



## **CONSORZIO COGESCO CASA**

### **ESTRATTO DEL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

---

#### **1. STRUTTURA**

- **Appartamenti progettati in classe energetica "A";**
- Struttura intelaiata in c.a. con solai in latero cemento;
- Struttura dotata di pannelli solari termici e fotovoltaici di adeguato dimensionamento come previsto per legge.
- Solaio locali interrati in predalles;
- Resistenza al fuoco conforme a quanto previsto dal comando provinciale dei VV.F..

#### **2. MURATURE**

- Tamponature:
  - Con finitura esterna in mattoni di cortina, parte in laterizio intonacato e tinteggiato con pitture ai silicati.
  - Pannello isolante di adeguato spessore per garantire la classe energetica "A"
  - Camera d'aria di adeguato spessore per garantire la classe energetica "A"
  - Parete interna con laterizio trafileato ed alveolato, intonacato e finito con tinteggiature.
- Divisori alloggi con doppio tavolato di mattoni forati in laterizio, interposto materiale isolante, tipo fibra legno o similare, intonacati e finiti con tinteggiature.
- Tramezzi con mattoni forati minimo spessore cm. 10 e spessore 12 cm. Ove necessario.
- Tramezzature delle pareti delle cantine e dei box in blocchetti di calcestruzzo o similari posati a faccia vista e tinteggiati a calce, rispondenti alle norme antincendio.;

#### **3. COIBENTAZIONI**

- Tappetino anti calpestio e phono assorbente sotto massetto e sotto tramezzi.
- Pannello fibra legno o similare spessore 6 cm circa per isolamento acustico e termico tra murature divisorie appartamenti.
- Primo solaio abitabile coibentato verso il basso con massetto isolante;
- Estradosso solaio di copertura abitazioni protetto con strato di isolamento termico costituito di specifici pannelli o poliuretano a spruzzo;
- Pareti esterne alloggi a mattoncino in cortina;

#### **4. IMPERMEABILIZZAZIONI**

- Copertura con doppio strato di guaina mm. 4 al poliestere;
- Balconi con una guaina mm. 4 al poliestere;

# CONSORZIO COGESCO CASA

---

- Solaio di copertura del piano garage con doppio strato di guaina mm. 4 al poliestere;

## 5. INTONACI

- Tutte le superfici esterne non trattate con muratura a cortina saranno intonacate con intonaci premiscelati a base cementizia;
- I bagni e le cucine saranno intonacate con intonaci premiscelati a base cementizia e finitura liscia nelle parti scoperte dai rivestimenti;
- Tutte le restanti superfici interne, saranno intonacate con intonaci premiscelati a base di cemento, calce idrata, inerti selezionati.

## 6. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E ZOCCOLINI

- I pavimenti delle camere da letto, saloni e cucine di tutti gli alloggi saranno realizzati con piastrelle di gres porcellanato, 45x45 tipo DECOR UNION serie STADUST BUILDING E AVENIR, 30X60 tipo DECOR UNION serie AVENIR, 15x62 effetto legno tipo DECOR UNION serie MADEIRA e comunque delle migliori marche Europee proposte dalla D.L. a scelta del Consorzio Cogesco.
- I pavimenti dei balconi e del terrazzo di copertura saranno in klinker, antigelivi formato 12x24, 20x40, 15x62 o altre forme campionate dalla D.L. a scelta del Consorzio.
- I percorsi pedonali esterni saranno realizzati in klinker o altre forme campionate dalla D.L. a scelta del Consorzio.
- I porticati ed androni saranno realizzati impiegando gres porcellanato antisdrucchiolo;
- Le autorimesse e le cantine saranno finite con getto di calcestruzzo e strato di usura alla staggia con pastina di c.l.s. colore grigio o similare, la rampa di accesso al garage dello stesso tipo con finitura a spina di pesce ( Pavimento industriale)
- Tutte le pareti dei bagni e delle cucine saranno rivestite con piastrelle di ceramica smaltata formato 30X60,15x62, 20X50, 20X45 tipo DECOR UNION serie AVENIR, MADIERA, SORRENTO, COTTAGE, VOGUE.
- In corrispondenza di tutte le pareti saranno posti in opera zoccolini della stessa tipologia del pavimento.

