

C & P
CATALANO COSTRUZIONI

CAPITOLATO GENERALE

VILLE AI PRATI
COLVERDE

Via G. Rossini 92 - 22070 Cassina Rizzardi – Como
C.F./P.IVA 003867850137
TEL - 3339456010 - 3284117268
cepcostruzioni2.0@gmail.com
catalanocostruzioni@legalmail.it



GIUGNO 2025

A due passi dal centro paese, si propongono quattro villette a schiera a basso consumo energetico ubicate in posizione di facile accesso alle principali attività commerciali e ai vari servizi collettivi, in zona tranquilla e immersa nel verde.

L'edificio è circondato da un ampio giardino di proprietà e ogni unità dispone di un box auto privato e posti auto privati.

**CAPITOLATO TECNICO
VILLETTE A SCHIERA**

VILLE AI PRATI COLVERDE

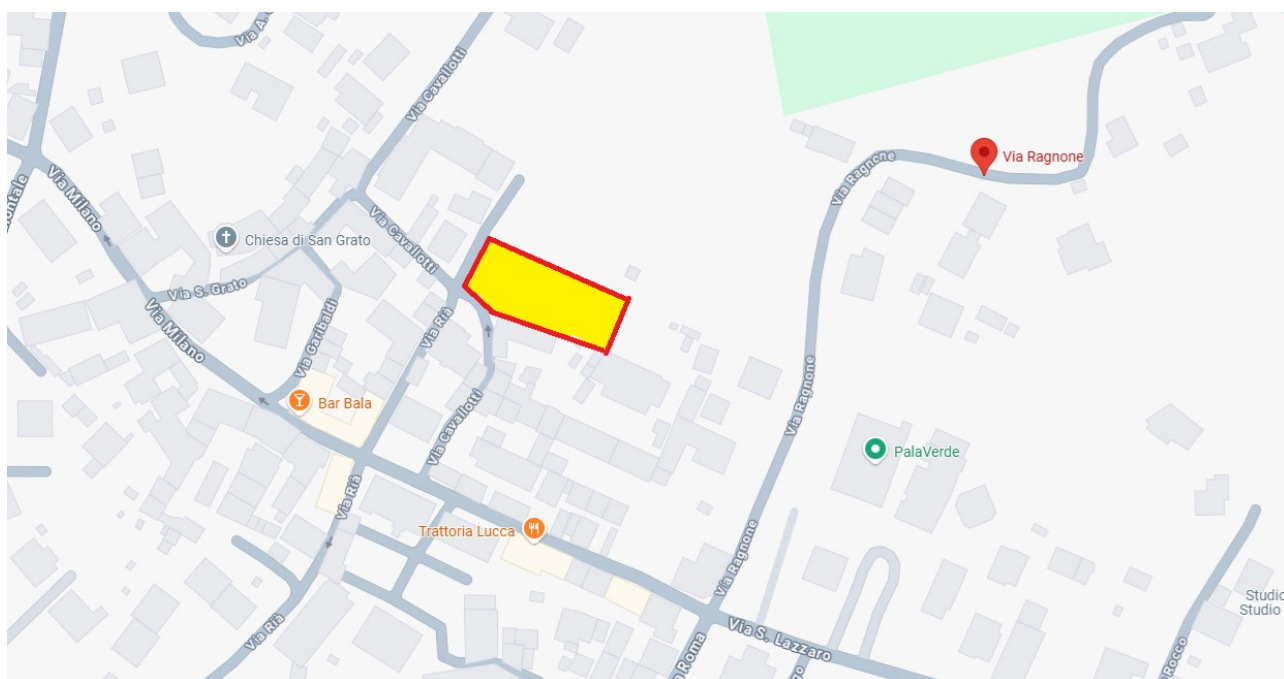


Disclaimer: Tutte le immagine presenti in questo capitolato sono da intendersi come indicative e potrebbero subire variazioni, anche senza previo avviso.

VILLE AI PRATI

COLVERDE

ZONA: Il lotto in oggetto è localizzato in Comune di Colverde (CO), frazione di Gironico, e prevede la costruzione di quattro ville a schiera monofamiliari con accesso da una nuova strada di prossima realizzazione. Le ville sono disposte su un unico piano e avranno giardino di proprietà.



