

ENGI IMMOBILIARE SRL

*Via Don Primo Mazzolari n. 17
20020 – Magnago (Mi)*

CAPITOLATO DI APPALTO

COSTRUZIONE DI VILLE IN
OLGIATE OLONA (VA) VIA MILANO



- MARZO 2024

PREMESSE

Il presente documento descrittivo potrà essere modificato in corso d'opera a cura dell'Ente appaltante o della Direzione Lavori che si riservano la facoltà di apportare tutte quelle varianti al progetto che fossero ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione. Pertanto, le finiture interne e degli spazi comuni potranno essere modificate con altre, aventi caratteristiche e pregio equivalenti. A tale riguardo si specifica che la descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo è da intendersi indicativa, sommaria e schematica, avente l'esclusivo scopo di individuarne e fissarne gli elementi fondamentali e più significativi. Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive della manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali all'uso, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della Classe Energetica A dell'edificio. Con escluse dalla presente le imbiancature interne che potranno essere effettuate solo previo preventivo e accordo della parte acquirente. **Tale classificazione energetica (di progetto) sarà raggiunta attraverso tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti, previsti per la completa realizzazione di villa, pensato in funzione di un elevato rispetto dell'ambiente e di un notevole risparmio economico in termini di gestione delle energie richieste per il suo funzionamento.**

L'impresa, responsabile della realizzazione delle opere qui descritte, si riserva la facoltà di variare e/o modificare in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione (non ultima l'impossibilità di reperire sul mercato i materiali previsti), le finiture del fabbricato in oggetto, descritte nel presente capitolato. Nello stesso tempo, garantisce che le eventuali modifiche e/o variazioni di materiali che si dovessero rendere necessarie, saranno effettuate con prodotti di uguale pregio, funzionalità e valore economico. Si rende infine noto che le immagini riportate nel presente documento non costituiscono elemento contrattuale ma hanno solo ed esclusivamente carattere illustrativo e valore indicativo.

Nel prezzo pattuito sono comprese e quindi a carico dell'Impresa Venditrice:

a) spese tecniche quali:

- progettazione dell'edificio residenziale;
- indagini geologiche sulla natura del terreno di fondazione;
- calcolo delle strutture in c.a. secondo il D.M. del 14.09.2005 (struttura antisismica);
- calcolo del contenimento dei consumi energetici (ex L. 10/91,);
- valutazione di clima acustico, nonché dei requisiti acustici passivi;
- progettazione dei piani della sicurezza in fase progettuale ed esecutiva;
- direzione dei lavori;

- assistenza tecnica sino all'ultimazione dei lavori e consegna del fabbricato;
- b) contributi di urbanizzazione U1 ed U2;**
- c) contributi relativi al costo di costruzione (ex Legge Bucalossi);**

Rimarranno, invece, a carico dell'Acquirente:

- a) spese notarili relative al trasferimento di proprietà e di eventuale mutuo.**
- b) tutte le opere di progettazione richieste dagli acquirenti al progettista, relativamente alla propria unità abitativa**

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO

- Classe energetica A4
- Murature esterne ad elevato isolamento termo – acustico
- Impianto riscaldamento con sistema radiante a pavimento
- Predisposizione impianto di condizionamento a split nelle camere e nel soggiorno
- Impianto elettrico Mapam o similari
- Impianto video-citofonico a colori (piano terra)
- Impianto TV digitale terrestre
- Serramenti in PVC e vetro basso emissivo
- Avvolgibili con motorizzazione elettrica
- Porte sezionali per box motorizzate
- Sanitari in ceramica della ditta Ideal Standard
- Rubinetterie della ditta Ideal Standard
- Pavimentazioni in ceramica
- Rivestimenti in ceramica
- Porte interne in legno color bianco o laminato di diverse colorazioni
- Maniglie in acciaio satinato



STRUTTURA PORTANTE

Struttura

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata in travi e pilastri in cemento armato, realizzata nel rispetto delle attuali normative antisismiche.

Il solaio saranno il laterocemento di dimensioni Come da progetto strutturale.

Il solaio di copertura sarà realizzato in legno di abete lamellare.



Murature ed intonaci

Tamponamenti perimetrali costituiti da blocchi in laterizio spessore 25 cm con intonaco al civile all'esterno e contro-tavolato interno come da legge 10.

