

---

# VIA TRENTO CABIAATE

---

CAPITOLATO TECNICO  
VILLE

*02 Ottobre 2025*

---

# VIA TRENTO

# CABBIATE

---

CAPITOLATO TECNICO  
VILLE

02 Ottobre 2025



*\* DISCLAIMER : Tutte le immagini presenti in questo capitolato sono da intendersi come indicative e potrebbero subire variazioni, anche senza previo avviso.*

© Copyright of Ginvest S.p.A. - Tutti i diritti riservati.

# VIA TRENTO

## CABIA TE



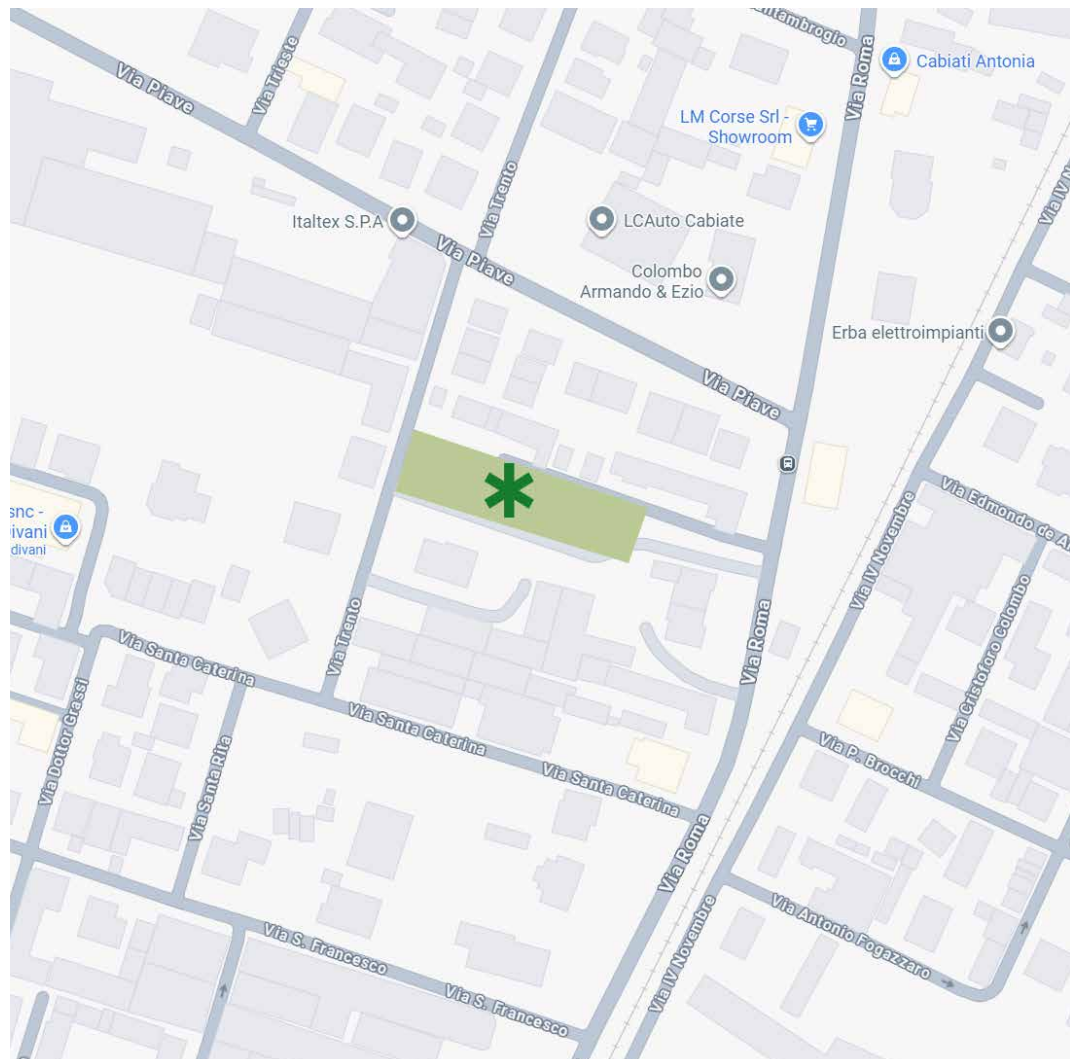
### A. CONSIDERAZIONI GENERALI

L'insediamento in oggetto è localizzato in Cabiante (CO) e prevede la costruzione di ville indipendenti come rappresentato sulle tavole grafiche di massima.

L'unità avrà accesso tramite cancelletto pedonale / carraio indipendente con giardino di proprietà.

Al piano terra è ubicato il box auto, accessibile dal cancello carraio privato.

