

## CAPITOLATO TECNICO RESIDENCE "MONTE RUBIANO A" – VENIANO (CO)

### A) CONSIDERAZIONI GENERALI

L'insediamento in oggetto è localizzato in Veniano (CO) via Monte Rubiano, foglio 6 sul mappale n. 3500 e prevede la costruzione di quattro ville con la sola parete del box in adiacenza ad altro fabbricato con accesso dalla strada privata come rappresentato sulle tavole grafiche di massima.

Al fine di individuare i criteri ottimali, anche in assenza dei riferimenti di cui all'art. 3 comma 1 lett. F) della Legge 26 Ottobre 1995 n. 447, gli acquirenti hanno specificatamente valutato le caratteristiche dei materiali e delle soluzioni progettuali e costruttive di capitolato ritenendoli sicuramente idonei a soddisfare le proprie necessità ed aspettative con conseguente esonero di questa in riferimento ai criteri di progettazione e nell'esecuzione dell'immobile dedotto in contratto, ai fini della tutela dell'inquinamento acustico e da immissioni di rumore.

### B) CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

#### B1 - struttura edile:

- a) fondazioni in cemento armato
- b) muratura ai piani in blocchi di laterizio legati con malta bastarda.
- c) formazione di vespaio con elementi in p.v.c. per isolamento pavimento piano terra;
- d) struttura portante di elevazione con pilastri e travi in CA, e muratura in blocchi di laterizio legati con malta bastarda.
- e) solaio box in lastre predalles da lasciare a vista con portata di 200 kg/mq.
- f) solai ai piani in lastre predalles con portata di 200 kg/mq.
- g) balconi con parapetti in muratura o ferro verniciato.
- h) gronda e tetto con travetti lamellari in abete mordensati.

#### B2 - caratteristiche edilizie:

- a) tavolati interni spessore cm 8/12 in forati a piano terra.
- b) tavolati interni a piano primo / mansarda eseguiti con struttura in lamiera spessore totale mm. 125 o 150 (mm. 75 o 100 struttura + 4 lastre di cartongesso da mm. 12,5).
- c) per le unità abitative verranno eseguiti intonaci in pronto e gesso per camere, soggiorno e disimpegno ed intonaci in pronto-cem e stabilitura per servizi e cucine.
- d) isolamento ai piani con cemento cellulare spessore cm 8 piano primo e cm 10 piano terra (escluso box).
- e) massetto pronto per incollaggio pavimento in sabbia e cemento spessore cm 4/5 (escluso box).
- f) isolamento perimetrale "a cappotto" con pannelli di polistirene da cm 10 incollato e finitura al plastico in colore scelto dalla società venditrice.
- g) copertura in tegole portoghesi anticate su listelli e travetti abete.
- h) lattoneria in alluminio.

#### B3 - canalizzazioni:

- a) tubazione verticale ed orizzontale interna per servizi e cucine in PVC pesante;
- b) tubazione per aspirazione cucina in PVC leggero;
- c) esalazioni in PVC leggero;
- d) tubazioni esterne per TELECOM - ENEL - M.T. - citofoni ecc., in PVC leggero.

#### B4 - fognatura:

L'impianto di fognatura prevede:

- a) allacciamento alla fognatura pubblica.

- b) linea acque nere in PVC pesante.
- c) linea acque chiare in PVC leggero.
- d) pozzo perdente per smaltimento acque chiare.

Per problemi di pendenze le acque potranno essere smaltite utilizzando idonea pompa di sollevamento.

B5 - soglie, davanzali, controdavanzali.

- serizzo piano sega o taglio diamante o bocciardato sp. cm 3 per soglie e sp. cm 4 davanzali piano terra e primo.

B6 – coperture :

- formazione di copertura con struttura portante in travi e travetti di legno lamellare con soprastante perlinatura, telo freno al vapore, massetto in cls cm 4,5 circa, polistirene in triplo strato da cm 4+6+4, telo impermeabile, ventilazione cm 4, listello portategole, tegole portoghesi anticate.

### C) CARATTERISTICHE DEI MATERIALI E DELLE SOLUZIONI COSTRUTTIVE ADOTTATE AI FINI DELLA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Partizione orizzontale:

intonaco, solaio in lastre tipo Predalles (25 cm), strato di cemento cellulare (8 cm), tappetino acustico e termico (0,9 cm), pannello radiante (2,5+3 cm), massetto di ripartizione (circa 5 cm), pavimentazione.

Copertura:

Struttura in legno lamellare, perline cm 2, telo freno vapore, massetto in cls cm 4,5 circa, polistirene in triplo strato da cm 4+6+4, telo impermeabile, ventilazione cm 4, listello portategole, manto di copertura in tegole portoghesi anticate o similari;

Materiali e soluzioni costruttive in materia di isolamento da rumore di facciata

Partizione verticale esterna:

intonaco interno, muratura in blocchi di laterizio (20 cm), isolamento perimetrale "a cappotto" con pannelli in polistirene (10 cm), due mani di rasatura e finitura al plastico.