ISOLAMENTO TAMPONAMENTI E DIVISORI

Le pareti di divisione tra unità immobiliari così come le perimetrali, i solai, e le coperture rispetteranno le caratteristiche indicate dalla relazione sul contenimento dei consumi energetici e sull'acustica, così come tutte le normative vigenti in materia.

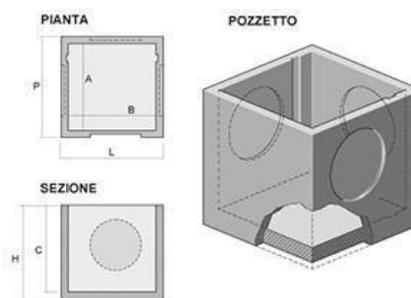
LATTONERIE E PLUVIALI

Canali di gronda, scossaline e converse, lamiera di alluminio o lamiera pre-verniciato color a scelta della Direzione Lavori, piegata e sagomata secondo necessità costruttive e completa delle saldature e sigillature occorrenti. I pluviali verticali saranno in alluminio o lamiera pre-verniciato color a scelta della Direzione Lavori, con giunti sigillati a bicchiere, realizzati all'interno della muratura perimetrale dentro appositi vani di adeguato spessore



FOGNATURE

La rete fognaria dovrà rispettare le norme ed il regolamento Comunale. La distribuzione della rete fognaria sarà eseguita con tubazioni in polipropilene complete di ispezioni, pezzi speciali e giunti a bicchiere. Le colonne di scarico proseguiranno sino alle coperture dove termineranno con torrino di esalazione o similari. Le reti sopracitate saranno eseguite in conformità ai regolamenti vigenti, con idonee pendenze e nel rispetto delle indicazioni riportate dal progetto esecutivo. Pozzetti, camerette, fosse, etc. saranno realizzate in cemento prefabbricato o PVC e comunque nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Ufficio Sanitario e Tecnico del Comune interessato.



IMPERMEABILIZZAZIONI

I balconi e i terrazzi al piano - quando risultano essere in assenza di locali sottostanti - verranno impermeabilizzati con doppio strato di malta cementizia impermeabile (tipo mapelastic) con interposta rete anti fessurazione.

FACCIAE ESTERNE

In generale, tutte le superfici saranno finite con rasante cementizio, finitura con ulteriore mano di rasante già colorato in pasta. Le restanti superfici saranno tinteggiate con pittura al quarzo, colore a scelta della Direzione Lavori.

PARAPETTI

I parapetti dei balconi saranno realizzati in muratura ad altezza di legge.

SCALE INTERNE ALLE SINGOLA UNITÀ ABITATIVA

Le scale con struttura in cemento armato verranno realizzate come da progetto. La finitura delle stesse (pedate, alzate, pianerottoli e zoccolini), sarà in pietra di serizzo di spessore 3 cm e lavorazione costa quadra, con parapetti in ferro o muratura, secondo il progetto esecutivo.

MASSETTI E SOTTOFONDI

I sottofondi di tutti i pavimenti saranno realizzati in sabbia e cemento tirati in piano perfetto e finiti a frattazzo fine, atti a ricevere la successiva posa di pavimenti in ceramica.

PAVIMENTI

Balconi e Terrazzi (al piano)

In piastrelle antigelive per esterni, a scelta della Direzione Lavori – posa a disegno semplice, in quadro diritto ed accostato.

SOGLIE E DAVANZALI

Soglie e davanzali saranno realizzati in pietra di serizzo con finitura a costa quadra con spessore cm.3, con relativo gocciolatoio predisposto ove necessari.

SERRAMENTI ESTERNI E PORTONI

I serramenti degli appartamenti, finestre e portefinestre, saranno realizzate in PVC, in pasta monocolore bianco. Le finestre/porte finestre avranno un'apertura a una o due ante, complete di ferramenta, maniglie in acciaio satinato, doppie guarnizione di tenuta e vetro camera doppio con gas Argon basso emissivo. Tutte le finestre avranno apertura sia ad anta, sia a vasistas (ribalta). I serramenti esterni saranno muniti di sistema monoblocco con spalle laterali termoisolanti e pannello strutturale con funzione integrata di falso telaio per il serramento e cassone integrato per avvolgibile isolato in EPS atti a garantire una adeguato controllo del ponte termico, come previsto dalla normativa vigente DGR8/8745.

