



# ***DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE E CAPITOLATO***

**Nova Casorate s.r.l.**  
Sede legale: Via Vittor Pisani, 10 – 20124 Milano  
P.IVA e Codice Fiscale 10407520153  
Capitale Sociale € 10.000 – n. REA MI-1370691

## **DESCRIZIONE GENERALE**

L'intervento prevede la realizzazione di n. 2 palazzine all' interno di un complesso di n. 10 palazzine nel piano integrato d'intervento denominato "Strecciolo" in comune di Casorate Primo. Ogni palazzina è costituita da n. 8 appartamenti, disposti su due piani fuori terra. Gli appartamenti al piano terra avranno annesso il relativo giardino di proprietà e gli appartamenti al piano primo il relativo sottotetto senza permanenza di persone non abitabile. L'accesso alle singole palazzine avverrà tramite ingresso dal corsello pedonale condominiale, mentre per quelle al primo piano l'accesso avverrà tramite scala condominiale che collega i vialetti condominiali fino al relativo corridoio di distribuzione del piano primo. E' prevista la realizzazione di box e posti auto a servizio degli alloggi.

## **SCAVI E RINTERRI STRUTTURA**

### **STRUTTURA**

La struttura portante del fabbricato sarà costituita con ossatura di pilastri, travi in c.a. gettati in opera, così come i muri scala, le solette a sbalzo ove previsto e quant'altro necessario. I solai saranno con travetto prefabbricato e relative pignatte il tutto completato da getto in calcestruzzo. I solai saranno della ditta RDB modello 3Q. La fondazione è prevista a platea.

### **VESPAI**

Si prevede la realizzazione del vespaio areato per il piano terreno. Lo stesso sarà costituito mediante IGLU' poggianti su fondazione in C.A. posa di armatura, getto di completamento. E' compresa, la realizzazione di prese di areazione. L'isolamento del vespaio è garantito dalla posa di opera di lastra in polistirene espanso estruso con getto di protezione in cls spessore medio cm 5.

### **MURATURE**

**Murature perimetrali di tamponamento.** Saranno realizzate a cassa singola con cappotto esterno. Il gruppo box condominiali sarà realizzato in blocchi di cemento lisci faccia a vista di vari spessori. Non è previsto nessun intonaco sui muri interni ai box. I muri esterni verranno intonacati e tinteggiati.

**Divisori interni tra unità immobiliari.** I divisori interni fra alloggi saranno costituiti da una doppia parete così realizzata: tavolato in mattoni pesanti spessore cm 8 rinzaffo in cemento sulla parte interna, posa di pannello acustico spessore cm 4 giuntato sul perimetro con apposito nastro adesivo, posa seconda parete in mattoni pesanti spessore cm 8.

**Tavolati interni tra locali.** I tavolati interni a separazione dei locali saranno dello spessore di cm 8 ed eseguiti con mattoni forati cm 8x24x24 e malta bastarda. E' prevista la posa di idoneo materiale al di sotto del tavolato per la desolarizzazione della muratura.

### **Muratura piano sottotetto**

La muratura del piano sottotetto che dividono le vari proprietà saranno realizzate con mattoni poroton spessore cm 25, mentre le parti perimetrali verranno realizzate in doppio tavolato spessore cm 8 con all'interno posto materiale isolante e precisamente doppio strato di lana di roccia o simile per complessivi cm 8 di isolamento.

### **COPERTURE**

**La copertura del tetto.** Verrà eseguita con struttura portante in legno a vista e assito in

legno, maschiata a vista, la parte superiore prevede la posa di barriere al vapore, posa di isolamento in polistirene espanso spessore cm 5 , e posa di tegole in cemento. Sulla copertura verranno realizzate tutte le forometrie per le canne di esalazione fumi e odori. La copertura sarà completata mediante posa di lattonomie, canali, pluviali di discesa in lamiera preverniciata. Ogni sottotetto verrà illuminato mediante la posa di nr. tre lucernari in legno di dimensioni cm 50x 100. Su parte della copertura troveranno collocazione i pannelli solari uno per ogni unità per la produzione di acqua calda sanitaria.

**Copertura dei box.** I box avranno una copertura realizzata con struttura portante in legno a vista, e assito, sopra i travetti saranno posizionati i listelli di supporto per la tegole di copertura. La copertura sarà completata mediante posa di lattonomie, canali, pluviali di discesa scarico a perdere sulla rampa di accesso in lamiera preveniciata. I box condominiali avranno una copertura analoga a quella per i box singoli. I pluviali dei box saranno a perdere nel piazzale di manovra.