Vetri:

|                 |   |
|-----------------|---|
| portefinestre:  | vetro stratificato 4+4/12/3+3 mm basso emissivo |
| finestre        | vetro stratificato 4+4/12/3+3 mm basso emissivo |
| bocche di lupo: | vetro camera 4/12/4 mm                          |

### D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

D1 - pavimenti interni

- a) locali box a piano terra in calcestruzzo liscio;
- b) pavimentazioni appartamenti in ceramica monocottura 30x30 di 1^ scelta posati in quadro accostati;
- c) rivestimento servizi in ceramica 20x20 o 20x25 di 1^ scelta h=200 cm;
- d) rivestimento cucina solo su parete di servizio in ceramica 20x20 o 20x25 di 1^ scelta h=180 cm;

D2 - pavimentazioni esterne.

- a) porticati, in piastrelle da cm 20x20 o autobloccanti o similari.
- b) marciapiedi ove previsti in autobloccanti o similari;
- c) vialetti pedonali in autobloccanti su fondo di sabbia o similare;

### E) RECINZIONE

La recinzione perimetrale a confine con le strade e' in muretto di calcestruzzo h max. 50 cm con superiore rete plasticata h=125 cm.

Le divisioni interne di proprietà sono realizzate con cordoli in cemento e rete plasticata h=100 cm. con paline a T.

I cancelli pedonali sono realizzati in ferro tubolare verniciato.

Il cancello privato d'ingresso carraio, ove previsto come rappresentato sulle tavole grafiche di massima, in ferro verniciato a disegno semplice, sarà predisposto per il comando motorizzato a distanza, tubazione vuota.

### F) SCALE PRIVATE

Struttura portante in calcestruzzo.

Le scale interne sono rivestite in marmo come da campione disponibile presso la sede del promittente venditore.

### G) VERDE INTERNO PRIVATO

Per la zona a verde la parte venditrice fornirà terra di coltura con relativa sistemazione della stessa, resta esclusa la fresatura, la semina a prato e la piantumazione.

### H) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme CEI usando apparecchiature provviste di Marchio Italiano di Qualità, verranno utilizzate placchette Bticino serie Living. Le tubazioni ai piani saranno sottotraccia flessibili mentre al piano cantinato saranno esterne in tubi rigidi.

L'impianto sarà protetto dalle sovracorrenti con interruttori magnetotermici e dalle tensioni di contatto con interruttori differenziali con aperture e relativo impianto di messa a terra.

Le specifiche di fornitura sono le seguenti:

#### PIANO TERRA LOCALE BOX

- n. 1 punto luce (tubazione a vista) a soffitto o a parete con punto di accensione opportunamente posizionato.

#### ABITAZIONI PIANO TERRA + PRIMO

n. 3 prese 10A per ogni vano

n. 1 punto luce centrale a soffitto per ogni vano con punto di accensione opportunamente posizionato.

n. 1 suoneria di sicurezza nei bagni con vasca

n. 2 prese TV (tubazione vuota)

n. 1 presa telefono (tipo plug)

#### H1 - Impianto citofonico:

Posto esterno su ingresso e n. 1 posto interno.

#### H2 - illuminazione esterna:

N. 2 punti luce per ogni appartamento nel giardino + 1 punto nel portico.

#### H3- Impianto fotovoltaico

Ogni villetta verterà dotata di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, installato in copertura e dimensionato per una potenza minima prevista dalle vigenti normative (Kw 1 per ogni villetta).

N.B. resta esclusa la fornitura dell'antenna TV. Nella presente offerta è prevista in ogni villa la sola tubazione vuota fino alla copertura.

#### D) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - RAFFRESCAMENTO

Il) L'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo con generatore di calore realizzato con pompa di calore aria/acqua di adeguata potenza idonea per il riscaldamento invernale, per la produzione di acqua calda sanitaria con boiler di accumulo, ed idonea per il raffrescamento estivo. L'impianto è completato da idonea unità esterna di scambio.

**N.B. Si precisa che per poter attivare l'impianto di raffrescamento durante la stagione estiva è indispensabile la posa di adeguata macchina con funzione di deumidificazione degli ambienti per evitare la formazione di condensa (1 macchina per ogni piano). Tale impianto non è compreso nella presente vendita, resta pertanto a carico dell'acquirente, ma è solo predisposto per la futura installazione delle macchine.**

- Resta esclusa la climatizzazione del locale box.
- La rete di distribuzione all'interno dell'appartamento sarà realizzata tramite collettori di distribuzione ed impianto a pannelli radianti.
- Tutte le reti saranno opportunamente isolate.
- È prevista l'installazione di 1 cronotermostato programmabile. (1 per il piano terra) e la sola predisposizione per il piano primo.
- Nei bagni è prevista la posa di uno scaldasalviette elettrico ad integrazione dell'impianto di riscaldamento.
- Tutto l'impianto è alimentato dalla rete dell'energia elettrica pertanto non è prevista la realizzazione della rete del gas.