Tutti i serramenti saranno predisposti al fine di consentire l'inserimento (in nicchia predisposta ed incassata) delle zanzariere tra serramento e avvolgibile.

Avvolgibili esterni ville

Le chiusure e l'oscurazione esterna di finestre e portefinestre sarà realizzata con avvolgibili in alluminio con poliuretano e motorizzate, colore a scelta della D.L., montato all'interno del sistema monoblocco serramento.

Porte autorimesse

Le porte di accesso alle singole autorimesse saranno del tipo sezionale in lamiera zincata pre-verniciata colore a scelta della D.L.; saranno complete di motore elettrico per il funzionamento automatizzato.

Portone di accesso pedonale

Il portone esterno di accesso pedonale al fabbricato, sarà realizzato in ferro a disegno a scelta della Direzione Lavori, completo di verniciatura con due riprese di smalto previa preparazioni e mano di antiruggine. Funzionerà con apertura manuale e serratura elettrica.

PORTONCINI BLINDATI DI INGRESSO ALLOGGI

I portoncini d'accesso saranno del tipo blindato ad anta unica (Classe 3), con serratura a cilindro tipo europeo, serratura di servizio, spioncino, ferramenta e maniglie in acciaio satinato; di primaria azienda a scelta della D.L. . Il pannello di finitura interno all'unità abitativa, sarà in legno del tipo liscio con finitura laccata colore bianco.



IMPIANTO ELETTTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità alle diverse normative vigenti, costituito da conduttori sfilabili di adeguate sezioni alloggiati all'interno di tubazioni flessibili sottotraccia e sottopavimento con scatole porta-frutti e scatole di derivazione incassate con coperchi e placchi a filo parete.

Ogni unità abitativa sarà fornita tubo corrugato (20/25/32 diametro)

QUADRO CENTRALINO

C 10 LUCE-TESTINE-TV-CITOFONO n.1

impianto elettrico composto da: infilaggio con cordina del 1,5mmq-2,5mmq-4mmq cavo 2x6mmq collegamento ENEL al CENTRALINO 15 mt

cavo di terra 16mmq collegamento PALINE n.2

INGRESSO/ SOGGIORNO punto luce n.2

presa 10/16 n.4

comando n.2

presa schuko n.2

presa tv n.1

presa tel n.1

CUCINA punto luce n.1

comando n.2

prese 10/16 n.4

prese schuko n.1

punto forza per piano induzione n.1

BAGNO

punto luce n.1

comando n.1

prese 10/16 n.1

LAVANDERIA PIANO PRIMO

punto luce n.1

comando n.1

prese 10/16 n.1

LOCALE 1 – piano

primo

punto luce n.1

comando n.1

prese 10/16 n.3

LOCALE 2 – piano

primo

punto luce n.1

comando n.1

prese 10/16 n.3

LOCALE 3 – piano

primo

punto luce n.1

comando n.1

prese 10/16 n.3

LUCI

ESTERNE

Punti luce in facciata

pulsante portanome n.1

PLACCHE COLORE BIANCHE (CAPITOLATO)

CITOFONO videocitofono a colori n.1 CLASSE

100 posto esterno n.1

CANCELLO

motore per cancello ad anta n.1

centralina n.1

fotocellule n.4

colonnine per fotocellule n.2

lampeggiante n.1

telecomandi n.2

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulle coperture piane, è previsto il posizionamento di pannelli fotovoltaici da 5 kWh per la produzione di energia elettrica a parziale copertura del fabbisogno elettrico dell'unità immobiliare.



IMPIANTO TELEVISIVO

Verrà realizzato un impianto televisivo autonomo con antenna tradizionale per digitale terrestre asservita ad una centralina di amplificazione di tipo modulare. Nell'unità abitativa saranno predisposte (tubazioni vuote con scatolette con tappi) le scatolette posizionate nel soggiorno, nelle camera, nel locale cucina e nel locale "volume tecnico". Il tutto sarà realizzato conformemente alla normativa vigente. Il cavo video dell'impianto centralizzato da utilizzare è di tipo coassiale con isolante in polietilene espanso, ha impedenza caratteristica 75Ω e sarà alloggiato all'interno di tubazioni in PVC flessibile diametro 25 mm.