VILLE AI PRATI

COLVERDE

1) FONDAZIONI E STRUTTURA PORTANTE

Le opere di sottofondazione saranno realizzate con calcestruzzo gettato in opera. Le strutture di fondazione, costituite da travi continue, saranno eseguite in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata.

Al piano terra sarà realizzato un vespaio aerato mediante posa di igloo con sovrastante cappa in calcestruzzo e rete elettrosaldata. Le murature saranno del tipo portante in laterizio e pilastri, ove necessari, in calcestruzzo armato con barre di acciaio ad aderenza migliorata. I solai fuori terra saranno in predalles prefabbricati, travatura in c.a., rete elettrosaldata e cappa superiore.

Sarà inoltre realizzata una rete di tubazioni di drenaggio per l'evacuazione dell'acqua che sarà confluita all'interno di pozzi perdenti.

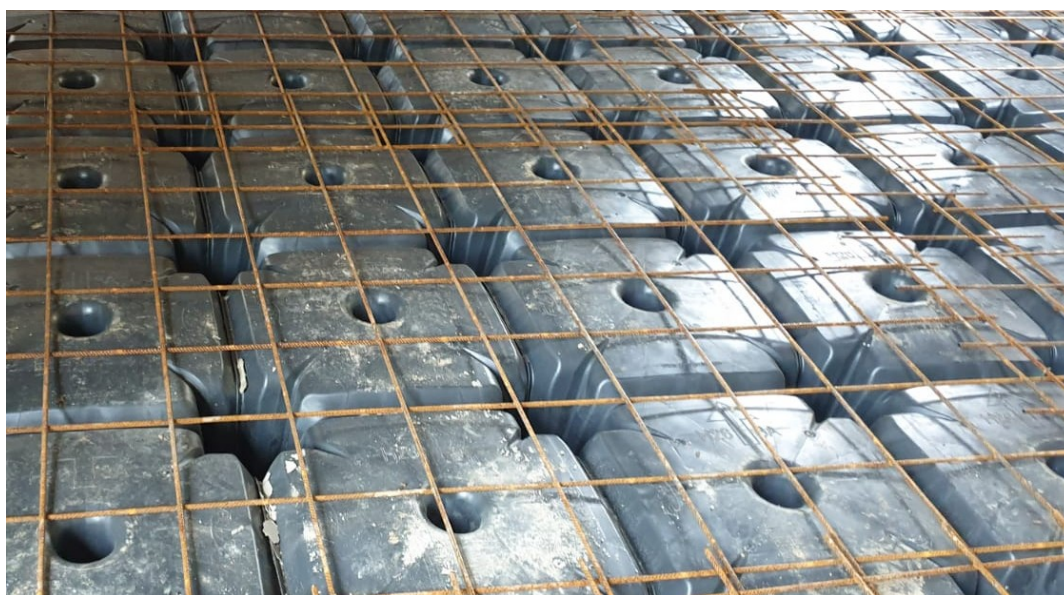


Foto 1 – Igloo e rete elettrosaldata

VILLE AI PRATI

COLVERDE

2) MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali saranno del tipo portante con blocchi di Poroton in termo-laterizio, sp. cm 25.

L'isolamento termico delle murature esterne sarà con "cappotto" da realizzarsi mediante l'impiego di pannelli rigidi di polistirene estrusi tipo ignifugo, stuccati e rasati in opera, ancorati sulla facciata esterna delle pareti perimetrali verticali; l'ancoraggio dei pannelli sarà realizzato mediante l'utilizzo di colla e tasselli. I pannelli saranno rivestiti in opera con una malta plastico-cementizia in cui verrà annegata una rete in filato di vetro trattata con appretto acrilico.

Sulla malta asciugata verrà applicata, previa stesura di una mano di fondo, uno strato continuo di intonaco ai silicati tipo spatolato (colore a scelta della D.L.); il sistema malta-collante intonaco di finitura, avrà una sufficiente permeabilità al vapore. La muratura esterna sarà isolata mediante "cappotto" spessore 10 cm.



