



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

Villaggio Eco-green

San Giorgio su Legnano

Capitolato Opere



Gennaio 2025



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO



Premessa

In questo capitolo si illustrano i materiali e le soluzioni costruttive delle soluzioni abitative «Villaggio Eco-green».

Il progetto prevede l'utilizzo delle migliori ed efficienti tecnologie a livello di impianti, la scelta dei materiali più adatti alla creazione di un'armonia degli spazi abitativi interni, il tutto finalizzato a far nascere una dimensione che rispetta chi la vive.

I marchi delle aziende fornitrice segnalati nel presente capitolo sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti.

La Direzione Lavori, a sua insindacabile discrezionalità, potrà provvedere a varianti in corso d'opera. In fase di realizzazione l'impresa di costruzione e la Direzione Lavori si riservano di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle varianti che si possano rendere necessarie per motivi di carattere tecnico, funzionale, estetico o collegati alle procedure urbanistico-edilizie, senza che tali modifiche vadano ad inficiare sul valore economico delle singole unità immobiliari. Tutti gli interventi e le relative varianti saranno approvati preventivamente dalla Direzione Lavori.

Eventuali richieste al di fuori del capitolo saranno quantificate a parte e saranno a carico della Parte Acquirente.



L'intervento



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

L'IMMOBILIARE GSG è da sempre dedita alla riqualificazione di aree dismesse per poter soddisfare la domanda di unità abitative indipendenti. Con l'acquisto di un terreno di 2.900 mq stiamo realizzando un nuovo quartiere, il Villaggio Eco-green, costituito da 4 ville bifamiliari su 2 livelli, ognuna con giardino e box doppio, ma con la garanzia della massima privacy per ognuna di esse.

Particolare attenzione sarà rivolta al risparmio energetico sia per la parte impiantistica (impianti fotovoltaici, Riscaldamento, pompa di calore, ecc.) che per quella inherente gli isolamenti esterni oltre che per la scelta di serramenti di ultima generazione, così da ottenere la certificazione energetica in Classe A.



L'intervento



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

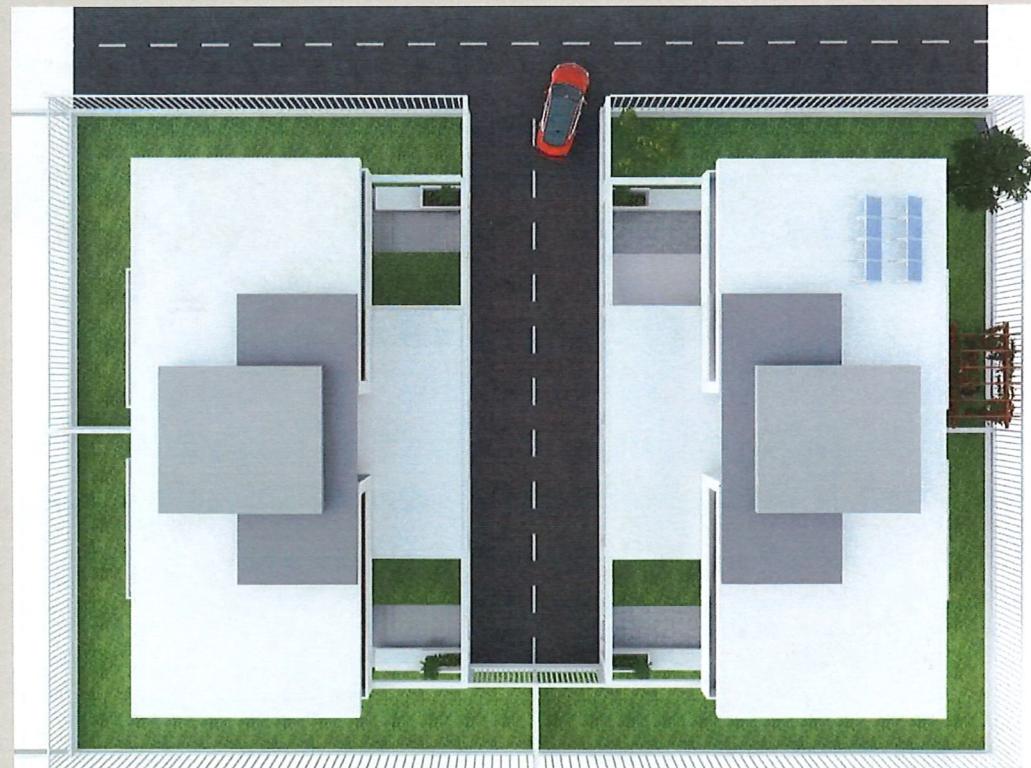
CAPITOLATO

Le ville bi-familiari saranno realizzate con affacci principali est/ovest e confineranno fra loro unicamente tramite le autorimesse, in modo da garantire la massima indipendenza e privacy ai fruitori.