IMPIANTO VIDEO – CITOFONICO

Ogni unità abitativa sarà dotata di un apparecchio videocitofonico a parete con monitor a colori bianco connesso con la pulsantiera generale collocata all'ingresso esterno del fabbricato.



IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario dovrà rispondere a tutte le prescrizioni e norme richieste dal Regolamento di Igiene in vigore nel Comune. La distribuzione dell'acqua potabile avrà luogo con il sistema a captazione diretta dalla rete attraverso contatore volumetrico generale.

L'impianto sarà costituito dai seguenti elementi:

- rete interrata di alimentazione dal contatore ai locali;
- rete di distribuzione dell'acqua calda e fredda per gli apparecchi sanitari di ciascuna unità immobiliare.

La rete di distribuzione acqua sanitaria (bagni e cucina che saranno dotati di saracinesche di intercettazione), sarà realizzata con tubazioni in multistrato per la distribuzione dell'acqua fredda, rivestite con guaina anticondensa, e dell'acqua calda, coibentata in conformità alla Legge 10\91 e successive modifiche. I diametri delle tubazioni di distribuzione, calcolati secondo progetto, saranno determinati in modo da consentire un'abbondante portata in ogni punto di erogazione. Gli scarichi saranno in tubazioni di p.v.c. di collari e guarnizioni, collegati alla rete di fognatura verticale generale. Come meglio specificato in seguito, l'impianto di produzione acqua calda sanitaria sarà del tipo autonomo. In cucina saranno predisposti gli attacchi di alimentazione acqua calda e fredda e di scarico per il lavello e la lavastoviglie (di installazione a cura del promissario acquirente). Nei bagni, o in altra posizione all'interno dell'unità abitativa, è previsto un attacco per lavatrice con erogazione di acqua fredda e scarico. Le rubinetterie ad incasso delle docce, ove previste da progetto, saranno comprese nell'appalto.

Apparecchi sanitari

Saranno in ceramica colore bianco della ditta IDEAL STANDARD o similari a scelta della Direzione Lavori, del tipo sospeso (per vaso e bidet).



TIPO

Codice prodotto: T3547

- Vaso sospeso AquaBlade® con fissaggi completamente nascosti, completo di sedile slim a sgancio rapido. La tecnologia AquaBlade® crea una lama d'acqua che pulisce una superficie più ampia del 90% rispetto a un vaso con brida. Grazie al design innovativo inoltre elimina gli angoli nascosti rendendo comodamente accessibile l'intera superficie del vaso per una pulizia più efficace. Per il fissaggio a parete è necessario utilizzare l'apposito kit TT0299598 incluso nella confezione ed il sostegno

metallico T655067 da ordinare separatamente. Certificato per scarico 4,5/3 litri.



Codice prodotto: T3552

- Bidet sospeso monoforo con fissaggi nascosti

Rubinerterie

Le rubinetterie, sia nei bagni padronali, sia nel secondo bagno, modello [A7583 Ceramix Miscelatore monocomando lavabo e bidet | Rubinetteria \(idealstandard.it\)](#)

o similari a scelta della Direzione Lavori.



La rubinetteria per vasca sarà modello [A6547 Ceramix Miscelatore monocomando per esterno vasca/doccia | Doccia \(idealstandard.it\)](#)



Kit tondo soffione e doccino Painsi [53CR441P4](#) | [Paini.com](#)



- Lavabo con semicolonna [T3514 Tesi Lavabo da 600 mm](#) | [Lavabi \(idealstandard.it\)](#)



Piatto doccia in ceramica Lif h3 di Hatria in misura 120x80

[LIF H3 120x80 - Produzione sanitari di design in ceramica, arredo bagno e accessori - Hatria Srl](#)



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO e PRODUZIONE ACQUA CALDA

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria al servizio delle singole unità abitative, sarà del tipo autonomo per ogni singola unità abitativa completamente elettrico e senza allaccio alla rete gas. Tutti gli impianti di riscaldamento con produzione di acqua calda sono comprensivi della relativa assistenza gratuita da parte dell'installatore per un anno dalla messa a regime, ovvero dalla data di consegna dell'unità immobiliare. L'impianto verrà realizzato in ottemperanza alle disposizioni dettate dalla L. 37/08 e s.m.i. e dalle norme di buona tecnica.

