

**CAPITOLATO DELLE OPERE**  
**EDIFICI "NUOVA CONCA D'ORO"**  
**VIA GOLDONI, 31 - VARESE**

**PREMESSA**

Il presente documento descrive, attraverso la definizione delle principali parti d'opera, il grado di finitura che s'intende attribuire alle unità immobiliari del complesso residenziale "NUOVA CONCA D'ORO", sito in Varese, Via Goldoni,31 allo scopo di consentire ai promissari acquirenti la valutazione del livello qualitativo complessivo, oltre che particolare dell'intervento.

I lavori di finitura prevedono l'uso di materiali di elevata qualità al fine di conseguire l'obiettivo di un alto standard qualitativo per tutto l'intervento; particolare attenzione sarà dedicata all'isolamento termico ed acustico.

I materiali previsti potranno essere specificati in modo dettagliato alla definizione della distribuzione interna delle singole unità immobiliari che, avendo caratteristiche e particolarità differenti le une dalle altre, avranno elementi di forte singolarità. Di seguito è data quindi l'indicazione delle principali rifiniture definite in sede progettuale come caratteristiche peculiari dell'intervento stesso.

In conformità a quanto indicato, a seguito della puntuale definizione degli spazi abitativi, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla Direzione Lavori e nell'ambito di ciascun valore, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti ed affinché i loro eventuali ritardi non abbiano ad intralciare l'andamento della costruzione.

Eventuali differenze sui prezzi dei materiali, dovranno essere preventivamente quantificate concordando il loro pagamento con la promittente venditrice.

Vista la particolarità dell'intervento, la Proprietà e la Direzione Lavori si riservano, a loro insindacabile giudizio, la facoltà di apportare le modifiche alle opere da eseguirsi ritenute migliorative per una buona riuscita dei lavori; inoltre fornitori e materiali potranno essere modificati in relazione alla reperibilità e alle variazioni delle normative vigenti; tali eventuali modifiche saranno di qualità e costo non inferiore a quelle previste.

Firma \_\_\_\_\_

## **DESCRIZIONE DELLE OPERE**

### **OPERE INTERNE**

#### **STRUTTURE DI FONDAZIONE E PORTANTE DEL FABBRICATO**

Il progetto delle fondazioni e delle strutture portanti, sarà eseguito nel modo più rispondente al sistema costruttivo e dovrà essere presentato al protocollo del Comune prima dell'inizio dei lavori, corredato da una relazione illustrativa comprensiva di calcoli e disegni.

Dovranno essere osservate le istruzioni di cui alla Legge 1086/71.

La struttura portante del fabbricato sarà eseguita con travi e pilastri in c.a.

Al termine della costruzione a rustico (prima dell'esecuzione dei tavolati) saranno fatte le prove di carico e resistenza delle strutture in c.a. nei modi e nelle quantità volute dalla D.L. e dal Collaudatore.

#### **SOLAI E MURATURE**

Tutti i solai di interpiano saranno in blocchi di laterizio con nervature parallele in c.a. da completare con getto in opera e sovrastante soletta in cls.

I solai di copertura dei box saranno prefabbricati con pannelli "Predal"

La struttura è di tipo a telaio in C. A. ; tutti i tamponamenti perimetrali, nelle parti fuori terra, saranno realizzati con un tavolato in mattoni forati formante camera d'aria interna, dove verrà inserita pannellatura di materiale termo isolante (spessore min 4 cm).

Per il paramento esterno si impiegheranno blocchi semipieni la cui superficie interna verrà intonacata al rustico per favorire l'applicazione ottimale del materiale termo isolante.

Per il paramento interno invece verranno utilizzati mattoni forati (spessore 8 cm.).

Per quanto riguarda l'isolamento termico del sottotetto ci si atterrà a quanto previsto dalla relazione secondo L. 10/91.

Tutte le pareti e i tavolati interni, realizzati con mattoni forati spessore 8 cm., saranno isolati dalle fondazioni con foglio di guaina bituminosa.

