

---

# IL POGGIO B MONTANO LUCINO

---

CAPITOLATO TECNICO  
APPARTAMENTI

*15 Maggio 2023*

---

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO

---

CAPITOLATO TECNICO  
APPARTAMENTI

15 Maggio 2023



*\* 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.

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



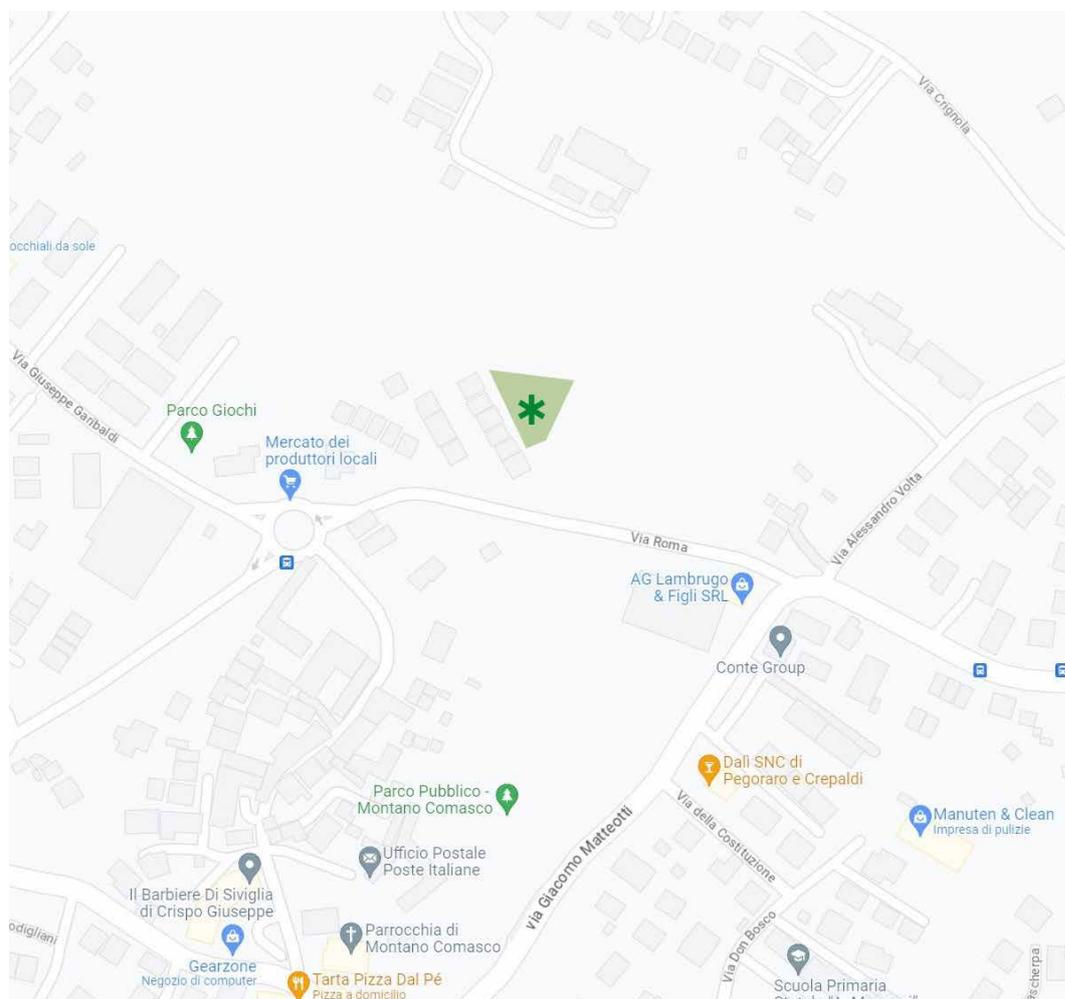
### A. CONSIDERAZIONI GENERALI

L'insediamento in oggetto è localizzato in Montano Lucino (CO) via dei Mille e prevede la costruzione di una villa singola con accesso dalla strada interna di P.L. come rappresentato sulle tavole grafiche.