Foto 2 – cappotto esterno

3) COPERTURA

Il solaio piano della copertura sarà realizzato in predalles, massetto di pendenza, guaina antivapore, doppio pannello isolante termo-acustico spessore totale 16 cm, doppia guaina catramata mm 4+4 (secondo strato ardesia riflettente).

Tutti gli spessori saranno adeguati a garantire un corretto isolamento termico, in base a DGR. 8/8745 Regione Lombardia sul risparmio energetico. Gli spessori e/o le stratigrafie menzionate potranno subire variazioni, sempre comunque in rispetto alle normative vigenti per la classe energetica.

VILLE AI PRATI

COLVERDE

4) LATTONERIA

Canali, pluviali, scossaline e tutte le opere di lattoneria per coperture, saranno realizzate in acciaio spessore 8/10 o alluminio, complete di ogni accessorio.

5) MURATURE DIVISORIE INTERNE

Le murature interne delle unità abitative saranno realizzate a secco quindi con struttura in acciaio tramite montanti e guide, le quali saranno rivestite da lastra in cartongesso di tipo DURAGYP 13 ACTIV AIR FIBRA DI LEGNO.



Foto 3 – Tavolato in cartongesso

6) ISOLAMENTO ACUSTICO

Nella realizzazione delle unità si porrà particolarmente cura all'isolamento acustico al fine di garantire i parametri previsti dal DPCM 1-3-1991 e DPCM 5-12-1997.

7) SOTTOFONDI

I sottofondi saranno eseguiti con un primo strato alleggerito a copertura delle tubazioni e successiva esecuzione di sottofondo in sabbia e cemento tirato a staggia pronto per la posa del pavimento.

VILLE AI PRATI

COLVERDE

8) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

I pavimenti e i rivestimenti saranno in gres porcellanato, a scelta del cliente come da campioni disponibili presso il fornitore – serie TIPO 4 colori effetto cemento/pietra da cm 30x60, di prima scelta leggermente fucato con distanziatori/livellatori da 1,5 mm, oppure in parquet prefinito listone da cm 20x140 in rovere naturale (extracapitolato).

Nei bagni, per pavimenti e rivestimenti, si propongono piastrelle in ceramica serie TIPO, di colori vari. Il rivestimento sarà posato nei bagni fino a un'altezza di 120 cm retrosanitari (210 all'interno della doccia).

Nel box e nel locale tecnico si propongono piastrelle gres serie TIPO da cm 30x30.

I marciapiedi intorno all'edificio verranno realizzati in gres porcellanato da esterno serie TIPO, antiscivolo, colori vari da 20x40 cm. L'area parcheggio antistante il box verrà realizzata mediante l'utilizzo di masselli autobloccanti triplo formato, marca MVB, colore pietra naturale.



Foto 4 – Pavimenti interni

VILLE AI PRATI

COLVERDE

9) DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali delle finestre saranno realizzati in Serizzo spazzolato dal piano sega, dello spessore di 3 cm, completi di gocciolatoio. Le soglie delle porte finestre e dei portoncini d'ingresso delle unità saranno in Serizzo spazzolato dal piano sega dello spessore di 3 cm.



Foto 5 – Soglie in serizzo

10) CANALIZZAZIONI E FOGNATURA

Verranno eseguite tubazioni verticali e orizzontali per bagni e cucine in PVC pesante triplo strato in polipropilene, mentre la tubazione per l'aspirazione della cucina e le esalazioni saranno in geberit.

Le tubazioni per l'impianto fotovoltaico e l'antenna tv saranno dei corrugati 32 mm.

Non verrà eseguita la rete del gas.

L'impianto fognatura prevede l'allacciamento alla fognatura pubblica, linea acque nere e chiare, e pozzo perdente per smaltimento delle acque chiare.



Foto 6 – Tubazioni



Foto 7 – Pozzo perdente

VILLE AI PRATI

COLVERDE

11) SERRAMENTI

I serramenti saranno in PVC monoblocco con sistema a due guarnizioni e telaio. I profili sono costruiti in PVC rigido ad alta resistenza con sistemi SCHUCO serie LIVING 3 guarnizioni, con sezione telaio 82 mm e sezione anta da 82 mm a 7 camere. Apertura ad anta ribalta su finestre e porte finestre (escluse le scorrevoli), con micro-ventilazione di serie. Profilo a taglio termico. Colore a scelta della D.L. Vetro camera 3/3 be one+18 Gasbordo caldo+4 basso emissivo.