Gli accessi alle singole unità immobiliari avverranno dalla Via Nazario Sauro mediante accesso carraio e pedonale riservato.

Tutti gli edifici disporranno di aree a giardino sia anteriormente che posteriormente per un totale di circa 100mq.

Ogni acquirente potrà personalizzare gli spazi in base alle proprie esigenze, fermo restando quanto previsto in questo capitolato delle opere. Ogni variante verrà di conseguenza calcolata a parte come «extra».





IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

Lavori e materiali esterni

Strutture portanti – solai - murature

Fondazioni, pilastri, scale private e travi in calcestruzzo armato;

Solai (anche del Box) in travetti pfb e interposti;

Realizzazione vespaio di aerazione di altezza 50 cm circa sotto la pavimentazione
del piano terra.

Tamponamento esterno in muratura portante «poroton».

Pareti dei box realizzate con blocchi tagliafuoco tipo mvb o vibrapac o cemento armato (lasciati a vista internamente), muri divisorii interni in mattoni forati.

Canali di gronda

Canali di gronda e pluviali saranno in lamiera preverniciata sagomati a sezione

Rivestimenti esterni

Cappotto in graffite e intonachino colorato





IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

Lavori e materiali



Tramezzature di divisione interna

Tutte le tramezzature interne di divisione saranno realizzate con blocchi in forati, spessore cm 8 al grezzo

Rendering puramente esemplificativi



Intonaci interni

Gli intonaci interni, ad eccezione di angoli cottura e bagni, saranno definiti con intonaco completo e civile.

Nel resto delle stanze saranno trattati con intonaco tipo «pronto» e rasati a gesso con posa paraspigoli in lamiera zincata.



Canne d'areazione WC e cucine

In PVC per temperatura di 70° e prese d'area di idonea sezione.

Sottofondi

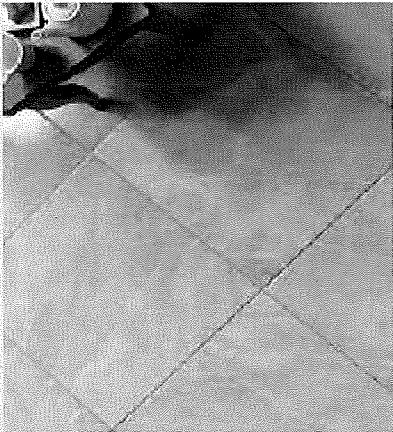
Realizzati in cemento cellulare con massetti in sabbia e cemento con tagli in corrispondenza delle porte



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

Lavori e materiali



Pavimenti

Scelta di primarie Ditta (Marazzi, Ermes, Paul) delle dimensioni 20x80, 30x60, 60x60 cm escluse le più piccole 10x10, 10x15 e quelle considerate fuori capitolato e pezzi speciali (es. matite, greche), la posa di tipo semplice o diagonale ed accostata o fugata. In ogni ambiente le tipologie di prodotto saranno:

Pavimenti interni: piastrelle - Balcone, marciapiede, ingresso pedonale esterno: piastrelle per esterni con battiscopa stesso materiale - Scale interne comprese alzate, pedate e battiscopa: granito rosa Beta lucido o serizzo levigato - Battiscopa all'interno: ovunque e tipo legno - Pavimento carraio sarà in autobloccanti, nel box realizzato con massetto e finitura grigio



Rivestimenti

Per i bagni e angolo cottura/cucina (quest'ultimo per una larghezza max di 5 mt) arriveranno ad un'altezza di mt. 2 con piastrelle di misura 20x50 e 25x40 cm, escluse quelle più piccole e comunque pezzi speciali

07

Rendering puramente esemplificativi



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

Lavori e materiali



Serramenti interni ed esterni

Finestre e porte finestre saranno realizzati in PVC bianco, dimensione telaio 70x70mm circa. Le tapparelle bianco o grigio in alluminio, comandate da singoli saliscendi. Le porte interne a battente in laminato con pannello liscio e cieco, le maniglie mod. Milena in cromo satinato. La basculante del box con contrappesi marca Perego mod. Welcome oppure Marca Ballan modello. Zink Sikurtec. Il portoncino d'ingresso sarà blindato, completo di pomolo o maniglia, serratura e fermo di sicurezza marca Dierre modello Tablet 8 Plus



Opere in pietra

Davanzali, soglie finestre e portafinestre saranno in granito Rosa Beta o Serizzo levigato.