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) formazione di vespaio con elementi in p.v.c. per isolamento pavimento piano terra (escluso box);
- c) struttura portante di elevazione con pilastri e travi in CA, e muratura in blocchi di laterizio legati con malta bastarda o in doppie lastre di calcestruzzo.
- d) solai ai piani in lastre predalles con portata di 2 KN/mq.
- e) balconi con parapetti in ferro verniciato o vetro con portata di 4 KN/mq.



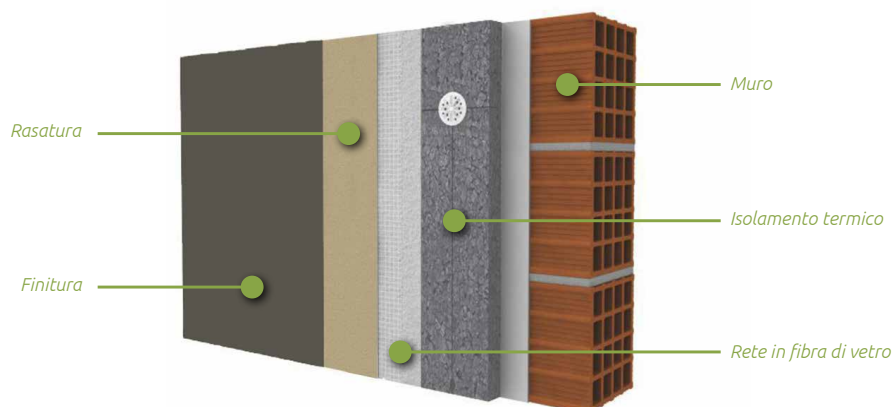
B1 - a \_Fondazioni



B1 - c \_Muratura ai piani

#### **B2 - caratteristiche edilizie:**

- a) tavolati interni spessore cm 8/12 in forati o cartongesso.
- b) isolamento ai piani con cemento cellulare.
- c) massetto pronto per incollaggio pavimento in sabbia e cemento spessore cm 4/5 (escluso box) .
- d) isolamento perimetrale "a cappotto" con pannelli di polistirene da cm 17 incollato e finitura al plastico in colore scelto dall'impresa venditrice.
- e) lattoneria in alluminio



B2 -d \_ Isolamento perimetrale a cappotto

# VIA TRENTO

## CABIATE



### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

#### **B3 - canalizzazioni:**

- a) tubazione verticale ed orizzontale interna per servizi e cucine in PVC;
- 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.
- e) non è prevista rete del gas. Il piano cottura sarà del tipo ad induzione o similare alimentato dalla rete dell'energia elettrica (escluso dalla presente fornitura);



B3 - b \_ Tubazioni orizzontali e verticali

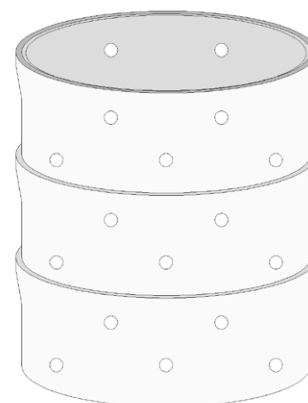


B4 \_ Fognatura

#### **B4 - fognatura:**

L'impianto di fognatura prevede:

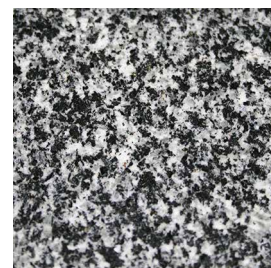
- a) allacciamento alla fognatura pubblica.
- b) linea acque nere in PVC pesante.
- c) linea acque chiare in PVC leggero.
- d) pozzo perdente per smaltimento acque chiare.



B4 - d \_ Pozzo perdente

#### **B5 - soglie, davanzali, controdavanzali:**

Diorite o similare levigata o piano sega o taglio diamante sp. cm 3 per soglie e davanzali.



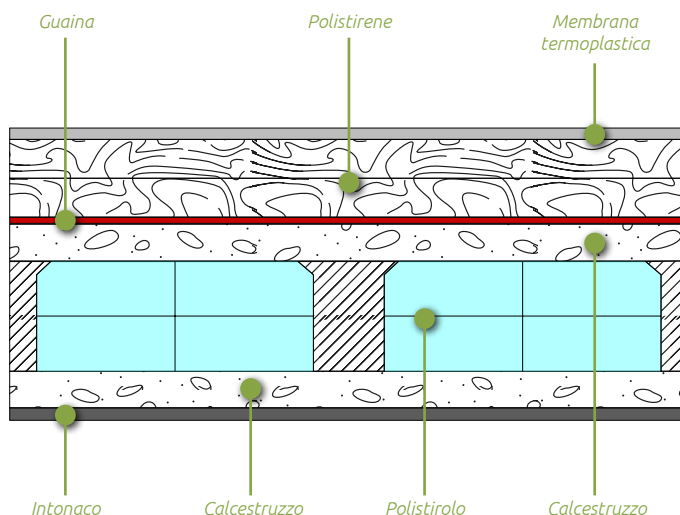
B5 \_ Soglia in diorite



### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

#### **B6 - coperture:**

Formazione di copertura di tipo piano con sistema a "tetto rovescio" composto da struttura portante in lastre predalles, schermo al vapore con membrana bituminosa, strato coibente in polistirene da cm 6+6, impermeabilizzazione in poliolefine flessibile TPO resistente ai raggi UV.