### **INTONACI E FINITURE**

**Intonaci esterni.** Tutte le pareti di facciata, comprese le parti rientranti, e le scale esterne saranno intonacate con intonaco e precisamente: mano di intonaco di fondo rustico, successiva rasatura con rasante cementizio con finitura a civile, è esclusa la posa di stabilitura, successivamente si procederà alla tinteggiatura della facciata mediante mano di isolante e doppia mano di pittura elastomerica, colore a scelta della Direzione Lavori. In facciata verranno eseguiti delle modanature in cemento secondo quanto previsto in progetto. Alla base della facciata è prevista una zoccolatura in piastrelle posata a colla.

**Intonaci interni.** I locali bagno verranno finiti con intonaco a civile su pareti verticali e soffitto, con rustico in malta di calce idraulica e arricciatura in stabilitura di calce idrata, ad esclusione della parti rivestite in ceramica che saranno intonacate a rustico fine. Tutti gli altri locali dell'alloggio, saranno intonacati con intonaco premiscelato tipo "pronto", posato direttamente sui laterizi, e rasatura a gesso scagliola e calce adesiva, in strato medio di mm 15, rasato a regola d'arte.

### **SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti esterni si prevedono monoblocco.

La persiana a stecca aperta formata da telaio perimetrale di sezione nominale mm 44x70 e stecche orizzontali all'interno di sezione nominale mm 12x44, .e cerniere del tipo a squadro avvitato, la chiusura del tipo a spagnoletta. La finitura si prevede in mordenzato noce. Su tutti i serramenti perimetrali verranno montati i vetri stratificati bassi emissivi.

### **SERRAMENTO DI ACCESSO AGLI ALLOGGI**

Tutti gli alloggi del piano terra saranno dotati di accesso mediante serramento vetrato con sopra luce fisso e persiana in legno di altezza pari all'ingresso altezza 210 cm , in analogia con i serramenti esterni. Il serramento verrà dotato di serratura di accesso tipo Yale montata sia sulla persiana che sul serramento di accesso.

Per gli alloggi del piano primo si prevede portoncino di sicurezza tipo Master in classe 2 con cilindro ricifrabile ad una anta, con pannello di rivestimento tipo rovere sbiancato colore analogo a quello delle porte interne affrancato a controtelaio in ferro.

### **PORTE INTERNE MODELLO CARTAGINE**

Le porte interne collezione rubicone modello Gallia RB con spessore di 43 mm con battuta sui tre lati opportunamente rivestita, la struttura interna formata da regolo perimetrale e riempimento alveolare, rivestimento in mdf , coprifili con aletta ad incastro guarnizione sui tre lati, cerniere tipo anuba, serratura ottonata tipo patent e maniglia.

### **SERRANDE BOX**

Le serrande dei box saranno del tipo a basculante in lamiera zincata con asole di areazione a bilico autobilanciate, costituite da un telaio di profilati metallici a doghe in lamiera zincata. Movimento a contrappeso con maniglia a martellina e serratura tipo Yale. Non è prevista nessuna predisposizione per la motorizzazione.

### **PAVIMENTAZIONI - SOGLIE E DAVANZALI**

**Pavimentazioni esterne.** Le pavimentazioni dei balconi saranno realizzate con piastrelle in gres porcellanato ingelive e relativo zoccolino ceramico. Le piastrelle avranno dimensione di cm 10x20 spessore di mm 10, il colore sarà a scelta della Direzione Lavori.

**Scale comuni, ripiani e atri.** Le pedate le alzate della scala condominiale saranno pavimentati in serizzo taglio piano sega spessore cm 3 le pedate e cm 2 le alzate. La pavimentazione del ripiano scala avverrà con piastrelle in gres porcellanato, anche la zoccolatura dei gradini sarà realizzato in piastrelle in gres porcellanato analoghe a quelle usate per i ripiani. Lo sbarco di accesso agli alloggi del primo piano sarà realizzato con piastrelle in gres porcellanato.

**Soglie e davanzali.** Le soglie, davanzali, copertine per balconi verranno realizzate in serizzo lucido spessore cm 3. I davanzali avranno nella parte esterna il gocciolatoio.