## 7. OPERE DA PITTORE

- Pareti esterne ai silicati con colori proposti dalla Direzione dei Lavori a scelta del Consorzio
- Pitture interne:
  - Tutti i soffitti: a base tempera colore bianco;
  - Le pareti dei bagni e cucine: a base tempera colore bianco;
  - Pareti di tutti gli ambienti: a base vinilica colore bianco;
  - Pareti e soffitti garage: a base calce colore bianco;
- Pittura opere in ferro:
  - Tutte le opere in ferro preventivamente trattate con antiruggine saranno tinteggiate colori a scelta della Direzione Lavori.

## 8. OPERE IN PIETRA

- I gradini, sottogradi, zoccolini pavimenti dei pianerottoli e androni, le riquadrature dei portoncini d'ingresso saranno in trani o similare levigato e lucidato di idoneo spessore.

Il Consorzio si riserva di apportare al capitolato modifiche e/o variazioni tecniche secondo quanto disposto dalla Direzione dei Lavori

# CONSORZIO COGESCO CASA

---

- Tutte le soglie delle finestre e porte finestre saranno in Pietra giusto spessore con battente e gocciolatoi, tutte le finestre e i portoncini di ingresso saranno dotati di imbotti in pietra se previsto dalla D.L.
- Tutti gli stangoni e copertine saranno in Pietra giusto spessore con uno o due gocciolatoi.

## 9. OPERE IN FERRO

- Le ringhiere delle scale saranno realizzate utilizzando profilati standard nel rispetto del disegno esecutivo zincati a caldo;
- Il cancello carrabile sarà dotato di apertura a chiave e telecomando mentre il cancello pedonale sarà dotato di elettro serratura zincato a caldo.
- Le porte dei box saranno in lamiera zincata a caldo e sagomata del tipo basculante con verniciatura bianco laccato.
- Le porte delle cantine saranno in lamiera zincata a caldo e sagomata con verniciatura bianco laccato.
- Tutte le griglie di aereazione saranno protette da grigliati zincati tipo Keller zincati a caldo.
- Le recinzioni condominiali e private saranno in profilati zincati a caldo e verniciati.

## 10. IMPIANTO ELETTRICO, TELEVISIVO, TELEFONICO E ALLARME

La dotazione standard ad ambiente è la seguente:

- Soggiorno: 2 punti luce a soffitto con due punti di comando (nel caso di angolo cottura sarà 1 punto luce per soggiorno e 1 punto luce a ridosso dell'angolo cottura), 1 punto luce a parete con un punto di comando, 5 punti presa da 10A, 3 prese simens, 2 prese TV / SAT, una presa telefonica, una presa rete LAN per internet;
- Cucinotto o cucina : 1 punto luce a soffitto con un punto di comando, un punto luce a parete con un punto di comando, 3 prese simens basse e una alta, una presa da 10° alta di cui almeno due comandate, una presa TV/SAT.
- Bagni: 1 punto luce a soffitto con un punto di comando, un punto luce a parete con un punto di comando, 3 prese da 10° e una presa simens.
- Camere da letto: 1 punti luce a soffitto con tre punti di comando, 4 punti presa da 10A, 1 presa simens, una presa TV/SAT, una presa telefonica;
- Disimpegno: 1 punto luce a soffitto con due punti di comando, 1 presa da 10° e 1 presa simens;
- Balconi: 1 – 2 punti luce a soffitto con due punti di comando, 2 punti presa più 2 punti presa simens, una presa TV/SAT.
- Box : con alimentazione derivata dal contatore privato e sarà dotato di punto luce a soffitto completo di portalamпада con un punto di comando, una presa;
- Cantina: con alimentazione derivata dal contatore privato e sarà dotato di punto luce a soffitto completo di portalamпада con un punto di comando, una presa;
- L'appartamento sarà dotato di predisposizione per l'impianto di allarme;
- L'appartamento sarà cablato con cavo dati per la domotica;
- Sarà installata la fibra ottica singola per ogni appartamento;

# CONSORZIO COGESCO CASA

---

- Sarà installato un impianto fotovoltaico a servizio degli appartamenti con l'installazione di batterie di accumolo.

Frutti utilizzati B Ticino, Vimar o similari.