Le porte di ingresso delle unità saranno di tipo blindato da esterno con pannello interno bianco liscio ed esterno in pvc pantografato con maniglione esterno e soglia a pavimento.

Le porte interne agli appartamenti saranno con finitura laccata bianca, serratura magnetica e cerniera a scomparsa, complete di maniglie cromo satinato.

Le tapparelle esterne in alluminio coibentato preverniciato sono a capitolato, mentre è possibile prevedere in accordo extracapitolato la soluzione a frangisole per esterno in metallo con lamelle bordate di 92 mm di larghezza, con possibilità di motorizzazione puntuale o domotica.

Le basculanti dei box saranno del tipo a sezionale, con pannelli in doppia lamiera di acciaio zincata con interposta coibentazione in schiuma poliuretanicca ad alta densità senza CFC, colore a scelta della D.L. compresa motorizzazione.



Foto 8 – Serramenti e frangisole motorizzate (extracapitolato)

VILLE AI PRATI

COLVERDE

12) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Ogni villetta sarà riscaldata con impianto autonomo dimensionato in conformità al Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28, attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE. L'impianto di generazione sarà con pompa di calore condensata aria-acqua; mentre il sistema di emissione sarà costituito da pannelli radianti a pavimento.

13) IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA

Ogni villetta sarà dotata di impianto autonomo per la ventilazione meccanica puntuale, locale per locale.

14) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto di distribuzione d'acqua potabile, calda e fredda, all'interno delle singole unità sarà realizzato in polietilene reticolato atossico opportunamente coibentato, posato sottopavimento e incassato nelle murature divisorie. Nel locale cucina saranno predisposti gli attacchi per un lavello (escluso) e per la lavastoviglie con i relativi scarichi.

I sanitari, tutti di colore bianco, saranno così suddivisi: in ogni villa saranno previsti: n. 1 attacco per lavastoviglie; n. 1 attacco per lavello cucina; n. 1 attacco per lavatrice; bagno/i con sanitari sospesi, con rubinetteria Paffoni e/o similari con: n. 1 vaso completo di cassetta da incasso con gruppo di riempimento silenzioso, sedile ceramica bianca; n. 1 bidet; solo attacchi per lavabo (escluso lavabo e miscelatore); n. 2 piatti doccia 90x70 cm, colore bianco, compreso miscelatore ad incasso e asta sali/scendi con doccetta (escluso box doccia).

È prevista la predisposizione del condizionamento in soggiorno e nelle camere da letto.

Previsti n. 2 punti acqua in giardino (pozzetto con attacco per canna dell'acqua, non per irrigazione) con predisposizione elettrica per eventuale piscina.

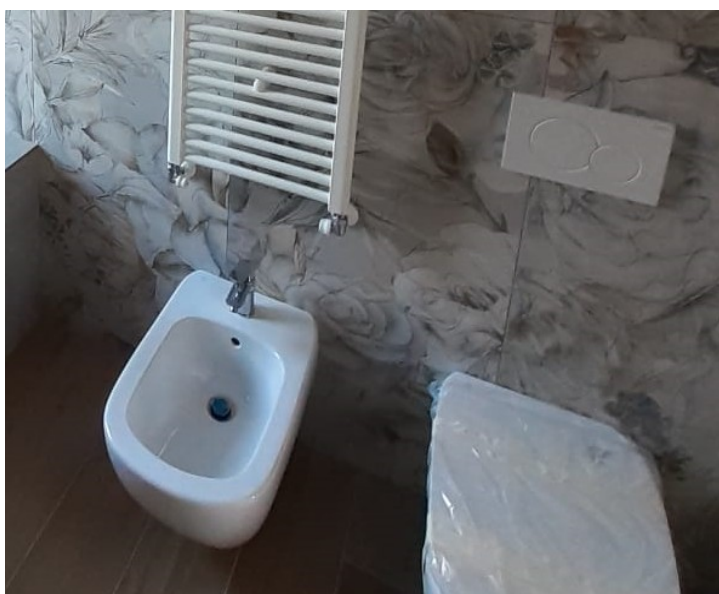


Foto 9 – Apparecchi sanitari

VILLE AI PRATI

COLVERDE

15) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà conforme al livello 1 come da normativa vigente e riportato nel presente capitolato. L'impianto elettrico sarà della marca Bticino Matrix GO e/o simili, a discrezione della D.L.