**Pavimentazioni interne - unita' immobiliari.** Tutti i locali degli alloggi, esclusi i bagni saranno pavimentati con piastrelle in grès porcellanato in vari formati e colori (cm 30x30, 30x60, grandi formati e similari). La posa è prevista diritta accostata con giunto ravvicinato. I bagni saranno pavimentati con piastrelle di ceramica con superficie smaltata di dimensioni diverse con colori a tinta unita a scelta secondo campionatura. E' prevista anche la posa di pavimentazione per il sottotetto con piastrella di grès porcellanato dim. cm 30x30. Il pavimento del sottotetto verrà isolato mediante posa di pannello in polistirene espanso spessore cm 8.

Su tutta la superficie interessata alla piastrellatura il sottofondo sarà armato con rete in acciaio zincata.

**Isolamento pavimento.** Tutte le parti interne dell'edificio che saranno pavimentate verranno isolate con idoneo materassino anticalpestio di adeguato spessore opportunamente risvoltato sulle pareti verticali.

### **IMPERMEABILIZZAZIONI**

Lungo tutto il perimetro del fabbricato per una altezza di circa 50 cm verrà messa in opera idonea guaina spessore mm 4, analoga guaina è prevista in corrispondenza del vespaio al di sotto del muro perimetrale. I balconi verranno trattati mediante stesura di apposita malta impermeabilizzante cementizia.

### **RIVESTIMENTI**

**Rivestimenti per interni.** Le pareti dei bagni saranno rivestite per un'altezza di m 2,00 mentre per la cucina il rivestimento è previsto per la sola fascia attrezzata per una lunghezza di m 3,00 e altezza cm 60. Le piastrelle di dimensione da cm 10X10, 20x20,20x25 in ceramica smaltata di prima scelta e colori a secondo della campionatura, incollate su sottofondo di intonaco rustico. La posa è prevista diritta accostata con giunto ravvicinato.

### **ZOCCOLINO A PAVIMENTO**

In tutti i locali di abitazione verranno posati zoccolini/battiscopa da parete, in legno di dimensioni mm 70x10, con scarpetta alla base fissati con chiodi e colla. L' essenza a scelta della Direzione Lavori.

### **TINTEGGIATURE E VERNICIATURE**

Tutte le parti verticali esterne, saranno tinteggiate a due mani con pittura elastomerica per esterni previa mano di isolante. I parapetti, i corrimani e tutte le opere in ferro dovranno

essere verniciate con una mano di antiruggine, e due mani di smalto oleosintetico di colore a scelta della Direzione Lavori. Sono esclusi da ogni tinteggiatura gli alloggi, i box e le cantine di ogni singola proprietà.

### **OPERE IN FERRO**

Le ringhiere dei balconi, saranno in ferro, a disegno semplice. Il corrimano delle scale sarà in ferro del tipo a tubolare con robusta piatta per l'ancoraggio, posati mediante tasselli.

### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

Tutti gli impianti tecnologici come elettrico, idrosanitario, riscaldamento, distribuzione gas, ecc. dovranno essere eseguiti in maniera conforme alla normativa vigente D.M. 37/2008.

**Ogni alloggio raggiungerà la classe energetica A o superiore (A+) verificata secondo la legge della Regione Lombardia n. 8/5018 e successive modificazioni ed integrazioni, risultante da attestato di certificazione energetica. (ACE)**

**Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria mediante pompa di calore singola con pannelli radianti a pavimento.**

**Impianto gas.** Dal contatore privato del gas di ogni unità immobiliare è prevista una tubazione per alimentazione gas piano cottura. La tubazione per il piano cottura verrà posizionata sotto il livello della cucina in posizione ispezionabile.

**Impianto idrico sanitario.** I sanitari saranno in vetrochina colore bianco e precisamente: sanitari ditta Pozzi Ginori o similari serie colibrì colore bianco europa a pavimento, lavabo con colonna dimensione cm 60X45, vasca da bagno linea classica dimensione cm 160x70 in vetroresina. Rubinetteria con miscelatori, ditta Mamoli serie Logos o similari. Cucina: attacco e scarico acqua calda e fredda per il livello.

**Impianto elettrico.** Si prevede un impianto elettrico modulare con apparecchiature e interruttori di primarie marche nazionali. Sono previsti i frutti della Urmet serie Flexa, in diversi colori. Si prevede, oltre all'impianto TV tradizionale, l'impianto satellitare centralizzato con un punto di utilizzo per ogni unità abitativa collocato in soggiorno. Si specifica che tutti i punti luce dei vari locali saranno previsti a parete.