08

Rendering puramente esemplificativi

Lavori e materiali

Impianto idrico sanitario

Nei bagni e nella cucina saranno poste saracinesche a cappuccio per l'esclusione del singolo ambiente. Vasi e bidet saranno sospesi in porcellana di colore bianco (Duravit mod. D-code), mentre i lavabi saranno in ceramica a colonna. Le cassette di scarico saranno incassate e la rubinetteria oltre i miscelatori saranno della Ditta Zucchetti.

Si precisa per ambienti:

Cucina: attacchi e scarico per il lavello e lavastoviglie;

Giardino: n° 2 attacchi acqua a parete;

Vi sarà n° 1 attacco lavatrice e n° 1 predisposizione contatore acqua privato.

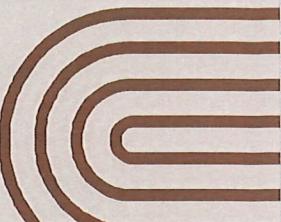
Bagni del Piano 1°: 1 vasca acrilica smaltata misura 170 x 70 o piatto doccia in ceramica 80x80, 1 vaso, 1 bidet e 1 lavabo;

Bagno del Piano Terra: 1 vaso, 1 bidet e 1 lavabo.



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO



09

Rendering puramente esemplificativi



Lavori e materiali

Impianto di Riscaldamento

Radianti a pavimento con pompa di calore elettrica, la marca e modello saranno a discrezione della D.L.

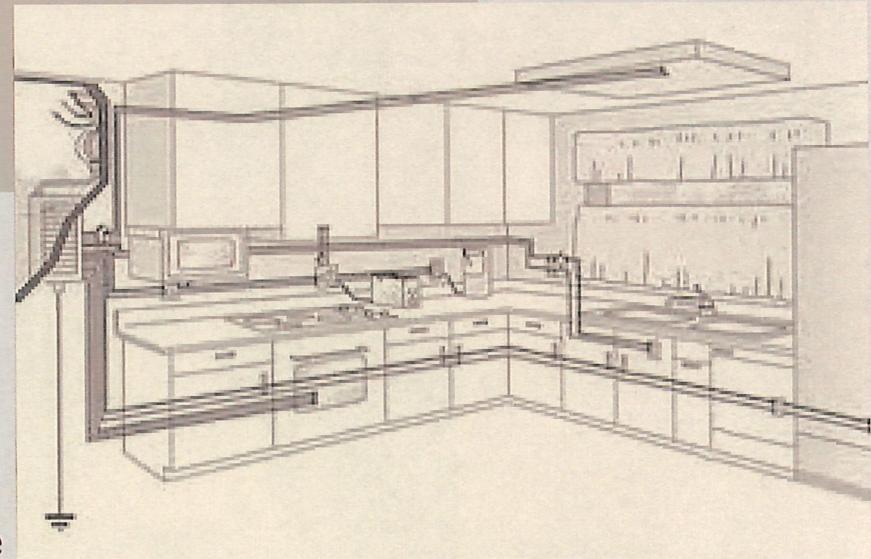
N° 3 punti di predisposizione split per aria condizionata,
N° 2 termostati per il comando separato in 2 zone (Piano Terra e Piano 1°)

Predisposizione Aria Condizionata

Impianto Elettrico

Sarà eseguito a partire dal contatore Enel con protezione a valle del contatore; in ogni unità immobiliare

- installazione di un quadro con separazione linea 10 A e 16 A con interruttore differenziale e magnetotermico;
- interruttori B-Ticino Living International (v. composizione a pagina 12)





Lavori e materiali

Dettagli dell'impianto elettrico

Soggiorno

- 2 punti luce deviati con commutata
- 5 prese bipasso 10/16 A
- 3 prese Schuko
- 1 presa a disposizione linea telefonica/rete
- 1 antenna TV;

Angolo cottura o cucina

- 1 punti luce deviati
- 2 prese bipasso 10/16 A
- 4 prese Schuko
- 1 antenna TV
- 1 chiamata per cappa;

Camera da letto matrimoniale

- 1 punto luce deviato con commutata
- 4 prese bipasso 10/16 A
- 1 presa Schuko
- 1 presa a disposizione linea telefonica/rete
- 1 antenna TV;

Camere da letto singole

- 1 punto luce deviato con commutata
- 3 prese bipasso 10/16 A
- 1 presa Schuko
- 1 presa a disposizione linea telefonica/rete
- 1 antenna TV;

Bagni

- 2 punti luce interrotti
- 1 presa bipasso 10/16 A
- 1 presa Schuko
- campanello di allarme se necessario

Scala e sottoscala interni

- 2 punti luce deviati

Antibagni, Disimpegni, eventuali Cabina Armadio oppure Ripostiglio

- 1 punto luce interrotto
- 1 presa bipasso 10/16 A

Box

- 1 punto luce interrotto
- 1 presa 16A con grado di protezione adeguato;

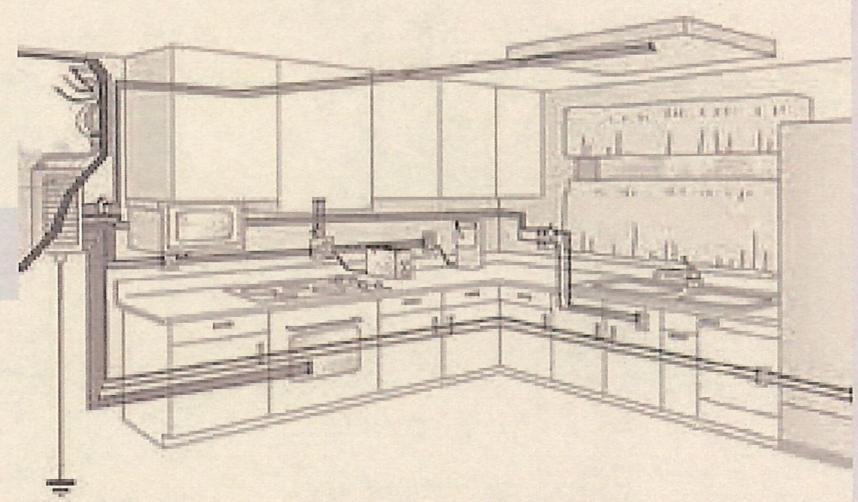
Balcone

- 1 punto luce

Giardino

- 2 prese 16A con grado di protezione adeguato
- 2 punti luce per applique

Vi saranno n° 1 apparecchio videocitofono e n° 1 citofono di primaria Ditta collegati al cancello d'ingresso pedonale. Vi sarà predisposizione impianto TV satellitare in soggiorno con propria antenna televisiva e predisposizione antifurto. Vi saranno pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica di circa kw 1,8 / 2 comprese centraline, inverter e le pratiche per l'allacciamento dell'impianto al gestore della rete.



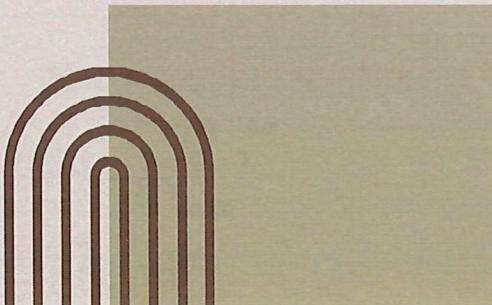


IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

L'esterno *

Cancelli pedonali e carrai realizzati con profili quadrati, tondi, piatti o angolari. Cancelli carrai a 2 ante con serrature tipo Yale e con punti chiave d'emergenza e telecomando. Eventuali ringhiere e corrimani interni saranno in ferro; parapetti dei balconi in muratura ed eventuali inserti in vetro; divisioni tra i giardini tramite muretti in blocchi faccia a vista di ca. 50cm di altezza con ringhiera in ferro verniciato fino a 1,70/1,80m da terra.



Opere di completamento



Ingresso pedonale privato



Struttura in muratura con rivestimento di intonaci;
Cassetta postale

12

(*) Le parti esterne sono a discrezione della Direzione Lavori ed in base alle indicazioni delle Autorità Locali

Rendering puramente esemplificativi



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

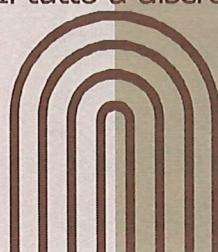
CAPITOLATO

Gli allacciamenti

All'interno di ogni unità immobiliare facente parte dello stesso permesso di costruire, vi saranno servitù attive e passive relative ai sottoservizi per tutti gli allacciamenti delle utenze: energia elettrica, acquedotto, fognatura acque scure, acque chiare, linea telefonica, ecc.