Sono previsti inoltre n. 2 punti di accessi wi-fi ed il videocitofono (non connesso), marca a discrezione della D.L. Impianto di messa a terra esterna con paline zincate come disposto dalla legge 46/90. Prevista la realizzazione di tubazione per la predisposizione dell'impianto d'allarme su ogni punto di accesso + n. 4 punti esterni.

Sarà installato un impianto fotovoltaico da 6.30 kWp con pannelli solari monocristallini di primaria marca con potenza di picco 450Wp, con canalizzazione in predisposizione per raggiungere l'area "centrale termica impianti" dove sarà possibile installare il sistema modulare di accumulo (extracapitolato).

Il tutto verrà realizzato a norma del D.lgs. 3 marzo 2011 n°28, attuazione della direttiva 2009/08/Ce sulla promozione dell'uso dell'energia elettrica da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/Ce e 2003/30/Ce.

Restano ESCLUSI dal presente capitolato gli oneri e i costi (sono a carico dell'acquirente) per dotare le unità di ogni tipo di contatore e le prestazioni che dovranno effettuare le maestranze ENEL per consentire gli allacciamenti e l'erogazione di energia elettrica.



Foto 10 – Pannelli fotovoltaici

DOTAZIONE PER OGNI SINGOLO LOCALE

*Per "punto presa" si intende il punto di alimentazione di una o più prese all'interno della stessa scatola (ad esempio tre prese nella stessa scatola = 1 punto presa).

I punti presa devono essere distribuiti in modo adeguato al locale, ai fini della loro utilizzazione.

**Il numero tra parentesi indica la parte del totale di punti prese da installare in corrispondenza del piano di lavoro. Deve inoltre essere prevista l'alimentazione della cappa aspirante, con o senza spinta.

Ogni modifica in aggiunta all'impianto progettato prevederà un aggravio di costi a carico dell'acquirente per modifiche al progetto elettrico e per contabilizzazione materiale e lavorazioni in aggiunta da quantificare e da autorizzare.

VILLE AI PRATI

COLVERDE

		Superficie/ lunghezza	Livello 1 (*)	Livello 2 (**)	Livello 3 (***)
Per ogni locale diverso da quelli sotto indicati (es. camera da letto, soggiorno, studio, ecc.)	Punti prese *	>8 ≤12 mq	4	5	5
		>12 ≤20 mq	5	7	8
		oltre 20 mq	6	8	10
	Punti luce	>8 ≤12 mq	1	2	3
		>12 ≤20 mq	1	2	3
		oltre 20 mq	2	4	4
	Prese Radio /TV	-	1	1	1
	Prese telefono e/o dati	-	1	1	1
Ingresso	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
	Prese telefono e/o dati	-	1	1	1
Cucina	Punti prese	-	5 (2) **	6 (2) **	7 (3) **
	Punti luce	-	1	2	2
	Prese telefono e/o dati	-	1	1	1
	Prese Radio /TV	-	1	1	1
Angolo cottura	Punti prese	-	2 (1) **	2 (1) **	3 (2) **
	Punti luce	-	-	1	1
Lavanderia	Punti prese	-	3	4	4
	Punti luce	-	1	1	1
Locale da bagno o doccia	Punti prese	-	2	2	2
	Punti luce	-	2	2	2
Box auto	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Giardino	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Cantina/soffitta	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Corridioio	Punti prese	≤ 5 m	1	1	1
		> 5 m	2	2	2
	Punti luce	≤ 5 m	1	1	1
		> 5 m	2	2	2
Locale servizi (WC)	Punti prese	-	1	1	1
	Punti luce	-	1	1	1
Balcone/Terrazzo	Punti prese	≥ 10 mq	1	1	1
	Punti luce	≥ 10 mq	1	1	1
Ripostiglio	Punti prese	≥ 1 mq	-	-	-
	Punti luce	≥ 1 mq	1	1	1

VILLE AI PRATI

COLVERDE

16) OPERE ESTERNE

Il cancello carraio e quello pedonale saranno in ferro a disegno semplice, mentre tutte le recinzioni esterne comprese le divisioni interne tra le proprietà e quelle esterne verso altre proprietà saranno realizzate con recinzione a doppia piantana ed elementi orizzontali in ferro zincato a caldo e verniciato a polvere.