**Tubazioni per impianto d'allarme.** Si prevede la messa in opera di tubazioni sottotraccia che potranno essere usate per la successiva realizzazione dell' impianto d'allarme da parte del cliente.

### **DOTAZIONI IMPIANTISTICHE ELETTRICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

LOCALE	CIRCUITI DI ILLUMINAZIONE		CIRCUITI PRESE F.M.		AUSILIARI E SEGNALAZIONE	
Soglia esterna	n.		n.		1	pulsante di ingresso
Ingresso	1	quadro elettrico			1 1	ricevitore citofono suoneria+ ronzatore
Disimpegni notte	1	punto luce comandato da 2 deviatori (+ eventuale invertitore)	1	presa 1x10A +T		

Soggiorno/pranzo	2	punti luce parete comandati da 2 deviatori a parete	2	Prese 1x10A+T(ubicata una vicino alla presa telefono e una vicino all' antenna TV)	1 1 1 1	presa per telefono presa antenna TV presaTVsatellitare termostato
Locale cucina	2	un punto luce a parete per cappa (uscita solamente fili elettrici)  un punto luce a parete con 1 interruttore unipolare	2  1  1	prese 1x10A+T per frigo e 1x10/16A+T ubicata ad h=120cm presa 1x16A+T con 1 interruttore bipolare per lavastoviglie presa 1x10/16A+T con 1 interruttore bipolare per forno		
Camera matrimoniale	1	punto luce a parete comandato da 1 invertitore e 2 deviatori	2  1	prese 1x10/A +T inserite all' interno delle accensioni previste per la testata del letto matrimoniale presa 1X10A+T	1	presa TV
Camera singola	1	punto luce parete comandato da 2 deviatori	1  1	Prese 1x10A+T (inserite all'interno dell'accensione previste per la testata del letto singolo) Presa 1x10A +T	1 1	presa TV presa telefono
Locale bagno	1  1	punto luce a parete con 1 interruttore unipolare  punto luce a parete sopra il lavandino (solo uscita fili) con 1 interruttore situato a lato	1  1	Presas1x10/16A+T comandata per lavatrice  Presa 1x10+T inserita nell'accensione per punto luce lavabo	1  1 1	Pulsante a tirante nei pressi vasca da bagno o doccia  Tirante bagno Linea ventilatore
Terrazzo, balconi e logge	1	punto luce a parete con 1 interruttore unipolare, completo di corpo illuminante. Per appartamenti con ingresso indipendente 1 punto luce con 2 deviatori				
Solai	1	Punto luce con interruttore nel locale soggiorno				

Box	1	punto luce con interruttore unipolare, escluso il corpo illuminante. L'impianto è eseguito con canaline esterne a vista.	1	presa 1x10A+T all'interno dell'interruttore previsto per l'accensione.	L'impianto si collegherà al contatore privato per box annessi alla casa, mentre per quelli nel corsello a linea condominiale
Giardino privato		Punto illuminazione mediante paletto H. m1,20 completo di oblò in vetroresina.			

Per le unità con ingresso indipendente dalla via pubblica, è previsto apposito apri-porta (serratura elettrica) per il cancelletto d'ingresso, nonché di pulsantiera citofonica. Mentre per le unità al piano terra con ingresso indipendente interno è previsto l'apri-porta (serratura elettrica) e un campanello di chiamata. Per le tubazioni telefoniche si prevede la sola canalizzazione, i collegamenti sono a carico del cliente che verranno richiesti alla società erogatrice del servizio ( telecom )

### **RECINZIONE ESTERNA – RECINZIONE INTERNA - CANCELLO CARRAIO CONDOMINIALE - CANCELLO CARRAIO PRIVATO**

E' prevista in corrispondenza lungo i lati di accesso dalla via pubblica ( ingressi pedonali e carrai) idonea recinzione, in pannelli ditta Lario modulari dimensioni mm 2000 e altezza max 1000 mm zincati e rivestiti in poliestere colore verde RAL 6005, maglia 50x200 mm tondini 5 mm compresi i relativi pali di sostegno zincati plastificati scatolati, e piastrine di fissaggio in nylon più viti, con sottostante muro in blocchi di cemento bugnati di contenimento sbordante dal piano finito del marciapiede per circa 40-60 cm. In corrispondenza del confine lato posti auto scoperti si realizzerà un muro in cemento armato sulla cui sommità verrà posata una rete plastificata verde altezza m.1,00 circa a forma rettangolare o romboidale completa di montanti.