La villa avrà cancelletto pedonale / carraio indipendente con giardino di proprietà.

L'immobile è dotato di box auto ubicato a piano terra, 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.



# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

#### **B1 - struttura edile:**

- a) Fondazioni in cemento armato
- b) Formazione di solaio di vespaio per isolamento piano terra, realizzato con elementi prefabbricati tipo Igloo o similare;
- c) Struttura portante di elevazione con pilastri e travi in CA, e muratura in blocchi di laterizio legati con malta bastarda.
- d) solai ai piani in lastre predalles con portata di 200 kg/mq.
- e) balconi con parapetti in muratura o ferro verniciato o in vetro.
- f) tetto piano con lastre predalles.



B1 - a \_ *Fondazioni*



B1 - e \_ *Balconi con parapetti in vetro*

# IL POGGIO B

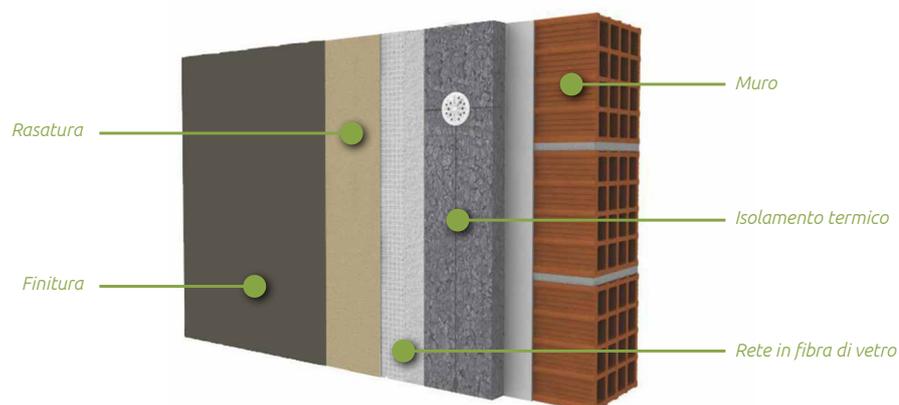
## MONTANO LUCINO



### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

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

- a) tavolati interni spessore cm 8/12 in forati.
- b) Intonaci in pronto e gesso per camere, soggiorno, cucina e disimpegno ed intonaci in pronto e stabilitura per servizi igienici, non e' previsto intonaco nel locale box.
- c) isolamento con cemento cellulare spessore cm 10 a piano terra e cm 8 ai piani superiori
- d) massetto pronto per incollaggio pavimento in sabbia e cemento spessore cm 4/5 (escluso box).
- e) isolamento perimetrale "a cappotto" con polistirene additivato con grafite da cm 17 incollato e finitura al plastico in colore scelto dall'impresa venditrice.
- f) Isolamento a "cappotto" con pannelli di polistirene additivato con grafite da cm 12 incollato e rasato pronto per essere tinteggiato, per la sola parete interna del box a confine con l'abitazione;



B2 - f \_ Isolamento perimetrale a cappotto



B2 - d \_ Massetto



B3 - a \_ Tubazioni orizzontali e verticali

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

- a) Tubazione verticale ed orizzontale interna per servizi e cucina in pvc pesante;
- b) Tubazione per aspirazione cappa cucina in pvc leggero;
- c) Esalazioni in pvc leggero;
- d) Tubazioni esterne per TELECOM - ENEL - M.T. - citofoni ecc., in PVC leggero;
- e) Non e' prevista rete del gas. Il piano cottura sara' del tipo ad induzione o similare alimentato dalla rete dell'energia elettrica (escluso dalla presente fornitura);

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

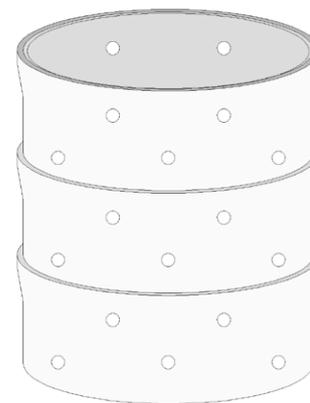
#### **B4 - fognatura:**

L'impianto di fognatura prevede:

- Linea acque nere in pvc pesante completa di pozzetti e chiusini per allacciamento alla fognatura pubblica;
- Linea acque chiare in pvc leggero completa di pozzetti e chiusini;
- Pozzo perdente per smaltimento acque chiare ad anelli di calcestruzzo;



B4 \_ Fognatura



B4 - c \_ Pozzo perdente

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

Diorite taglio diamante sp. cm. 3 per soglie e davanzali o pietra similare.



B5 \_ Soglia in diorite

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

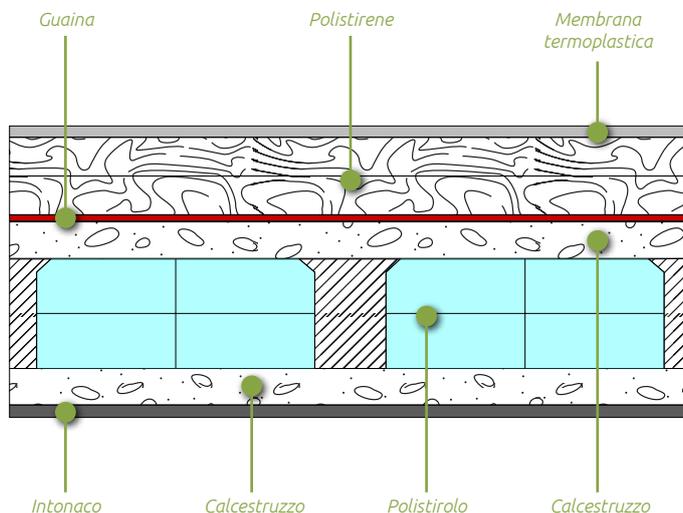
- per zona box: verra' realizzata in lastre predalles, la parte inferiore sara' da lasciare a vista, l'estradosso verra' impermeabilizzato con guaina TPO resistente ai raggi UV, non e' previsto isolamento termico;
- zona abitabile: verra' realizzata in lastre predalles, la parte inferiore sara' rasata a gesso, l'estradosso verra' impermeabilizzata con guaina TPO resistente ai raggi UV ed isolata con polistirene da cm 8+8;
- lattoneria in lastre di alluminio preverniciato in colore a scelta della promittente venditrice;
- pluviali esterni in alluminio preverniciato in colore a scelta della promittente venditrice opportunamente posizionati per garantire il regolare smaltimento delle acque meteoriche;

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



### B. CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE



B6 \_ Stratigrafia tetto rovescio

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

#### C1 - Copertura:

Struttura portante in lastre predalles (25 cm), schermo al vapore con guaina bituminosa, doppio strato di polistirene (8+8 cm), strato di guaina impermeabile in TPO.

#### C2 - 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

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

finestre

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

### D. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

#### D1 - pavimenti interni

a) Locale box in calcestruzzo con strato antiusura al quarzo liscio ad elicottero;

b) Pavimentazioni locali abitabili in ceramica su supporto in gres porcellanato di prima scelta posati in quadro fugati 2/3 mm di dimensioni max cm 30x60 circa o in alternativa in gres porcellanato effetto legno da cm 20x120 circa, posato a colla fugato 2/3 mm.

Rivestimento servizi in ceramica 20x20 o 20x25 o 30x60 di 1^ scelta h=200 cm;

Rivestimento cucina solo su parete di servizio in ceramica 20x20 o 20x25 o 30x60 di 1^ 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.

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



### D. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

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

- a) Porticato, balconi, marciapiedi perimetrali, in autobloccante ditta MVB o similare;
- b) Zoccolino perimetrale alla casa in Diorite piano sega incollata o similare;



D1 - e \_ Esempio pavimentazione



D1 - d \_ Rampa corsello



D2 - c \_ Autobloccanti

### E. RECINZIONE

Le recinzioni perimetrale a confine con le strade è in muretto di calcestruzzo altezza massima cm 50 e soprastante recinzione in rete metallica plastificata o grigliato tipo Royal ditta Retissima h= 125 cm. Le eventuali recinzioni esistenti non verranno modificate.