B6 \_Stratigrafia tetto rovescio

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

#### **a) 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.

#### **b) Copertura:**

Struttura portante in lastre predalles (25 cm), schermo al vapore con guaina bituminosa, doppio strato di polistirene cm 6+6, strato di guaina impermeabile in PVC.

#### **c) 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 (17 cm), due mani di rasatura e finitura al plastico.

##### **Vetri:**

portefinestre:  
finestre

vetro stratificato 4+4/12/3+3 mm  
vetro stratificato 4+4/12/3+3 mm

# VIA TRENTO

## CABIATE



### D. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

#### **D1 - pavimenti interni**

- a) locale box e locale tecnico in calcestruzzo liscio;
  - b) piazzale interno in prato armato o autobloccanti o similari;
  - c) pavimentazioni appartamenti:
    - il cliente ha facoltà di scegliere pavimenti in ceramica su supporto in gres porcellanato di prima scelta posati in quadro fugati 3 mm di dimensioni max cm 30\*30 circa o in alternativa in gres porcellanato effetto legno da cm 20\*120, posato a colla fugato 2 mm.
    - Rivestimenti bagni in ceramica da cm 30\*60 di prima scelta su supporto di gres altezza cm 200.
    - Rivestimento cucina solo su parete di servizio in ceramica su supporto di gres da cm 30\*60 di prima scelta h=180 cm.
- Tutti i materiali per le pavimentazioni e i rivestimenti potranno essere scelti all'interno di un capitolato preselezionato dal venditore presso un fornitore di fiducia.

#### **D2 - pavimentazioni esterne**

- a) marciapiedi ove previsti in autobloccanti o similari;
- b) vialetti pedonali in autobloccanti o similari su fondo di sabbia;



D2 - a \_ Autobloccanti

### E. RECINZIONE

La recinzione perimetrale a confine con le strade e/o con proprietà di terzi, confinanti l'unità immobiliare in oggetto, ove non già esistente, è in muretto di calcestruzzo con superiore grigliato tipo Royal ditta retissima h= 125 cm o similare.  
Le divisioni interne di proprietà sono realizzate con cordoli in cemento e superiore grigliato tipo Royal ditta Retissima h=125 cm o similare.



E \_ Dettaglio recinzione perimetrale

# VIA TRENTO

## CABIATE



### F. SCALA INTERNA

Struttura portante in calcestruzzo.

La scala interna è rivestita in marmo come da campione disponibile presso la sede del promittente venditore.



F\_ *Scala interna*

### 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 nel box 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.



H\_ *Placchette Living Now*

# VIA TRENTO

## CABIA TE



### H. IMPIANTO ELETTRICO

Le specifiche di fornitura sono le seguenti:

#### *Abitazione*

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. 5 prese TV

n. 3 presa telefono (tipo plug)

#### **H1 - Impianto citofonico:**

Posto esterno su ingresso e n. 2 posti interni.

#### **H2 - illuminazione esterna:**

N. 4 punti luce nel giardino + 1 punto sopra porta ingresso.

#### **H3 – Impianto fotovoltaico:**

L'unità sarà dotata di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, installato in copertura e dimensionato per una potenza minima prevista dalle vigenti normative, lo stesso sarà collegato al contatore Enel privato della singola unità.

#### **H4 – Impianto allarme:**

Sulle ante dei serramenti vengono premontati i contatti per un futuro impianto di allarme, sono inoltre previsti i tubi vuoti per collegare la centralina, la sirena, l'interruttore e i punti radar in posizione strategica (impianto escluso).

N.B. Viene sin da ora definito che verrà installata dal costruttore un'antenna TV.



# VIA TRENTO

## CABIATE



### I. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo con generatore di calore (pompa di calore aria / acqua) il sistema si compone di due elementi principali, una unità esterna e una interna. La rete di distribuzione all'interno dell'appartamento sarà realizzata tramite collettori di distribuzione ed impianto a pannelli radianti.

La pompa di calore sarà idonea anche per l'eventuale produzione di acqua fredda per il raffrescamento estivo, in tal caso l'impianto è predisposto con split per aria condizionata 1 nel soggiorno e 1 in ciascuna camera la cui installazione resta a carico ed onere dell'acquirente.

