

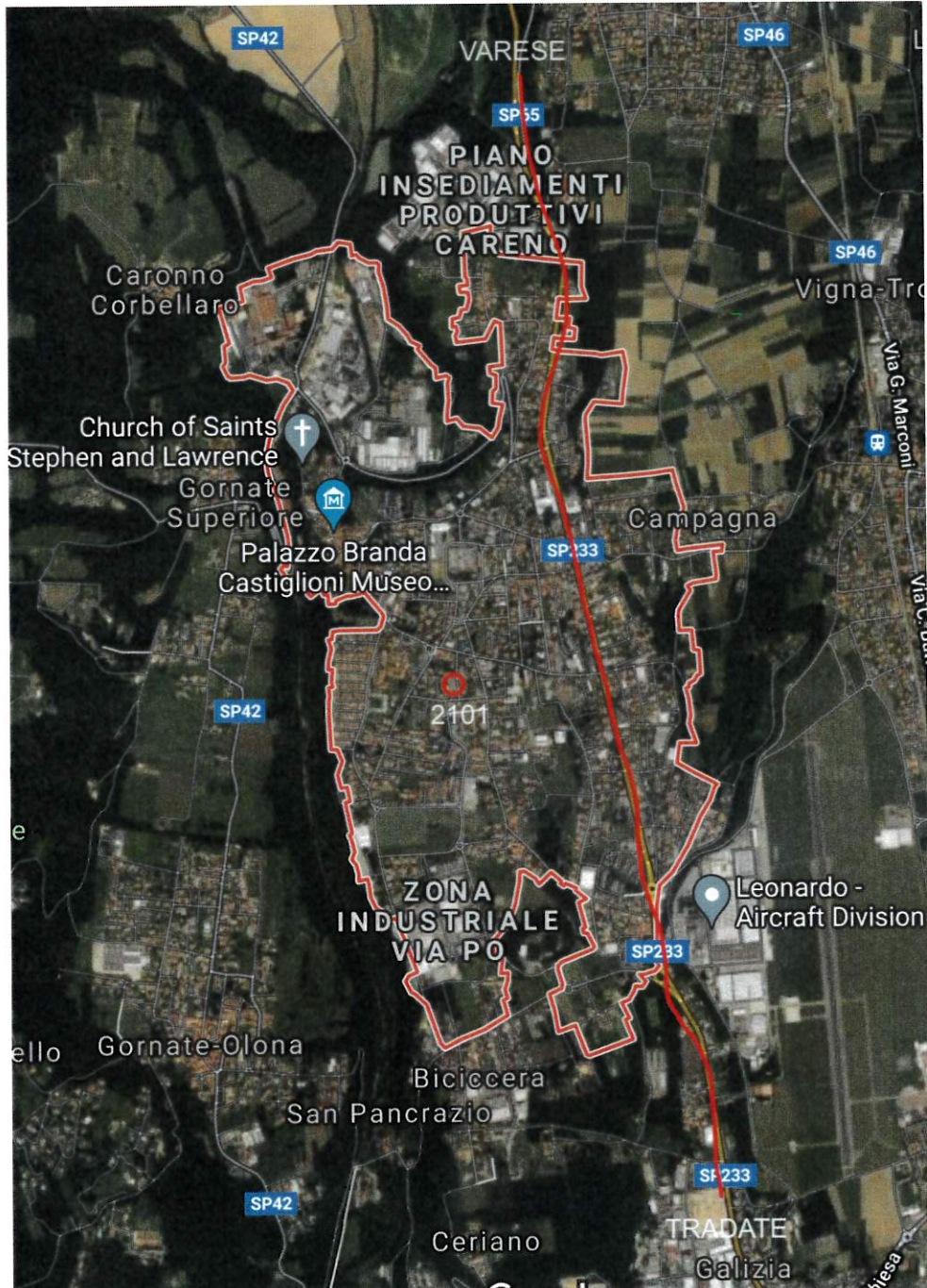


- classe energetica A4 -

## Inquadramento

via G. Mameli 8, 10 e snc, Castiglione Ol. (VA)

Castiglione è un comune di poco meno di 8.000 abitanti e dista 13km da Varese, 18km da Busto Arsizio, 21km da Gallarate, 26km da Como, 40km da Lugano e 56km da Milano.



L'area in oggetto è situata in una zona centrale residenziale caratterizzata da edilizia a bassa densità e ad una manciata di minuti camminando da asilo nido, scuola elementare, scuola media, parchi gioco, centro sportivo, farmacia, supermercati e dal borgo quattrocentesco.



L'intervento prevede la demolizione di edifici ad uso misto industriali/residenziale dismessi, sui quali preventivamente sono stati eseguiti studi ambientali approfonditi che ne hanno evidenziato la salubrità delle aree e dei terreni, e la nuova costruzione di un complesso orizzontale, Town Houses, costituito da quattro blocchi e otto unità immobiliari indipendenti, termo-autonome e in classe energetica A4.

L'area è accessibile da via Mameli, la nuova realizzazione si inserisce nel lotto parallelamente alla strada nord/sud, con orientamento Est/Ovest sfruttando in parte allineamenti, altezze e distanze dei volumi / sagome preesistenti alleggerendone, però, nello stesso tempo l'impronta al suolo con l'introduzione di giardini pertinenziali tanto a Est, su via Mameli, come a Ovest a confine con un'unità immobiliare di terzi.

Morfologicamente la divisione in blocchi, "houses", unita da coperture e facciata continua richiamano, attualizzano, armonizzano e reinterpretano con un linguaggio contemporaneo le campate e linee dello stato di fatto e degli edifici produttivi della valle Olona.

Struttura a telaio, travi e pilastri in cemento armato con tamponamenti in cemento cellulare e rivestimenti esterni dei volumi ad intonaco con accessi carrai su strada con sezionali in alluminio rimandano alla natura produttiva del "capannone".

Idealmente la nuova costruzione può essere divisa in 4 blocchi, completamente fuori terra, esattamente come la costruzione originale.

## CAPITOLATO DESCRITTIVO

NUOVA COSTRUZIONE PLURIFAMILIARE IN COMUNE DI CASTIGLIONE OLONA, VIA MAMELI E OPERE ACCESSORIE

### COMPLESSO PLURIFAMILIARE :

**VILLA 1** : **S.L.P.** mq. 167,59  
autorimessa mq. 40,54  
locali accessori mq. 11,23  
portico/terrazzo mq. 25,14  
terreno libero mq. 190  
**sup. commerciale mq. 210**

**VILLA 2** : **S.L.P.** mq. 129,77  
autorimessa mq. 37,13  
portico/terrazzo mq. 19,35  
terreno libero mq. 54,00  
**sup. commerciale mq. 165**

**VILLA 3** : **S.L.P.** mq. 128,74  
autorimessa mq. 37,13  
locali accessori mq. 11,23  
portico/terrazzo mq. 19,88  
terreno libero mq. 52,00  
**sup. commerciale mq. 165**

**VILLA 4** : **S.L.P.** mq. 128,74  
autorimessa mq. 37,13  
portico/terrazzo mq. 19,88  
terreno libero mq. 52,00  
**sup. commerciale mq. 165**

**VILLA 5** : **S.L.P.** mq. 134,93  
autorimessa mq. 39,25  
portico/terrazzo mq. 19,42  
terreno libero mq. 52,00  
**sup. commerciale mq. 165**

## **NUOVA COSTRUZIONE IN EDILIZIA TRADIZIONALE**

### **DESCRIZIONE DELLO STATO DI CONSEGNA DI OGNI SINGOLO ALLOGGIO**

#### **Art. 1. Descrizione delle opere del fabbricato.**

##### **1.1 Scavi di fondazione:**

Lo scavo generale di sbancamento sarà spinto fino al raggiungimento del piano stabilito per avere un'adeguata portanza del terreno. Sono comprese le opere per l'accantonamento della terra di coltura ed il successivo spianamento in forma plastica, nonché il trasporto della terra di risulta alle pubbliche discariche.

##### **1.2 Strutture di fondazione:**

Le strutture di fondazione saranno del tipo a platea, eseguite con getto di calcestruzzo in casseri di legno e armate con ferro B450C, eseguite secondo i disegni di progetto dei cementi armati. Vespalo areato con elementi prefabbricati in materiale plastico e getto di calcestruzzo di completamento.

##### **1.3 Struttura di elevazione:**

La struttura in elevazione primaria dei piani abitabili sarà eseguita con travi e pilastri in c.a.

##### **1.4 Struttura in elevazione secondaria:**

- solaio con lastre prefabbricate miste latero cemento o similari, con sovrastante cappa in calcestruzzo spessore cm. 4 dove andrà annegata la rete elettrosaldata di diam. 5 mm e maglia cm. 20x20  
Lo spessore del solaio e delle travi sarà quello risultante dai calcoli di verifica.

##### **1.5 Pareti di tamponamento:**

Le murature di tamponamento delle unità abitative verranno realizzate con blocchi isolanti, trasmittanza inferiore a 0,23 W/mqK spessore cm. 36/44. Tipo YTONG (calcestruzzo cellulare)

Nella loro posa verrà curata la perfetta esecuzione degli spigoli, la costruzione dei voltini e verranno lasciati tutti i necessari incavi, fori, sfondi e canne, è prevista la posa dei falsi stipiti per i serramenti. Particolare attenzione verrà data alla correzione dei ponti termici. L'isolamento delle murature risponde ai requisiti della Legge n° 10 del 09.01.1991 riguardante il contenimento dei consumi energetici e successive modifiche e/o integrazioni.

##### **1.6 Finestre e porte finestre:**

Sistema GRUPPO FINESTRE in pvc color *grigio antracite*, realizzato con profilo a cinque camere con uno spessore di 73 mm., chiusura telaio battente con l'ausilio di due guarnizioni di battuta termosaldate negli angoli che corrono lungo tutto il perimetro offrendo un'ottima protezione agli agenti atmosferici.

L'anta è 80 mm. e ha un'estetica esterna a gradino, non complanare rispetto al telaio, i fermavetri sono montati a scatto continuo sui profili che hanno caratteristiche di tenuta previste dalla normativa e notevoli facilità di smontaggio, la guarnizione per il vetro è di tipo assemblabile ad incastro, coprifili interni ed esterni da 50x2.

Come da normativa UNI 7967:2014 tutti i serramenti utilizzano vetri stratificati di sicurezza (2B2), su finestre e telai fissi vetro stratificato di sicurezza lato interno (2B2) lastra 33.1 di base, su porte finestre vetro stratificato di sicurezza lato interno (2B2) lastra 33.1 di base, su porte e finestre con traverso centrale vetro inferiore di sicurezza interno ed esterno; vetro superiore di sicurezza interno (2B2) lastra 33.1 di base.

Tutti i serramenti sono certificati (CE). Nel soggiorno il serramento sarà del tipo scorrevole alzante con soglia termica.

Gli oscuramenti saranno del tipo con avvolgibile in alluminio AS30 ALPAC posizionato in cassonetti in polistirene, con rullo e motore elettrico.

##### **1.7 Soglie e davanzali di finitura a porte, finestre e porte-finestre:**

Saranno realizzati in pietra naturale serizzo fiammato spazzolato per davanzali e soglie.

### **1.8 Tetto:**

Il tetto sarà realizzato come da disegni esecutivi forniti in corso d'opera:

- solaio gettato in opera con lastre tipo Eurosolaio;
  - barriera al vapore;
  - isolamento in lana di roccia densità > 100 kg/mc. e polistirene densità > 35kg/mc spessore complessivo cm. 20;
  - impermeabilizzazione;
  - canali di gronda, pluviali e scossaline in lamiera di alluminio preverniciata antracite;
  - cuffie per esalazione bagno e cucina;
- Trasmittanza inferiore a 0,24 W/mqK.

### **1.9 Finiture esterne verticali e orizzontali:**

Le opere di muratura esterna saranno intonacate e finite con intonachino tipo ROEFIX KHP spess. mm. 1,50 con colore come da progetto, compreso zoccolo di facciata. Le porzioni esterne orizzontali rasate e tinteggiate con pittura per esterni.

### **1.10 Scala:**

La scala interna viene realizzata in ferro sulla base dei particolari esecutivi, in lamiera di ferro piegata per le unità 2,3,4,5. Mentre sarà in C.A. la scala dell'unità 1, rivestita in pietra Serizzo fiammata e spazzolata. Parapetto della scala di collegamento fra piano terra e primo in ferro a disegno semplice.

### **1.11 Terrazzo, marciapiedi, portici:**

Il balcone saranno eseguiti su massetto in sabbia e cemento atto alla posa di piastrelle di gres porcellanato da incollare.

I marciapiedi e i balconi saranno così eseguiti:

- massetto in sabbia e cemento, con isolamento protettivo in malta Osmotica;
- pavimento con piastrelle di gres porcellanato;

## ***Art. 2 Descrizione delle finiture***

### **2.1 Pareti interne:**

Le pareti interne divisorie saranno realizzate con tavolati di laterizio spess. cm. 8 o calcestruzzo cellulare tipo Gas Beton, da definire con la Direzione Lavori;

### **2.2 Porte interne:**

Porte interne in legno tamburato a battente è costituita da un pannello tamburato con perimetro in MDF, in micro laminato bianco, dispone di coprifili piatti e telescopici adatti per pareti di spessore da 10 a 12 cm in MDF. Con maniglia in cromo satinato. Reversibili per regolare il senso di apertura, a destra o a sinistra, direttamente in fase d'installazione, per un acquisto versatile in grado di adeguarsi alle esigenze e agli spazi. Adatta a tutti i tipi di ambienti interni, dona eleganza alla casa o all'ufficio combinando semplicità e funzionalità.

### **2.3 Finiture interne pareti e soffitti:**

Intonaco completo al civile (base intonaco premiscelato rustico e finitura con stabilitura), eseguito per tutti i locali. Nel bagno e nella cucina è prevista la realizzazione di rivestimento con piastrelle di ceramica a scelta del committente sul campionario messo a disposizione (sono esclusi decori e listelli) per un'altezza di mt. 1,80 per il bagno e mt. 0.80/90 per la cucina solo fascia elementi.

### **2.4 Finiture interne pavimenti:**

Saranno eseguiti su massetto in sabbia e cemento atto alla posa di piastrelle da incollare. Le piastrelle saranno in gres porcellanato di prima scelta, da scegliere a cura del committente sul campionario messo a disposizione, posa dritta. Altre scelte saranno possibili salvo preventivazione e conguaglio degli importi a differenza dal capitolato base.

### **2.5 Impianto elettrico:**

L'impianto sarà realizzato tutto sottotraccia con tubo pesante flessibile. Verrà utilizzato tubo antifiamma del tipo FS17 con sezione adeguata a seconda delle linee di servizio.

I frutti saranno del tipo Living Now B Ticino da incasso con placca in resina, le prese saranno del tipo con alveoli schermati da 10A e 16A dove necessario.

Verrà installato un quadro generale atto a contenere gli interruttori di protezione ai sovraccarichi di corrente e ai corto circuiti più un trasformatore per le linee a bassa tensione dei pulsanti dei bagni e campanelli.  
 Si realizzerà anche l'impianto di messa terra.  
 Si effettuerà la posa del solo tubo vuoto per l'impianto telefonico.  
 Impianto TV satellitare e terrestre.  
 Impianto citofonico composto da una pulsantiera esterna e un apparecchio citofonico interno alla casa.  
 E' compreso la posa del solo tubo vuoto per l'impianto di allarme periferico e volumetrico.  
 E' previsto un cronotermostato da incasso.  
 Alla fine dei lavori verrà rilasciato il certificato a Norma della Legge n° 46/90.  
 Norme CEI variante V6 per la collocazione dei punti luce e prese.  
 Impianto fotovoltaico Kw 3.0 per singola unità immobiliare.

## **PUNTI LUCE**

**B-TICINO - LIVING NOW** placche bianche o nere CEI 64/8 V6

<b>camera matrimoniale</b>	<b>n.</b>
punto luce	1
accensioni per comodini	2
accensione ingresso camera	1
deviata luce porta finestra	1
prese comodini 10 A	2
presa shuko	1
presa TV	1
predisposizione allarme	1
comando tapparella	1
interrotta per cabina armadio	1
presa cabina armadio	1

<b>bagno</b>	
punto luce	2
interrotta	2
presa schuko	1
predisposizione allarme	1
comando tapparella	1

<b>Camera 2 e 3</b>	
punto luce	1
accensione per comodino	1
presa comodino 10 A	1
prese 10/16	1
presa schuko	1
presa TV	1
predisposizione allarme	2
comando tapparella	1

<b>Terrazzo</b>	
punto luce	1
accensione punto luce	1

<b>disimpegno e scala</b>	
punto luce	2
accensioni	4
presa schuko	1
termostato	1
comando tapparella dove	
prevista finestra (solo villa)	2
predisposizione allarme	1

**bagno**

punto luce	2
interrotta	2
presa schuko	1
predisposizione allarme	1
comando tapparella	1

**ingresso**

campanello esterno + suoneria	1
predisposizione allarme	1

**soggiorno**

punto luce	2
invertita	1
deviata	2
termostato ambiente	1
TV + satellite	1
presa schuko	3
presa 10/16	1
clitofono	1
predisposizione tastiera	1
predisposizione allarme	2
predisposizione sirena allarme	1
comando tapparella	3

**cucina**

punto luce	1
deviata	1
forno con int. Omnipolare	1
frigorifero con int. Omnipolare	1
induzione con int. Omnipolare	1
cappa	1
lavastoviglie	1
presa schuko	2
presa 10/16	3
predisposizione allarme	1
comando tapparella	2

**Portico soggiorno**

interrotta	1
presa schuko	1
disimpegno	1
punto luce	1
deviata	1
presa 10/16	1

**box**

punto luce	1
presa shuko	2
predisposizione sezionale	1
predisposizione allarme	1
comando tapparella	2

**LOCALE TECNICO O LAVANDERIA**

quadro generale	
generalequadro 32 A magn.	1
generale linea 1 diff puro 2x40 A 30 mA	1
generale linea 2 diff puro 2x40 A 30 Ma	1
generale induzione 25A magn	1
generale linea prese cucina 25 aA magn.	1
generale linea prese 16 aa magn.	1
generale linea Luce 10 A magn.	1
generale caldaia	1
generale citofono	1
generale linea allarme	1
SPD	1
quadro 24 moduli	1
accessori e cablaggio	1
presa schuko	1
presa 10/16	2

#### varie

avanquadro	
interruttore generale mag+diff 32A 6 kA 0,3 mA S in centralino 4/6 mod. 1	
collegamento pompa di calore	1
collegamentoVMC	1
predisposizione condizionatori	4
antenna TV e satellite	1
Citofono normale	1
impianto di messa a terra	1
collegamento portone sezionale automatico	1

formazione di impianto solare con pannelli solari per potenza max di 3 kw compreso inverter da 3 kw e tutto quanto necessario per una corretta installazione, escluso

#### 2.6 Impianto idrosanitario:

Sarà in tubo di polietilene rinforzato o materiale similare. Scarichi in polipropilene o altro materiale plastico con innesto ad anelli di gomma, fino alle condutture esterne orizzontali da eseguire in pvc extratubo, fino al collegamento con la rete fognaria comunale.

Derivazione a tutti gli apparecchi, tubazione coibentate nelle eventuali posizioni a vista. Rete acqua calda dalla caldaia ad ogni singola utenza:

- cucina : attacco lavello completo, rubinetto di arresto;
- bagni : lavabo, vaso con sedile in legno rivestito, cassetta per vaso ad incasso tipo Geberit, bidet, doccia. (come da disegno).

- attacco lavatrice e vaschetta lavatolo in lavanderia.

Tutti gli apparecchi saranno dotati di miscelatori, rubinetteria **PAFFONI TANGO**, i sanitari sopra citati saranno sospesi, del tipo **IDEAL STANDARD I life B.**

Al piano terra è previsto un attacco acqua interrato nel giardino a pozzetto.

Al termine dei lavori sarà rilasciato idoneo certificato a Norma della Legge n° 46/90.

#### 2.7 Impianto di riscaldamento:

Sarà del tipo a POMPA DI CALORE IMMERGAS TRIO PACK ELETTRIC 6 con produzione di acqua calda, e accumulo integrato.

scaldavalviette Zehnder 45x120 cm n. 2 a bassa temperatura.

Predisposizione per impianto di raffrescamento idrogeno (da collegare alla pompa di calore per n. 5 punti, tubazione acqua, cassetta e scarico condense.