#### **Pavimenti e rivestimenti**

Per gli alloggi è previsto l'utilizzo di pavimentazioni in legno e ceramica:

**ZONA NOTTE:**

- Legno: a scelta DUSSIE Africa, ROVERE di Slavonia, IROKO, con doghe di larghezza cm. 4/7, lunghezza cm. 40, spessore mm. 10, incollato su pavimento di cemento, posato a correre compresa la lamatura e la laccatura a tre mani di vernice sintetica trasparente o satinata; comunque eventuali imperfezioni e/o micro rigature sono da considerarsi nella normalità dei pavimenti in legno.

Eventuali sovrapprezzi per scelte diverse di essenza, dimensione o tipo di posa saranno a carico dell'acquirente.

#### ZONA GIORNO E BAGNI:

- Ceramica: pavimento monocottura con superficie smaltata o granito gres, dimensioni 30x30.
- Rivestimento: monocottura con superficie smaltata, dimensioni 10x10, 20x20, altezza mt 2.10/2.20.

Valore del listino del solo materiale € 21,00.

I pavimenti e i rivestimenti in ceramica potranno essere scelti di qualsiasi marca e formato purché trattati dal fornitore scelto dal venditore e all'interno del prezzo sopraindicato. La posa è prevista a correre con fuga normale e non colorata. Eventuali sovrapprezzi per scelte diverse da quelle previste saranno trattati con il responsabile di cantiere e pagati direttamente dall'acquirente al venditore.

- Zoccolatura: posa in opera di zoccolino a correre in legno chiodato e incollato, ad esclusione delle pareti rivestite.
- Per le parti comuni, (atrio e androne) si prevede l'utilizzo di pavimentazioni in pietra lucida o grezza.
- Per le scale in progetto si utilizzerà il rivestimento in pietra lucida o piano sega a scelta della D. L.
- Per le cantine e i box è previsto un pavimento in battuto di cemento, le pareti saranno realizzate con mattoni in cemento e stilati, in modo da non dover essere intonacati.

#### **Serramenti**

Finestre e portefinestre: serramenti in legno massello di colore a scelta della DL, spessore lavorato mm 58 e oscuranti realizzati con tapparelle orientabili in alluminio eventualmente laccate RAL opaco con colori in tinta pastello.

L'apertura con serramenti tipo "Vasistas" è prevista solo nei bagni. E' possibile eseguirla anche su altri serramenti, valutandone i costi differenti.

Le ante saranno predisposte per l'applicazione di vetro isolante, quest'incluso, (thermopane 4/12/4), con complementi di ferramenta adeguata, maniglie di serie della ditta produttrice del serramento.

I portoncini d'ingresso saranno di tipo blindato, ad anta unica completo di serratura, maniglia, spioncino, coprifili e tutti gli accessori necessari; il controtelaio ed il telaio saranno in acciaio; i rivestimenti interni ed esterni avranno pennellatura in tanganica o in mogano.

Porte interne: in tamburato laccato bianco opaco, noce tanganica tinto bruno o biondo; oppure in laminato bianco, ciliegio, noce chiaro o scuro, wengè o rovere.

Per i locali cantina è prevista una porta di accesso in lamierino, spess. 8/10 verniciato.

Le porte dei box saranno del tipo basculante in lamiera preverniciata su telaio in ferro zincato, serratura ed ogni altro accessorio necessario con opportuno feritoia per l'aerazione del locale.

#### **Soglie, mensole e davanzali**

Le soglie, le mensole e i davanzali saranno in pietra di Trani di spessore adeguato e secondo le indicazioni della D.L.

### Impianto elettrico

L'impianto elettrico tipo Bassani-Ticino serie Living International o Light prevede come fornitura degli appartamenti, linee di alimentazione per punti luce, prese, telefono (tubi vuoti), cronotermostato, televisione (tubi vuoti), videocitofono, satellite, allarme (tubi vuoti); sarà realizzato con placche a due/tre spazi. Per l'utilizzo di frutti diversi e/o diversi colori e/o materiali, dovranno essere contabilizzati i relativi costi aggiunti.