Tutte le reti saranno opportunamente isolate.

E' prevista l'installazione di 1 cronotermostato programmabile nel soggiorno e la predisposizione per ogni singolo locale.

Sono previsti corpi scaldanti in pannelli a pavimento mentre nei bagni scaldasalviette elettrici.

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, è comunque previsto:

- a) bagno completo di W.C., Bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- b) il pagamento dei consumi dell'acqua potabile avverrà in base alla lettura del proprio contatore ubicato all'esterno dell'immobile.
- c) 1 punto cucina, con attacco per lavastoviglie.
- d) 1 punto attacco acqua nel giardino.
- e) 1 attacco lavatrice



L - wc e bidet \_linea Vitra mod. "Sento"

# VIA TRENTO

## CABIATE



### L. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le apparecchiature sanitarie sono in ceramica bianca, marca Vitra, modello Sento, nella versione sospesa.

I miscelatori sono marca NOBILI, modello YOYO o similari.

Le vasche sono pannellate, marca GLASS, con rubinetteria a bordo vasca, dim. 170X70cm (se in nicchia, vasca ad incasso Kaldewei in acciaio smaltato)

I piatti doccia, sono marca GLASS, modello RAZOR o similare, effetto pietra, colore bianco con copri-piletta in acciaio inox, dim.100x80 o 80x80.

Miscelatore doccia esterno meccanico, completo di asta con soffione/doccino, marca GLASS, modello SHOWERTUBE\_M o similare.

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



L - doccia \_ piatto da posarsi a filo



L - wc e bidet \_ miscelatori Nobili mod. "Yoyo"

### M. SERRAMENTI

#### M1) Serramenti

Al piano terra la porta box sarà di tipo sezionale completa di motorizzazione e 1 telecomando.

Ai piani i serramenti saranno realizzati con profili con estrusione di PVC rigido, debitamente antiurtizzato. Sistema a cinque camere con doppia guarnizione in battuta, premontata nei profili e saldata negli angoli mediante termosaldature. Profili rinforzati con estrusi a U in acciaio zincato di 2 mm di spessore. Guarnizioni realizzate in materiale TPE termoplastico, inalterabile nel tempo. Sezione profilo 73 mm.

Valori di trasmittanza del profilo  $U_f = 1,4 - 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$

Sistema oscurante di tipo 'Griesser' (ove previste) con struttura interamente metallica con lamelle autoportanti. Meccanismo di salita e orientamento integrato nelle guide laterali.

Sollevamento laterale con catene a rulli in acciaio antisollevamento. Catena in acciaio inox per l'orientamento delle lamelle in ogni posizione della tenda.

Le tende a lamelle sono dotate di azionamento a monovella di articolazione a motore.

In alternativa, a scelta del venditore, il sollevamento del frangisole potrà avvenire con cordino esterno a vista in sostituzione delle catene.

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

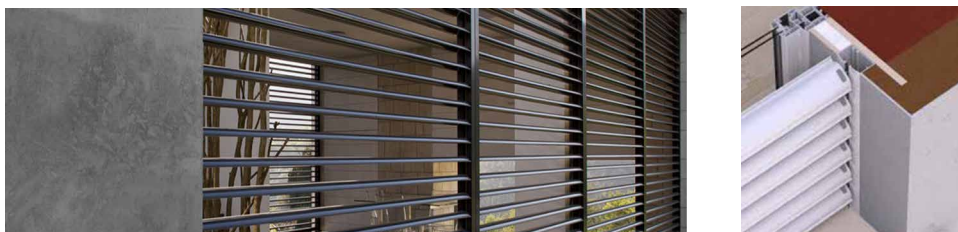
# VIA TRENTO

## CABIATE



### M. SERRAMENTI

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.



M - Serramenti *Frangisole*



M - Vetri \_ *Stratificazione*



M - Vetri \_ *Dettaglio serramento*



M - Vetri \_ *Infisso PVC*



### M. SERRAMENTI

#### *M2) Porte*

Saranno Effebiquattro contract di tipo tamburato cieco liscio con apertura ad anta, impiallicciate in noce tanganika o melaminico 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 sar  in legno di Pino di tipo blindato, con pannello esterno a doghe e pannello interno liscio.



*Melaminico Bianco*



*Finitura Noce*



*Maniglia alluminio argento*



### 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 ( box e locale tecnico)
- b) zoccolino ai piani interni.
- c) semina prato e piante.
- d) corpi illuminanti;
- e) split per condizionamento;
- f) 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.
- Frazionamento e accatastamento
- 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.

Letto confermato e sottoscritto

La Parte Promittente Venditrice

La Parte Promissaria Acquirente