Il cancello pedonale sarà in ferro verniciato a disegno semplice.

Il cancello d'ingresso carraio, sarà realizzato in ferro verniciato a disegno semplice, sarà con apertura manuale predisposto per la futura motorizzazione.



E \_ Cannello carraio



E \_ Dettaglio recinzione perimetrale

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



### F. 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.

### G. IMPIANTO ELETTRICO

**G1** - L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme CEI usando apparecchiature provviste di Marchio Italiano di Qualità tipo Living Now + placche in PVC. Le tubazioni saranno sottotraccia flessibili.

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.



G\_ Placchette Living Now

Le specifiche di fornitura sono le seguenti:

#### a) Per bagni

- n. 2 prese 10A;
- n. 2 punti luce a soffitto o a parete con punto di accensione opportunamente posizionato;
- n. 1 suoneria di sicurezza in corrispondenza della vasca;

#### b) Per disimpegni

- 1 punto presa 10A;
- n. 1 punto luce a soffitto o a parete con punto di accensione opportunamente posizionato;

#### c) Per camere

- n. 3 prese 10A;
- n. 1 punto luce a soffitto o a parete con punto di accensione opportunamente posizionato;
- n. 1 presa SAT
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa telefono (tipo plug);

#### d) Per soggiorno

- n. 4 prese 10A ;
- n. 2 punto luce a soffitto o a parete con punto di accensione opportunamente posizionato;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa telefono (tipo plug);
- n. 1 prese SAT (tubazione vuota)

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



### G. IMPIANTO ELETTRICO

#### *e) Per cucina*

- n. 4 prese 10/16A ;
- n. 1 punto luce a soffitto o a parete con punto di accensione opportunamente posizionato;

#### *f) locale box:*

- n. 1 punto luce (tubazione a vista) a soffitto o a parete con punto di accensione opportunamente posizionato.
- n. 2 presa 10/16A (tubazione a vista).

L'impianto verrà' completato con:

- impianto di terra
- quadro elettrico generale con protezioni

*g) nella vendita sono compresi i seguenti corpi illuminanti con tecnologia a LED, completi di linea di alimentazione*

- 1 apparecchio illuminante IP 65 su cancelletto ingresso
- 2 lampioncini esterni per giardino

**G2** - sola predisposizione tubazioni vuote per impianto TV e Impianto satellitare

#### **G3 - Impianto citofonico:**

Posto esterno citofonico su ingresso del tipo da incasso e n. 1 posto interno;

#### **G4 – Impianto allarme:**

Nella presente offerta è compresa la predisposizione di un impianto di allarme (soli tubi vuoti) per:

- a. centrale antifurto
- b. combinatore telefonico
- c. contatti sui soli serramenti (compreso contatti) escluso frangisole
- d. nr 1 sirena da esterno autoalimentata
- e. nr 1 inseritore

#### **G5 – Impianto fotovoltaico:**

L'immobile verrà dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, installato in copertura e dimensionato per una potenza minima prevista dalle vigenti normative, (restano escluse eventuali batterie di accumulo). Al momento della consegna dell'immobile l'impianto sarà ultimato ma potrà non essere ancora attivo in attesa che venga attivato il contatore Enel e che venga predisposta la pratica di connessione con il GSE.



# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



### H. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

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, ed idonea per il raffrescamento estivo.

Sola predisposizione degli attacchi per futura installazione di split a muro per condizionamento estivo nei soli locali camere e soggiorno;

Resta esclusa la climatizzazione del locale box.

La rete di distribuzione, opportunamente isolata, all'interno dell'appartamento sarà realizzata tramite collettori di distribuzione ed impianto a pannelli radianti, l'impianto verrà diviso in zone (sola predisposizione tubi vuoti) per poter in futuro differenziare la temperatura nei vari locali.

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.

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà tramite boiler in pompa di calore.

