

**Manuelimmobiliare**  
tel. 0315477117

Como, ottobre 2022

**CAPITOLATO SPECIALE  
APPARTAMENTI**

# **RESIDENCE "LE ROSE"**

**Comune di  
OLTRONA SAN MAMETTE (CO)**

**Progetto per realizzazione di appartamenti**

## 2. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE

### STRUTTURA

**Acquirenti : Sig.**

- 1) Scavo generale e rimozione alle discariche autorizzate.
- 2) Scavo fondazione e rimozione alle discariche autorizzate.
- 3) Calcestruzzo in opera per platea antisismica in base alla progettazione, con ferro adeguato al progetto.
- 4) Calcestruzzo in opera per plinti, corea, travi rovesce, platee adeguati al progetto e a norma.
- 5) Vespaio interrato areato costituito da soletta con predal o igloo con intercapedine e areazione per ricircolo dell'aria sotto i pavimenti.
- 6) Solette  
Solaio composto di travetti prefabbricati ed interposti blocchi in laterizio, con soletta superiore in calcestruzzo Rck come disegni dei cementi armati a norma di legge di spessore 5 cm compresi i getti di completamento delle nervature e della soletta superiore, compresa anche l'armatura provvisoria di sostegno per l'altezza massima di mt. 3,5 da piano a piano, compreso tutto il ferro tondo (sia quello inserito nei travetti prefabbricati che quello posato in opera prima dei getti) altezza totale in base al progetto esecutivo.
- 7) Casseforme per getti in calcestruzzo, compreso disarmo, con altezza netta dal piano d'appoggio fino a mt. 4.
- 8) Muratura portante in mattoni Poroton con spessore cm. 25 .
- 9) Tavolato interno di mattoni forati 8x12x24 (oppure divisori in cartongesso compreso isolamento acustico), spessore cm. 8 (di quarto), compresi ponteggi; malta di calce idrata, di cemento o bastarda.
- 10) Tavolato interno di tavelle forate 4,5x15x30, spessore cm. 4,5, compresi ponteggi, malta fine di calce eminentemente idraulica, di cemento o bastarda per chiusura canne.

- 11) Intonaco rustico per interni, compresi gli occorrenti ponteggi fino a mt. 4 di altezza dei locali, tipo PRONTO per pareti verticali e orizzontali tirato a staggia e finito con rasatura a gesso o civile. Per bagni e cucine la rasatura su intonaco a base di cemento verrà effettuata con finitura a stabilitura.
- 12) Fornitura e posa di copertura costituita da struttura principale di sostegno in legno di abete lamellare, a quattro fili piallato, travetti sezione cm. 10x16, travi e mensole sezione in base ai disegni esecutivi, sagomati e lavorati; perlinatura sotto gronda e solaio inclinato in abete finitura sbiancato bianco spessore in base ai disegni esecutivi, formazione di barriera al vapore con stesura di guaina PVE DELTAFOL; posa isolamento termico e acustico in fibra di legno, compreso di ventilazione, assito e listellatura per formazione di copertura ventilata; manto di copertura in tegole grigio antracite in ragione di 15 al metro quadrato poggiate su listelli in abete ad interasse di cm 33, colmi fissati con malta bastarda.
- 13) Fornitura e posa di linea vita
- 14) Fornitura in opera di canali completi di cicogne o tiranti, di converse, di scossaline per normali falde di tetto, in sagome e sviluppi commerciali, con giunte e sovrapposizione chiodate a doppia fila e saldatura a stagno; fornitura e posa in opera di tubi pluviali aggraffati, completi di bracciali in dimensioni commerciali, in lastre di alluminio color grigio antracite (così come le tegole).
- 15) Fornitura e posa di scossaline in lastre di alluminio color grigio antracite.
- 16) Fornitura e posa in opera di canna fumaria, per esalazione a norma di legge.
- 17) Fornitura e posa di tubi in P.V.C. del diametro di mm. 100 per esalazione cucina e bagni, comprese le opere murarie e coibentazione acustica.
- 18) Fornitura e posa in opera di tubi in P.V.C. tipo pesante "Supertubo", del diametro di mm. 100, per fognatura interna, sia orizzontale che verticale compresa coibentazione acustica.
- 19) Fornitura e posa in opera di cuffie per canne di esalazione.
- 20) Fornitura e posa in opera di camini (comignoli) in elementi prefabbricati del tipo PIRCHER o simili.

- 21) Fornitura e posa in opera di fossa biologica, compreso scavo, rinterro e collegamento alle condutture di afflusso e deflusso, di capacità adeguata, in cemento o in resina. Installazione per ogni singola villetta.
- 22) Fornitura e posa in opera di pozzo perdente ad anelli, compreso scavo e collegamento alle condutture di afflusso e deflusso, di capacità adeguata.
- 23) Fornitura e posa in opera di pozzetto in calcestruzzo per scarico acque piovane al piede dei pluviali a sezione quadrata cm. 30x30x30, compreso scavo, rinterro e collegamento alle condutture di afflusso e deflusso.
- 24) Fornitura e posa in opera di tubi in P.V.C. per fognatura esterna, tipo pesante "Supertubo", con sottofondo, rinfiacco in calcestruzzo a ql. 2 di cemento R325 del diametro conforme al progetto.
- 25) Fornitura e posa in opera di sifone "FIRENZE" all'ingresso della fognatura, compresa la fornitura e posa in opera di pozzetto in calcestruzzo e relativo chiusino.
- 26) Massetto in calcestruzzo impastato con cemento cellulare granulare per copertura tubazioni impianto idrico-sanitario ed elettrico. Fornitura e posa di sottofondo in sabbia cemento per pavimenti locali abitazione, spessore cm. 6.
- 27) Pavimentazione dei locali al piano terra (box e parti comuni) in cemento liscio.
- 28) Pavimento in piastrelle in grès porcellanato tipo ruvido antigelivo e antiscivolo per esterno posato a colla per esterno. (Ingressi pedonali e marciapiedi).  
Come da campionatura impresa.
- 29) Finitura muri facciata esterna con cappotto (di spessore cm. 14 cm) conforme alla normativa vigente e silicato.
- 30) Pavimentazione dei locali piano terra e piano primo e Portico (escluso Box) con piastrelle in grès porcellanato delle dimensioni di cm. 60x120 o tavella cm. 15 x 60 imitazione parquet come da campionatura impresa. Per cucina in ceramica come campionatura impresa, compresa la fornitura di materiale e l'assistenza per la posa in opera.  
A SCELTA Parquet da quantificare.

- 31) Rivestimento eseguito in piastrelle di ceramica posate con colla su intonaco rustico; dimensioni piastrelle per bagni e cucina 20x20 o 20x25 (oppure rivestimenti con piastrelle uguali ai pavimenti 60x120).  
Rivestimento bagni su tutte le pareti per un'altezza compresa tra un minimo di cm. 120 ad un massimo di cm. 210; rivestimento cucina su due pareti ad angolo per un'altezza circa cm. 160.
- 32) Fornitura e posa in opera di soglie (cm. 3) e davanzali (cm. 6) in serizzo antigorio o ghiadone.
- 33) Rivestimento scala interna con piastrelle in grès porcellanato prima scelta come campionature impresa. Parete salita scale dal piano giorno a piano notte in grès porcellanato imitazione pietra con solo predisposizione faretti led.
- 34) Parapetti di rampe di scale in ferro con profilati normali a disegno semplice completi di accessori, peso 25 Kg/mq.
- 35) Serramenti esterni monoblocco in parte scorrevoli (a seconda della larghezza del serramento) in P.V.C. di colore bianco secondo la normativa vigente come da proposta impresa, compreso avvolgibili in alluminio coibentati ed motorizzati di colore grigio antracite.
- 36) Portoncino di entrata (90x210 di colore grigio antracite come l'avvolgibile) delle unità del tipo blindato con interposta lama d'acciaio 20/10, con serrature di sicurezza, ad un'anta, liscio all'interno (di colore bianco come le porte interne) e dotato di un pannello pantografato di colore grigio antracite all'esterno; come da normativa.
- 37) Porte interne unità a battente, posate su falsitelai da premurare, ad una anta, tamburate, piene, lisce, impiallacciate in legno di colore bianco, complete di ferramenta adeguata, come da campionatura impresa. Con maniglia di colore alluminio.
- 38) Porta basculante box sezionale coibentata e motorizzata con 2 telecomandi, colore in tono con serramenti (di colore grigio antracite).
- 39) Fornitura e posa di paraspigoli in lamiera zincata, compreso ogni onere.
- 40) Fornitura e posa in opera di rosoni per allacciamento esalazione e presa d'aria per caldaia.