#### L) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Detto impianto è previsto in tubazioni coibentate, le specifiche di fornitura dei sanitari sono evidenziate nei disegni allegati, in ogni appartamento è comunque previsto:

- a) n° 1 o 2 bagni completi di W.C., Bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo come meglio rappresentato sulle tavole grafiche.
- b) i consumi dell'acqua potabile verranno ripartiti in base alle letture dei singoli contatori.
- c) 1 punto cucina, con attacco per lavastoviglie.
- d) 1 punto attacco acqua nel giardino.
- e) 1 attacco lavatrice

Le apparecchiature sono in vetrochina bianche Modello Ideal Standard linea Connect sospesi con miscelatori mod. Active o similari, le vasche saranno in acciaio smaltate da cm 170x70, le docce in ceramica da cm 70x70 o 80x80.

N.B. Un servizio per ogni unità immobiliare sarà eseguito nel rispetto dell'eventuale futuro superamento delle Barriere Architettoniche.

#### M) SERRAMENTI

##### M1) Serramenti

Al piano terra la porta box sarà in lamiera d'acciaio stampata zincata e profilata spessore 6/10 di tipo basculante, comprese serrature con apertura manuale.

Ai piani i serramenti saranno in Abete lamellare colore bianco tipo DG monoblocco con: telaio maestro ad una o più ante spessore mm 68 nominale completo di fermavetri. Traverso inferiore del telaio maestro in legno protetto da profilo di alluminio anodizzato per le porte finestre. Completi di guarnizioni di tenuta, ferramenta di chiusura incassata, cerniera tipo anuba in acciaio brunito, maniglia in lega di alluminio anodizzato. Persiane abete lamellare di colore verde come sopra

composte da una o più ante di spessore mm 45 con stecche della sezione di mm 11x46, complete di ferramenta di sostegno e chiusura.

Tutte le finestre saranno dotate di vetro isolante 4+4/12/3+3 (planilux esterno 4 mm / 0,38 mm pellicola acustica PVB normale / planilux esterno 4 mm / pellicola termica Planiterm Futur N / aria 12 mm / planilux interno 3 mm / 0,76 mm pellicola acustica PVB silence / planilux interno 3 mm)

Nei casi in cui è prevista la realizzazione di una porta finestra a 3 o a 4 ante, la terza e la quarta anta sono da considerarsi fisse e quindi non apribili anche se consentito dal sistema di montaggio.

## M2) Porte

Saranno Effebiquattro contract di tipo tamburato cieco liscio con apertura ad anta, impiallicciate in noce tanganika o melaninico colore bianco o medio tinta ciliegio, complete di coprifili 60x10 mm nominali, di cerniere di maniglia in lega di alluminio anodizzato e serratura.

Il portoncino d'ingresso di tipo acustico di ogni singola abitazione sarà in legno di Pino di tipo blindato, con pannello esterno in colore verde interno in colore bianco.

## N) ALLACCIAMENTI

Vengono previsti nella presente offerta tutte le opere per gli allacciamenti relativi a fognatura, acquedotto, ENEL, TELECOM, escluso i canoni o contributi da pagare ai vari Enti.

Detti allacciamenti saranno eseguiti con adeguate tubazioni.

## O) ESCLUSIONI

Dalla presente offerta sono esclusi:

- a) tinteggiature interne e verniciatura legname copertura;
- b) zoccolino ai piani interni.
- c) semina prato e piante.
- d) corpi illuminanti per i locali condominiali e locali di uso privato;
- e) motorizzazione cancello carraio;
- f) motorizzazione basculante;
- g) Antenna più prese TV;
- h) Impianto VMC e deumidificazione;
- i) Box Doccia;

## P) OSSERVAZIONI FINALI

Nella presente offerta, oltre alle forniture di cui sopra, sono compresi i servizi tecnici relativi a:

- Pratiche Edilizie e Varianti.
- Legge 10/91.
- Cementi Armati.
- Abitabilità.
- Certificazione energetica.

L'impresa, inoltre, si ritiene libera di apportare lievi modifiche al presente capitolato senza compromettere il sostanziale esito desumibile dagli elaborati grafici.

Guanzate, li

Letto confermato e sottoscritto

LE PARTI:

GIF S.r.l.

Presidente del consiglio  
di Amministrazione  
Dott. Ing. Guffanti Luca