È prevista l'installazione di 1 cronotermostato programmabile nel locale soggiorno e la sola predisposizione della tubazione vuota per ogni locale riscaldato per futura divisione in zone.



# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



### I. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

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

- Bagno principale completo di: W.C., bidet, lavabo, vasca o doccia come meglio rappresentato negli allegati grafici.
- Bagno / lavanderia completo di: W.C., bidet / lavatoio o lavabo, attacco lavatrice, doccia come meglio rappresentato negli allegati grafici;
- 1 punto cucina, con attacco per lavastoviglie.
- 1 punto attacco acqua nel giardino.

Le apparecchiature sono in vetrochina bianche Modello Vitra linea Sento sospesi con miscelatori NOBILI modello YOYO o similari, le vasche saranno pannellate da cm 170x70 GLASS modello POP, le docce tipo GLASS modello RAZOR da cm 70x70 - 80x80 - 80x90 o similare.

N.B. Un servizio per ogni unita' immobiliare sar  eseguito nel rispetto dell'eventuale futuro superamento delle Barriere Architettoniche.



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



I - doccia \_piatto Glass, mod. "Razor"



I - wc e bidet \_miscelatori Nobili mod. "Yoyo"

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



### L. APERTURE

#### **L1 - Basculante:**

La porta box sarà del tipo sezionale scorrevole a soffitto completa di motorizzazione e nr 2 telecomandi.

#### **L2 - Serramenti:**

I serramenti saranno realizzati con profili in PVC estrusi con spessore di circa mm 80 per il telaio e per l'anta, 3 guarnizioni in TPE. All'interno dei profili in PVC sono inseriti rinforzi in acciaio per garantire maggiore sicurezza e stabilità. Valori di trasmittanza minima del profilo  $U_f = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$

Sistema oscurante di tipo 'Model System' o similare (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. Catena in acciaio inox per l'orientamento delle lamelle in ogni posizione della tenda. Sicurezza antisollevamento in ogni posizione.

Le tende a lamelle sono dotate di azionamento a motore.

Tutte le finestre saranno dotate di vetro isolante 44.1 acustico / 18 argon / 33.1 basso emissivo.

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.



L - Serramenti *Frangisole*



L - Vetri \_ *Stratificazione*



L - Vetri \_ *Dettaglio serramento*

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



L.  
APERTURE



L - Vetri *\_Infisso PVC*

### **L3 - Porte:**

Avranno falso telaio in legno a murare e saranno di tipo tamburato cieco liscio con apertura ad anta, impiallicciate in melaminico colore a scelta da campionatura disponibile presso il fornitore indicato dal venditore, complete di coprifili 60x10 mm nominali, di cerniere di maniglia in lega di alluminio anodizzato e serratura.

Il portoncino d'ingresso sarà in legno di Pino di tipo blindato.

La porta di separazione del locale box dai locali abitabili sarà in ferro verniciato di tipo tagliafuoco REI 60;



*Melaminico Bianco*



*Finitura Noce*



*Maniglia alluminio argento*

# IL POGGIO B

## MONTANO LUCINO



**M. 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.

**N. ESCLUSIONI** Dalla presente offerta restano esclusi:  
a) Tinteggiature interne pareti e soffitti;  
b) Zoccolino interno;  
c) Semina prato e piante;  
d) Corpi illuminanti;  
e) Impianto allarme – TVCC;  
f) Canoni da pagare ai vari enti per utenze domestiche (Enel);

**O. OSSERVAZIONI FINALI** Nella presente offerta, oltre alle forniture di cui sopra, sono compresi i servizi tecnici relativi a:  
- Pratica Edilizia e nr 1 variante finale;  
- Progettazione edilizia ed esecutiva compreso direzione lavori;  
- Legge 10/91;  
- Calcoli Cementi Armati, direzione lavori e collaudo statico;  
- Attestato prestazione energetica;  
- Richiesta agibilita'

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  
Res2 Guffanti S.r.l.  
Il presidente del C.d.A  
Guffanti Ambrogio

LE PARTI:

