tubazione sottopavimento in rame "incamiciato" – bitubo gas –.
- ° Valvole a sfera per gas metano nei diametri occorrenti.

### Predisposizione Impianto Aspirapolvere Centralizzato

Tubazione pvc con raccorderia occorrente, contro prese a muro, guaina con filo elettrico per bassa tensione. Prese aspiranti (stesso modello delle prese impianto elettrico).

## 15) Impianto elettrico

Gli impianti saranno realizzati in accordo alle norme ed ai codici vigenti ed in particolare:

- Norme CEI 11-1 *norme generali per gli impianti elettrici.*
- Norme CEI 11-8 *norme generali per gli impianti di terra.*
- Norme CEI 11-18 *norme generali per gli impianti di produzione e distribuzione di energia elettrica.*
- Norme CEI 64-8 *norme per gli impianti elettrici utilizzatori.*
- Norme CEI 64-9 *norme per gli impianti elettrici utilizzatori per gli edifici a destinazione residenziale.*
- Norme CEI 12-1 *norme per gli impianti centralizzati d'antenna.*

Montanti con partenza dai singoli contatori, posti in vano proprio, incassati nei vani scala con derivazione in ogni appartamento.

Dal quadro generale partiranno i relativi circuiti di luce elettrodomestica in tubo di polivinile posati sotto traccia; conduttori di sezione adeguata; completo di quadretto, scatole, apparecchi di comando serie LIVING, impianto di messa a terra, termostato ambiente, quadretto per caldaia e pompa per circolazione acqua.

*Negli appartamenti vi saranno i seguenti punti:*

### *Soggiorno:*

- 2 punti luce deviati/invertiti
- 4 prese 10°
- 1 presa 16°
- 1 presa telefono
- 1 punto termostato con scatole da incasso

### *Cucina:*

- 1 punto luce deviato
- 2 prese 10 A
- 1 presa 10 A per cappa aspirazione
- 4 prese 16 A per elettrodomestici
- 1 presa tv

### *Disimpegno:*

- 1 punto luce deviato/invertito
- 1 presa 10°

### *Bagno:*

- 1 punto luce interrotto
- 1 punto luce a parete interrotto
- 1 presa 10 A
- 1 presa 16 A protetta da int. magnetotermico
- 1 Pulsante a tirante sulla vasca

### *Ripostiglio:*

1 punto luce interrotto

*Camera matrimoniale:*

1 punto luce deviato/invertito  
3 prese 10 A  
1 presa 16 A  
1 presa tv  
1 presa telefono

*Camera singola:*

1 punto luce deviato/invertito  
2 prese 10 A  
1 presa 16 A  
1 presa tv  
1 presa telefono

*Esterni:*

1 punto luce deviato con fornitura apparecchio illuminante stagno tipo prisma Delta.

*Impianto allarme:*

Predisposizione tubazioni vuote per impianto antifurto con protezione perimetrale e volumetrica, linea telefonica e di alimentazione separata.

*Impianto Tv e satellitare:*

Completo.

*Motorizzazione cancello Automatico:*

2 pistoni  
2 coppie fotocellule  
2 selettori  
1 lampeggiante  
1 telecomando

*Impianto di diffusione sonora:*

Completo di sonorizzazione radio RDS possibilità dimemorizzare stazioni.

Preamplificatore per ogni locale completo di ON-OFF e ciclo radio prememorizzato diffusore da incasso per ogni locale.

## **16) Videocitofono a colori**

Videocitofono a parete in ogni appartamento con pulsanti per apertura serrature elettriche portoncino d'ingresso scala e cancello pedonale; quadretto luminoso e telecamera posti a lato dei cancelli d'ingresso con targhette e pulsanti di chiamata appartamenti.

## **17) Ascensori**



Del tipo idraulico rispondente al DPR 162 del 30/04/99 e alle nuove norme armonizzate EN 81.

La cabina è realizzata in lamiera rivestita in laminato plastico, illuminazione mediante cielino ribassato in acciaio inox, display di segnalazione posizione cabina, segnalazione di allarme ricevuto, pulsantiera a colonna in acciaio inox, profili tondi, specchio a mezza parete.

Porte cabina a due ante scorrevoli telescopiche rivestite in laminato plastico, portata 6 persone.

### **18) Scale ed atrii d'ingresso**

- Tutte le pareti: rifinite con intonaco e rivestimento a giudizio della D.L.
- Plafoni e sottorampe scala: rasati a gesso e tinteggiati.
- Scale: avranno pedate e alzate e zoccolini in granito bianco sardo o similare lucidate.
- Illuminazione: saranno previsti punti luce nell'atrio e sui pianerottoli a giudizio della D.L. compreso plafoniere o appliques, comandati da interruttore crepuscolare a tempo; ogni due piani sarà posta in opera una presa da 15 Amp.

### **19) Casellari Postali**

In legno ed alluminio in ragione di una casella per appartamento.

### **20) Esterni**

Il terreno sarà predisposto, pronto per il terriccio e la semina (questa esclusa).

Cancelli e cancelletti, parapetti scale a disegno semplice e verniciati con colori scelti dalla D.L.

La presente descrizione riproduce i principali dettagli che possono interessare l'Acquirente e consente la formazione di un'idea concreta sul come saranno realizzate le opere generali esterne ed interne.

E' facoltà del Venditore di apportare alla struttura ed alle finestre del fabbricato eventuali variazioni, sia richieste dalle competenti autorità, sia per ragioni tecniche costruttive ed architettoniche a giudizio insindacabile della D.L. e comunque con equivalenza di valore.