Sarà inoltre prevista, alla fine del cantiere, la sistemazione delle parti esterne (a prato) mediante posa di ca. 10cm di terra spianata per la preparazione del fondo fresato (a carico dell'acquirente con sue maestranze giardiniere). Il manto erboso e qualsiasi opera esterna compreso l'impianto di irrigazione sono esclusi dal presente capitolato.

17) RETI TECNOLOGICHE

Le unità immobiliari saranno consegnate dotate di tutte le reti tecnologiche necessarie quali: rete fognaria con allacciamento alla pubblica fognatura e/o come disposto dall'ente comunale; rete di distribuzione dell'energia elettrica; rete di distribuzione dell'acqua potabile. I contatori dell'energia elettrica saranno posizionati in appositi manufatti collocati in aree idonee su indicazione degli enti erogatori.

18) VARIANTI

Gli Acquirenti potranno richiedere, pagandone a parte ed anticipatamente la differenza di prezzo, eventuali modifiche all'interno di ogni appartamento purché siano compatibili con i vincoli tecnico-urbanistici e rispettanti le normative vigenti. Qualsiasi variazione circa la suddivisione e la finitura dei locali di proprietà immobiliare promessa in vendita dovrà essere richiesta dalla PARTE ACQUIRENTE per iscritto. Qualora le modifiche richieste dovessero comportare ritardi nella consegna dell'immobile da parte dell'impresa appaltatrice, rispetto ai termini previsti dal contratto d'appalto, tutti gli eventuali oneri derivanti da tale ritardo saranno posti a carico della PARTE ACQUIRENTE.

La Proprietà e la Direzione Lavori, anche disgiuntamente tra di loro, si riservano di apportare quelle modifiche e/o varianti che nel corso dei lavori, a loro insindacabile giudizio si rendessero consigliabili, utili e/o necessarie a carattere strutturale, architettonico o impiantistico, sia generali sia delle singole ville.

Il "Venditore" si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e finiture elencati nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione della produzione e dell'attività delle case produttrici, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato in corso d'opera.

Resta inteso che il "Venditore" si impegna e presta garanzia, nel senso che le eventuali sostituzioni di materiali e finiture avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiore a quelli descritti. Gli ingombri dovuti alle strutture portanti (pilastri, riseghe), alle canne fumarie e di esalazione, agli impianti ed agli scarichi saranno quelli effettivamente occorrenti e necessari.

La presente descrizione delle opere costituisce parte integrante del contratto preliminare di assegnazione, e le parti la sottoscrivono per accettazione.

VILLE AI PRATI

COLVERDE

ESCLUSIONI:

Dalla presente offerta sono esclusi:

- Oneri, canoni e/o contributi per allacciamenti da pagare ai vari enti distributori;
- Tinteggiature interne;
- Semina a prato e piante;
- Corpi illuminanti;
- Box doccia;
- Fornitura e posa di split e macchina esterna per raffrescamento (solo predisposizione);
- Motorizzazione cancello carraio;
- Schede catastali;
- Tutto quanto non riportato nella presente offerta.

OSSERVAZIONI FINALI:

Nella presente offerta, oltre a quanto sopra descritto, sono compresi i servizi tecnici relativi a:

- Pratiche edilizie ed eventuali varianti;
- Legge 10/91;
- Cementi armati;
- Abitabilità;
- Certificazione energetica.

Cassina Rizzardi, li

Letto, confermato e sottoscritto
C.&P. Catalano Costruzioni s.r.l.s.
Il legale rappresentante
Ignazio Catalano

LE PARTI