Impianto elettrico: Generatore di calore in pompa di calore elettrica aria/acqua con boiler di accumulo di acqua di potenza adeguata calcolata dal termotecnico. Per ogni singolo alloggio, completo di accessori e strumentazione di funzionamento. La temperatura negli ambienti sarà gestita da termostato ambiente programmabile a ciclo settimanale a zone. Sono previste suddivisioni in zone a riscaldamento differenziato con termostato di temperatura a zone. L'impianto di riscaldamento sarà fornito in opera completo in base ai seguenti dati di calcolo a norma L. 10/91. Riscaldamento a pavimento. Kit collettori, mantello di isolamento e tutto quanto occorrente per dare l'impianto funzionante ed efficiente.



PAVIMENTI

I pavimenti saranno tutti da posare a colla su sottofondi in sabbia e cemento tirato in piano perfetto a fratazzo fine ed atti per la successiva posa di pavimenti da incollare. Sono previste le seguenti varietà di scelta all'interno del capitolato concordato con l'impresa appaltatrice dei lavori. In piastrelle antigelive per esterni, a scelta della Direzione Lavori posa a disegno semplice, in quadro diritto ed accostato.

RIVESTIMENTI

Il rivestimento delle pareti dei bagni sarà realizzato in piastrelle di ceramica, a scelta della D.L. Per i bagni il rivestimento è previsto su tutte le pareti fino ad un'altezza di cm 200. La posa prevista è del tipo in quadro, diritta ed accostata, con prosieguo delle fughe del pavimento per almeno due delle quattro pareti rivestite.



IMPERMEABILIZZAZIONI

Le pareti verticali dei vani doccia successivamente rivestite in ceramica, saranno preventivamente trattate con stesura di doppio strato di malta cementizia impermeabile (tipo mapelastix) con interposta rete anti fessurazione.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno a battente, in legno ad unica anta con pannello liscio e finitura con colore bianco. Potranno essere anche con pannello leggermente sagomato e con eventuali inserti in vetro (opzionali) a scelta della Direzione Lavori.

Ove previsto dal progetto esecutivo saranno poste in opera porte scorrevoli a scomparsa.

MANIGLIERIA

Ogni porta sarà corredata di maniglia, in acciaio cromo lucido, satinato a scelta della D.L., serratura standard tipo patent.

ZOCCOLINI

Gli zoccolini interni alle singole unità abitative, saranno fissati a parete con colla e chiodatura in tutti i locali (escluso le pareti rivestite). Saranno in legno o ceramica in funzione del pavimento.

FORNITORI E PAGAMENTO OPERE EXTRA

In nessun caso l'acquirente potrà proporre propri fornitori, in sostituzione di quelli della ditta venditrice, per qualsiasi opera da eseguirsi anche extra-capitolato, seppure di completamento o finitura, sino al rogito notarile dell'alloggio.

Eventuali lavori extra-capitolato (il cui preventivo dovrà essere preventivamente sottoscritto per accettazione) dovranno OBBLIGATORIAMENTE essere pagati per il 50% prima dell'inizio dei lavori, con saldo ad ultimazione opere commissionate.

Le opere comprese nel capitolato ma da non eseguirsi per esplicita richiesta dell'acquirente, non daranno diritto a nessuna compensazione con le eventuali opere extra richieste.

ACCESSI AL CANTIERE

L'accesso al cantiere per ragioni di sicurezza è **PROIBITO**. Sarà ragione di rescissione del contratto per colpa, il tutto con accollo - aggravio di spese, danni, rivalse e quant'altro..

Sono consentite visite guidate solo **SU APPUNTAMENTO**.

Ogni responsabilità durante la visita in cantiere è a carico dell'acquirente, che sarà consapevole di accedere ad un cantiere di produzione.

L'acquirente dovrà munirsi dei necessari "presidi" antinfortunistici. Questi ultimi in ottemperanza a Leggi e Regolamenti, con dotazione a suo completo carico.

N.B. Il presente capitolato è da ritenersi a tutti gli effetti parte integrante del contratto preliminare di compravendita.