- 41) Verniciatura opere in ferro con due mani di antiruggine in minio di piombo e due Mani a finire in smalto oleosintetico , previa preparazione delle superfici (Colore grigio antracite).
- 42) Recinzione di perimetro esterno costituita da muretto in c.l.s. per una altezza Di 80 cm. con sovrastanti paline e rete plastificata per un'altezza di Mt. 1,00 , 1,20.
- 43) Cancellone pedonale in ferro con disegno semplice fornito dall'impresa con serratura tipo Yale o Cisa con comando elettrico.
- 44) Sistemazione della parte di terreno destinata a giardino, consistente nella fornitura, stesa e modellazione di terra da coltivo.
- 45) Impianto di riscaldamento di tipo ibrido, sanitario per produzione acqua calda, alimentazione piano di cottura ad induzione, con pompe di calore alimentate da energia elettrica prodotta da impianto fotovoltaico fornito dall'impresa con potenza a norma di legge per ogni unità.  
- 2 termostati per la regolazione delle temperature (uno al reparto giorno e un altro al reparto notte);  
- Impianto di riscaldamento a pavimento.
- 46) **IMPIANTO IDRICO SANITARIO:**
- Impianto di alimentazione e distribuzione acqua completo di tubazione in nylon Tipo REAU con partenza dal contatore generale colonne montanti e rete di distribuzione di acqua fredda e calda nei bagni, cucina e nella zona box, rubinetto esterno per irrigazione giardino.
  - Cucina (solo attacco lavello, lavastoviglie e relativi scarichi in p.v.c.) tutte le tubature in nylon tipo REAU completi di raccordi, congiunzioni, ferri speciali e tubazioni di scarico in plastica degli apparecchi alla colonna montante che scarica in biologica e a sua volta in fognatura.
  - Bagno padronale: 1 lavabo, 1 bidet, un W.C. marca Ideal Standard serie I.LIFE (o simile) sospeso, 1 vasca da bagno in acrilica o piatto doccia cm. 120x80 a filo del pavimento.  
Bagno di servizio : 1 lavabo, 1 bidet, 1 WC marca Ideal Standard serie I.LIFE (o simile) sospeso, 1 piatto doccia, 1 attacco lavatrice.  
Rubinetteria: miscelatori marca Ideal Standard serie base.
- 46) Solo predisposizione aria condizionata per n.4 split e macchina esterna.

47) **IMPIANTO ELETTRICO FORNITO COMPLETO DI :**

- Cassetta di derivazione con coperchio fissato a vite.
- conduttori in tubazione PLASTIFLEX incassato con gradi di isolamento 3.
- conduttori isolati con materiale plastico serie "PLANA" o simile.
- scatole da incassare.
- impianto telefonico con tubazione vuota.
- predisposizione impianto TV satellitare in sala e un punto TV in camera da letto ( tot. N.4).
- impianto di videocitofono a colori con apertura cancello pedonale ( n.1 videocitofono) al piano giorno e n.1 citofono standard (senza video) al piano notte o viceversa.
- predisposizione di impianto di allarme sui serramenti perimetrali con tubazione vuota.
- BOX: n. 1 prese; n. 1 punto luce.
- SOGGIORNO: n. 6 prese; n. 3 punti luce; n. 1 presa TV; n. 1 presa Telefono. videocitofono
- CAMERA: n. 3 prese; n. 1 punto luce; n. 1 presa TV; n. 1 presa Telefono.
- CAMERETTA: n. 3 prese; n. 1 punto luce; n. 1 presa TV; n. 1 presa Telefono.
- BAGNO: n. 1 presa; n. 2 punti luce; n. 1 presa allarme.
- CUCINA: n. 4 prese; n. 1 punto luce.
- DISIMPEGNO: n. 1 presa; n. 1 punto luce.
- VANO SCALA: n. 1 punto luce.
- PORTICO: n. 1 presa; n. 1 punto luce.
- I frutti e gli interruttori serie "PLANA" o simile di colore bianco.

- Le placche serie "PLANA" o simile, colore bianco.

Le spese contrattuali e di contatore energia elettrica, gas ed acqua, sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice ha la facoltà di variare il tipo dei materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessione dell'attività di Ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta del mercato.

In ogni caso la parte venditrice si impegna e presta garanzia nel senso l'eventuale sostituzione dei materiali e finiture previste, avverrà solamente con materiali di valore e pregio pari o superiori rispetto a quelli descritti.

La parte acquirente ha peraltro facoltà di chiedere una scelta di finiture e materiali diversa per qualità da quella prevista dalla presente descrizione.

La scelta è condizionata ad approvazione scritta del preventivo per il maggiore costo, le parti provvederanno al conguaglio dei relativi importi in aumento entro 15 giorni dalla data di presentazione del relativo preventivo di spesa. La parte acquirente si impegna a definire, entro 15 giorni dalla richiesta dell'impresa venditrice i tracciamenti e la scelta del tipo dei materiali e finiture.

Trascorso tale termine si intende tacitamente confermato quanto previsto dai disegni allegati ed alla presente descrizione.

LA PARTE ACQUIRENTE

LA PARTE VENDITRICE