Illuminazione esterna dei balconi ed androni scale, portone e corridoi mediante installazione di faretti a soffitto.

## 11. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, ACQUA CALDA SANITARIA, E RAFFRESCAMENTO,

- L'impianto sarà del tipo autonomo con caldaia Baxi di ultima generazione a condensazione a scelta della D.L. e del Consorzio, con sistema di contabilizzazione personale, dotato di crono termostato, l'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento.
- Tutti gli ambienti interni saranno dotati di predisposizione per climatizzatori.

## 12. IMPIANTO IDRICO,

- Ogni alloggio avrà sul balcone l'attacco per la lavapanni;
- La dotazione del bagno principale sarà: Vasca in acrilico 170x70 ove possibile altrimenti sarà dotato di piatto doccia di adeguate dimensioni a scelta come sottoelencati, vaso igienico in porcellana dura con cassetta incassata a risparmio idrico, bidet, e lavabo a colonna;
- La dotazione del bagno di servizio sarà: piatto doccia 70x70, 80x80, 90x90 in ceramica, vaso igienico in porcellana dura con cassetta incassata a risparmio idrico, bidet, e lavabo a colonna;
- Cucina o angolo cottura: attacchi e scarichi per lavello e lavastoviglie;
- Le rubinetterie di tutti i sanitari saranno del tipo monocomando di primarie marche in ottone cromato pesante, tipo FROMAC serie Maya.
- Tutti i sanitari saranno di colore bianco tipo ISB serie SOHO.

## 13. INFISSI INTERNI ED ESTERNI,

- Finestre e porte finestre degli alloggi saranno in Pino del Nord o similari , con doppio vetrocamera, basso emissivo magnetronico adeguati a garantire la classe energetica "A" lo spessore del profilo non sarà inferiore a 68 mm.  
Le serrande avvolgibili saranno in resine p.v.c., d'adeguato spessore in relazione alla luce del serramento, del tipo antigrandine e afonizzante.  
Rullo avvolgitore in lamiera zincata con puleggia metallica e cinghie in nylon o elettrificate su richiesta senza sovrapprezzo.  
I cassonetti copri rullo d'avvolgibile saranno coibentati secondo le prescrizioni della vigente legislatura sul risparmio energetico.
- Il portone di ingresso all'edificio realizzato con infisso di alluminio o PVC eseguito con profilati estrusi in alluminio elettro colorato, colore campionato dalla D.L a scelta del Consorzio completo di vetro stratificato 3.3.1.
- Portoncini di ingresso saranno blindati con pannellatura Bugnata e coibentati, con controtelaio in ferro ancorato al soffitto ed al pavimento e muniti di serratura europea e spioncino.  
Il rivestimento interno della stessa essenza e forma delle porte degli ambienti, saranno inoltre forniti di almeno tre chiavi per tipo di serratura.

# CONSORZIO COGESCO CASA

---

- Le porte interne saranno costituite da telaio a cassettoncino in legno di noce mansonia di 1°a scelta, fissato al controtelaio in abete, ammorsato alle strutture murarie con idonee grappe, anta mobile con pannellatura piena formata da un telaio interno di abete con montanti e traversa superiore, rivestimento sulle due facce con pannelli di compensato di noce, mostre in noce sagomate, maniglia in ottone, cerniere di tipo Anuba in numero di tre per porta, serratura da infilare tipo Patent campionate dalla D.L. a scelta del Consorzio.

## 14. ASCENSORE.

- Saranno installati due ascensori con portata 8 persone 640 kg. con cabina rivestita in lamiera di acciaio plastificata ad alta resistenza e specchio su un lato a tutta altezza, pavimento in gomma, porte di piano e della cabina con apertura automatica telescopica, campionato dalla D.L. a scelta del Consorzio Cogesco.

Opere da computare a parte:

- Climatizzatori in tutti gli ambienti
- Barbecue elettrico su terrazzo
- Espansione Domotica
- Prezzi per parquet
- Zanzariere
- Tapparelle in alluminio
- Grate anti intrusione
- Tende da sole

Il preventivo deve fare riferimento alle finiture richieste, e precisamente alle tipologie di materiali da pavimento, rivestimento, rubinetteria e sanitari.