In sintesi:

Locale	Descrizione	U.M.	Quantità
Ingresso:	Pulsante con targa porta nome	n.	1
	Quadro elettrico d'appartamento 12 M	n.	1
	Punto luce deviato	n.	1
	Pres a 10/16A	n.	1
	Cassetta di derivazione principale	n.	2
	Cassetta di derivazione secondaria	n.	1
	Rilevatore di presenza (solo tubazione)	n.	1
	Linea cronotermostato	n.	1
	Cronotermostato Intelliterm	n.	1
	Pres a telefonica normalizzata Telecom	n.	1
	Linea videocitofono	n.	1
	Videocitofono digitale LT Terraneo con apparecchio interno modello Pivot da parete	n.	1
	Predisposizione tubazione per centralina di allarme, inseritore e sirena interna ed esterna		
	Soggiorno/pranzo	Punto luce interrotto	n.
Punto luce deviato		n.	1
Pres a 10A		n.	3
Pres a 10/16A		n.	1
Pres a TV satellitare con cavo		n.	1
Pres a telefonica normalizzata Telecom (sola tubazione)		n.	1

Cucina	Punto luce interrotto	n.	1
	Pres a 10A	n.	3
	Pres a 10/16A	n.	3
	Collegamento cappa aspirante cucina	n.	1
	Pres a TV (normale)		1
Bagno 1	Punto luce interrotto	n.	2
	Pres a 10A	n.	1
	Pulsante a tirante	n.	1
	Pres a schuko per lavatrice	n.	1
	Aspiratore collegato all'interruttore (se cieco)	n.	1
Bagno 2/3/...	Punto luce interrotto	n.	2
	Pres a 10A	n.	1
	Pulsante a tirante	n.	1
Disimpegno/Ripostiglio	Punto luce invertito 4 (se occorrente)	n.	1
	Pres a 10A	n.	1
	Punto luce deviato (se occorrente)	n.	1
Camera (generica)	Punto luce deviato	n.	1
	Pres a 10A	n.	2
	Pres a TV con cavo normale	n.	1
	Pres a telefonica normalizzata Telecom (solo tubazione)	n.	1
Camera matrimoniale	Punto luce invertito 3	n.	1
	Pres a 10A	n.	3
	Pres a TV con cavo normale	n.	1
	Pres a telefonica normalizzata Telecom (solo tubazione)	n.	1

Firma \_\_\_\_\_

Balcone	Punto luce interrotto stagno	n.	1
	Presà 10A stagna	n.	1
Cantina	Punto luce interrotto	n.	1
	Presà 10A	n.	1
Box	Punto luce interrotto	n.	1
	Presà 10A	n.	1

La presenza di una sola presa per TV satellitare è dovuta al fatto che il satellite è visibile solo con decoder. Eventuali prese satellitari aggiunte, richiedono inoltre particolare studio per verificare la necessità di installare un amplificatore (ammettendo di acquistare più decoder o di spostare in continuazione l'unico decoder).

Ulteriori prese satellitari oltre la prima costano €/cad.200,00.

Ulteriori punti luce e/o prese costano €/cad.60,00.

### **Impianto idrico-sanitario**

Gli apparecchi sanitari previsti sono Ideal Standard serie ESEDRA colore bianco.

Lavabi per colonna da cm. 64 con miscelatore monoforo, corredati da colonna di sostegno in porcellana; vasi con scarico a pavimento; bidet con erogazione monoforo.

Miscelatori Ideal Standard serie CERAMIX

Vasche in materiale acrilico cm 70x170 a forma rettangolare idromassaggio Ideal Standard serie VELOX, corredate da gruppo miscelatore esterno con doccetta telefono.

Piatti doccia ceramico dimensioni 80x80 a forma quadrata corredati da gruppo miscelatore da incasso con asta saliscendi completi di doccetta a telefono, esclusa fornitura e posa di relativo box.

L'impianto prevede i parzializzatori dei contatori per ciascun'unità immobiliare, nessun tipo d'addolcitore d'acqua centralizzato e il tutto sarà realizzato secondo le indicazioni dell'ente pubblico erogante il servizio.

### **Impianto di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento e la produzione dell'acqua calda saranno forniti attraverso una o due caldaie a bassa temperatura con portata termica complessiva di 190 Kw alimentata a gas; e da un bollitore di 1000 l direttamente riscaldato dalla caldaia sopra descritta.