Impianto a bassa temperatura a pavimento con pannello isolante sagomato, banda perimetrale adesiva,

tubazione termica in polietilene, collettori, connettori di diramazione, ecc... Con sistema REHAU mm. 32. predisposizione alla posa di valvole termostatiche (escluse), l'impianto prevede due zone e due termostati.

Al termine dei lavori sarà rilasciato idoneo certificato a Norma della Legge n° 46/90...

### **2.8 Impianto di condizionamento:**

solo predisposizione cassette ad incasso in pvc e tubazione idrogena e scarico condense.

**2.8 Impianto di Ventilazione Meccanica Controllata (VMC):** Impianto di ventilazione meccanica controllata SISTEMA ZEHNDER EVO 2 HRV. N. 10 bocchette n. 5 mandata e n. 5 ripresa. Con possibilità OPZIONALE di deumidificazione

## **Art. 3 Finiture autorimessa**

### **3.1 Opere di pavimentazione:**

E' prevista la realizzazione di pavimento in gres porcellanato antiscivolo R11.

### **3.2 Portone di accesso all'autorimessa:**

Sarà realizzato con portone sezionale automatico a doghe orizzontali. HORMANN M-Greca, Woodgrain, RAL 7016, grigio antracite opaco

### **3.3 Opere di pavimentazione esterna:**

È prevista la realizzazione di pavimento in massetti autobloccanti tipo PAVER SANT FLORAIN, come da progetto grafico.

## **Art. 4 Oneri a carico del committente.**

Sono esclusi:

- a) gli oneri richiesti dalle società erogatrici per l'allacciamento ai pubblici servizi, acqua, energia elettrica, telefono, fognature, ecc. ad esclusione di quelli provvisori a carico dell'appaltatore;
- b) tutto quello non espressamente citato.

## **Art. 5 Varianti in corso d'opera.**

L'acquirente ha la facoltà di richiedere varianti in corso d'opera, eccedenti o comunque difforme da quanto previsto nei punti precedenti.

Nel qual caso dovrà convenire con la Direzione Architettonica della società M10 srl il progetto di tali opere ed il vaglio preventivo di fattibilità.

Su quanto sopra citato la società M10 srl proporrà un preventivo che sarà comunque di massima, salvo consuntivo a lavori ultimati, secondo le tariffe di prestazione dell'opera del Bollettino delle Opere Edili della C.C.I.A.A. di Varese.

Qualora la parte acquirente non ritenesse di eseguire le opere così preventivate, dovrà comunque corrispondere il costo delle progettazioni richieste secondo le tabelle professionali.

Eventuali opere eseguite o da eseguire a cura di imprese esterne, dovranno avere il preventivo assenso della Direzione Lavori; dovranno consegnare tutta la documentazione prevista per la sicurezza dei cantieri ed in materia contributiva.

Eventuali lavori di finitura che dovessero essere affidate ad imprese scelte dall'acquirente, dovranno avere l'inderogabile approvazione da parte della Direzione Lavori e della società M10 srl e dovranno consegnare tutta la documentazione prevista per la sicurezza dei cantieri ed in materia contributiva.

Le imprese prima di essere ammesse al cantiere, dovranno esibire al coordinatore adeguata documentazione attestante la regolare iscrizione all'albo delle Imprese artigiane, il regolare versamento dei contributi assicurativi, l'elenco del personale che sarà ammesso al cantiere, nonché il programma delle opere che verranno eseguite.

Il Direttore dei Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà sospendere le opere eseguite da imprese esterne che riterrà non conformi al Permesso di Costruire od ai dettami di Legge in materia edilizia.

Potrà altresì impedire l'accesso al cantiere ad imprese che per strutture e per attrezzature non diano sufficienti garanzie del rispetto delle norme antifortunistiche.

**Art. 6 Articolo finale.**

La presente "Descrizione dello Stato di Consegna" è indicativa e non vincolante, essendo facoltà del costruttore apporre modifiche e varianti che non incidano sul valore dell'opera e sulle caratteristiche peculiari, ma che possono rendere più funzionale ed estetica la costruzione comprese le scelte delle colorature esterne e dei materiali di finitura.

CASTIGLIONE OLONA il .....