I contatori di energia elettrica e la predisposizione contatori acquedotto saranno nella zona identificata come «Contatori» in comproprietà per la quota di 1/4 per unità immobiliare.

Il tutto a discrezione della D.L., compresa posizione dell'ispezione della fognatura e colonnina linea telefonica.



Prezzo di vendita e modalità di pagamento



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO



Prezzo della villa a partire da [REDACTED]

Da tale importo sono esclusi: spazi pertinenziali, e allacciamenti.
IVA, costi agenzia, costi del rogito notarile sono a carico dell'acquirente

Pagamenti

Primo versamento alla proposta d'acquisto e successive rate ad avanzamento lavori con modalità personalizzate.

L'acquisto è soggetto a IVA:

- 4% per villa e box se «prima casa»
- 10% negli altri casi

14

Rendering puramente esemplificativi

Personalizzazioni – scelta delle finiture



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO



Gli acquirenti, in 3 fasi distinte, riguardanti:

a) **opere edili** b) **impianti** c) **opere di finitura**

procederanno alla personalizzazione della propria villa come segue:

Fase a) gli acquirenti riceveranno specifiche planimetrie esecutive per la definizione ed il posizionamento dei tavolati divisorii, posizione e tipologia porte; le consegneranno firmate alla D.L. che le trasmetterà all'impresa; queste ultime verificheranno la fattibilità tecnica e, in caso negativo, l'acquirente verrà contattato per trovare alternative (solo nel caso in cui la vendita avvenga prima della realizzazione della villa stessa)

Fase b) si procederà in modo analogo sulla base di planimetrie esecutive con gli schemi degli impianti e le posizioni dei punti elettrici e dei sanitari

Fase c) per la scelta dei materiali di finitura saranno messi a disposizione i cataloghi di Aziende selezionate

15

Rendering puramente esemplificativi

Personalizzazioni – scelta delle finiture 2



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO



- Le scelte fuori «capitolato» interne riguardanti:
opere murarie (spostamento tavolati, telai per porte a scomparsa, muretti,
ribassamenti, ecc; posizioni punti elettrici ed eventuali punti aggiuntivi);
punti allaccio sanitari, lavatrice, lavello cucina, lavastoviglie, ecc.
tipologia porte interne
tipologia sanitari e rubinetterie
tipologia frutti elettrici
- Così come altre voci non previste (come da pagina 17)
I relativi costi saranno definiti dalla D.L. con l'impresa di costruzioni e
saranno a totale carico dell'acquirente.

16

Rendering puramente esemplificativi



Ulteriori extra capitolato*

1. Colonnine per ricarica elettrica veicoli WallBox
2. Scala: vetro, acciaio
3. Camino bioetanolo
4. Pavimenti: parquet /resina
5. Vasca Jacuzzi; Piatti doccia filo pavimento
oltre gli 80cm
6. Pareti: effetti Curtain, stucco veneziano,
cemento; doghe orizzontali-verticali o pietra;
7. Progettazione e realizzazione giardino:
Zen o Verticale o Ecologico



(*) opere soggette all'approvazione della Direzione Lavori
per fattibilità tecnica ed eventuali divieti comunali

Immagini puramente esemplificative

Note e osservazioni



IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

Ogni opera sarà realizzata ai sensi delle normative vigenti e della Legge 10, ogni unità immobiliare avrà la Classificazione Energetica A (APE). La Società GSG potrà modificare qualsiasi marca modello e tipologie di lavorazioni, mantenendo la qualità e decidere le posizioni dei macchinari.

Qualsiasi variante richiesta dalla Promissaria Acquirente dovrà essere concordata per iscritto prima della realizzazione e sarà accettata a insindacabile giudizio della Soc. GSG. La Soc. GSG potrà apportare a propria discrezione eventuali varianti senza che queste compromettano l'uso dell'unità immobiliare.

La Parte Promissaria Venditrice ha la facoltà di ritardare la consegna (rogito notarile) per cause di forza maggiore derivanti da varianti richieste dalla Parte Promissaria Acquirente per realizzare le opere stesse o per i tempi necessari a istruire la Pratica Comunale.