L'impianto di trasporto del gas metano è costituito da una tubazione per i tratti interrati in polietilene e per quelli a vista in acciaio zincato che , partendo dal misuratore di proprietà dell'ente erogatore si collega alle caldaie sopra citate.

La caldaia sono posizionata in apposito locale ad uso esclusivo di Centrale Termica.

Sulla tubazione di alimentazione del gas metano, all'interno della centrale termica saranno installate tutte le apparecchiature di sicurezza e di regolazione del flusso del gas.

Firma \_\_\_\_\_

La centrale termica sarà permanentemente areata, con rispetto delle normative vigenti di prevenzione incendi nell'ambito della costruzione ed esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi.

Gli impianti di riscaldamento e dell'acqua sanitaria sono dotati di sistema di contabilizzazione dei dati al fine di consentire la ripartizione dei consumi per i singoli alloggi.

Il riscaldamento dei bagni avverrà tramite corpi scaldanti costituiti da radiatori in acciaio dimensionati, mentre tutti gli altri ambienti saranno dotati di impianto termico a bassa temperatura a pavimento.

### **Impianto di climatizzazione**

E' prevista la sola predisposizione per l'installazione di unità esterne sufficienti per gli split nelle camere da letto e nel soggiorno (solo predisposizione).

### **Intonaci interni**

Pareti verticali ed orizzontali saranno finite con intonaco premiscelato tipo pronto e gesso. Nei bagni e nelle cucine sarà eseguita finitura a civile (stabilitura).

A richiesta sarà possibile eseguire la finitura a civile in tutti i locali, computando la differenza a carico dell'acquirente. Non sono previste le tinteggiature interne dei locali né finiture particolari (es. stucchi, marmorini, grasselli ecc.), pertanto le rasature necessarie per eventuali anomalie e/o imperfezioni saranno a carico della parte acquirente.

### **Isolamenti**

#### Isolamento acustico

- sottopavimento ottenuto mediante manufatto in polietilene espanso, con struttura a cellule chiuse, tipo Isolmant mm. 3. Lo strato isolante sarà posato con risvolto su tutte le murature perimetrali dei locali prima dell'esecuzione dei sottofondi;
- tra appartamenti, ottenuto mediante inserimento tra i tavolati divisorii di pannelli fonoassorbenti ad elevate prestazioni acustiche;
- colonne di scarico inserite nella muratura perimetrale ed isolate realizzate in Geberit saldato antirumore;
- utilizzo di cassette per sanitari a muro preisolate;
- serramenti di legno come già specificato con vetrocamera 4+12+4 (abbattimento acustico come da certificazioni Saint Gobain).

#### Isolamento termico:

Le pareti perimetrali esterne, saranno isolate con pannelli in sughero spessore mm. 40 battentato, e contro tavolato interno in laterizio spessore cm. 8. Analoga operazione sarà ripetuta per gli sguinci dei vani finestra.

I solai sui vani non abitabili dei box, saranno isolati con poliuretano espanso a spruzzo di spessore medio pari a 3 cm.

### **Lattonomie**

Tutte le opere di lattonomie saranno realizzate in rame spessore 8/10; pluviali 6/10.

## **SISTEMAZIONE ESTERNA**

### **Facciata**

La facciata verrà in parte rivestita con pietra di Trani, le dimensioni dei moduli e il tipo sono quelle indicate dalla D.L.; le parti corrispondenti ai balconi verranno invece intonacate e verniciate.

Gli elementi metallici di facciata quali profili, pensiline, reti metalliche e parapetti verranno trattati con idonea procedura antiruggine (zincatura o procedimento analogo).

### **Giardini e sistemazioni esterne**

Il verde in parte sarà condominiale e verrà sistemata a prato con stesura di terreno di coltura; per le parti comuni è prevista la realizzazione d' impianto di illuminazione esterno con adeguati pozzetti, tubi e corpi illuminanti, come da indicazioni della D. L; le recinzioni verranno realizzate con ringhiere in ferro a disegno semplice con opportuni trattamenti antiruggine e smaltati secondo le indicazioni della D. L.

| Per quanto riguarda gli eventuali giardini di proprietà, si specifica che la sistemazione del verde sarà a carico dei futuri proprietari.