Le recinzioni interne dei giardini privati e condominiali si prevedono in rete plastificata verde a forma rettangolare o romboidale completa di montanti altezza m 1,00 -1,20 gettati nel terreno. Il cancello carraio condominiale a funzionamento manuale scorrevole, sarà realizzato in ferro a disegno semplice, altezza m 1,80 dotato di serratura.

### **CAMMINAMENTI CONDOMINIALI E PRIVATI**

Tutti i camminamenti condominiali saranno realizzati in piastre di cemento quadrate colore grigio disegno semplice posate su letto di sabbia e cemento o piastrelle in gres porcellanato. Analoga finitura è prevista per i camminamenti privati larghezza cm 100 per gli alloggi del piano terra, compresa la parte sottostante la proiezione del balcone lato cameretta, e per una profondità max di m 2,00 per il patio d'ingresso. Non sono previsti ulteriori camminamenti.

### **EDICOLA D'INGRESSO CONDOMINIALE**

Si prevede la realizzazione di un edicola d'ingresso, indicativamente costituita da: fondazione a platea, muri laterali in blocchi di cemento intonacati, copertina sulla sommità in lamiera prevenirciata. Non è prevista nessuna copertura.

Nei muri verranno alloggiati la pulsantiera citofonica, le caselle postali, i contatori secondo quanto sarà indicato dagli enti fornitori dei servizi. Ove sono previsti i contatori, il fronte andrà delimitato con portine in ferro verniciato munite di feritoie. L'accesso al condominio è delimitato da apposito cancello in ferro a battente, disegno semplice.

### **INGRESSO UNITÀ PIANO TERRA EDIFICI CON ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA E**

### **CONDOMINIALE**

L'accesso all'alloggio è delimitato da apposito cancello in ferro a battente, disegno semplice. Sul cancello è previsto l'inserimento del citofono e la posa della casella postale. Per gli ingressi singoli all'interno del complesso è prevista la fornitura in opera di cancello, su una piantana verrà posizionato il campanello.

### **GIARDINI PRIVATI**

Per i giardini privati si prevede un punto di illuminazione mediante paletto alto cm 120, completo di oblò in vetroresina.

### **POSTI AUTO, CORSELLO DI MANOVRA, AUTORIMESSE**

La pavimentazione dei box, dei posti auto coperti o scoperti, e del corsello di manovra sarà realizzata in battuto di cemento con finitura superficiale scopata.

### **SOTTOTETTO NON ABITABILE SENZA PERMANENZA DI PERSONE**

L'accesso al piano sottotetto avverrà tramite una apertura lasciata nel solaio. Non è prevista la fornitura di nessuna scala e/o chiusura. I sottotetti saranno intonacati a gesso e pavimentati. Si prevedono tre lucernari in legno della ditta Est - Feller.

### **TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

La casa è un sistema complesso risultante da una altrettanto complessa produzione di idee ed opere a cui concorrono progettisti, tecnici, imprese edili, specialisti ed operai che tutti insieme lavorano allo scopo di edificare un oggetto destinato a funzionare nel tempo.

Come ogni prodotto dell'opera umana, sia esso il risultato di un processo industriale o artigianale, essa è soggetta a varie tolleranze che rientrano nella normale esecuzione e che sono ritenute normali per i motivi sopra indicati.

**Tolleranze di verticalità:** rettilineità degli spigoli e verticalità scostamento massimo 20 mm rispetto all'altezza del vano considerato.

**Planarità verticale o orizzontale:** scostamento massimo di mm 5 rispetto al piano teorico identificato da un regolo (staggia di legno o alluminio) di m 1,0 appoggiato in tutti i sensi della superficie da controllare.

**Angolarità tra due pareti (angolo retto 90°):** scostamento massimo di 10 mm rispetto ad una squadra in legno o metallo con un lato di cm 30 e l'altro cm 40.

**Posizione apparecchiature in genere:** il posizionamento di apparecchiature e impianti in genere possono subire una scostamento dalla posizione indicata di un massimo di cm 10 dal baricentro della apparecchiatura.

**Posizionamento setti murari:** il posizionamento di setti murari possono subire una scostamento dalla posizione richiesta o indicata in progetto di circa cm 8 dal baricentro.

### **CONCLUSIONI**

La presente descrizione potrà subire, in ogni sua parte e ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori, variazioni di materiali per motivi tecnici o per adempimenti richiesti dagli enti preposti o per nuove disposizioni di legge.