IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

Capitolato Opere

Appartamenti in Villa

Villaggio Eco-green

San Giorgio su Legnano

Maggio 2025

Premessa

In questo capitolato 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 fornitrici segnalati nel presente capitolato 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 capitolato saranno quantificate a parte e saranno a carico della Parte Acquirente.

IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

L'intervento

L'IMMOBILIARE GSG è da sempre dedita alla riqualificazione di aree dismesse per poter soddisfare la domanda di unità abitative nuove. Con l'acquisto di un terreno di 2.900 mq stiamo realizzando un nuovo quartiere, il Villaggio Eco-green, modulare per adattarsi alle esigenze della clientela. Infatti possiamo costruire 4 ville bifamiliari su 2 livelli, ognuna con giardino e box doppio, oppure appartamenti in villa con box singolo, giardino di pertinenza per il piano terra e balconi per il piano primo. Tutto con la garanzia della massima privacy.

Particolare attenzione sarà rivolta al risparmio energetico per la parte impiantistica (impianti fotovoltaici, riscaldamento, pompa di calore, ecc.) e per quella inerente gli isolamenti esterni; inoltre serramenti di ultima generazione, così da ottenere la certificazione energetica in Classe A.

IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

L'intervento

Le nuove unità immobiliari 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 al piano terra sia anteriormente che posteriormente per un totale di circa 130mq.

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».

Fasi di lavorazione in corso

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 divisori 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

Fasi di lavorazione in corso

Lavori e materiali

Tramezzature di divisione interna*

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

(*) Fasi di lavorazione in corso

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 (stesso materiale delle piastrelle del pavimento).

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

Rendering puramente esemplificativi

Lavori e materiali

Pavimenti

Scelta di primarie Ditte (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 stesso materiale delle piastrelle

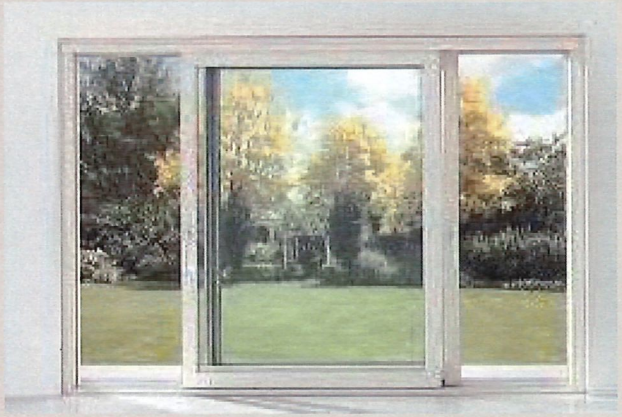
Pavimento carraio sarà in autobloccanti, nel box realizzato con massetto e finitura grigio

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

Rendering puramente esemplificativi

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 portefinestre saranno in granito Rosa Beta o Serizzo levigato.

Rendering puramente esemplificativi

IMMOBILIARE GSG
COSTRUZIONI

CAPITOLATO

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).

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° 1 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;

Bagni del Piano Terra: Bilocale 1 vaso, 1 bidet, piatto doccia in ceramica 70x70 o 80x80.

Rendering puramente esemplificativi

Lavori e materiali

Impianto di Riscaldamento

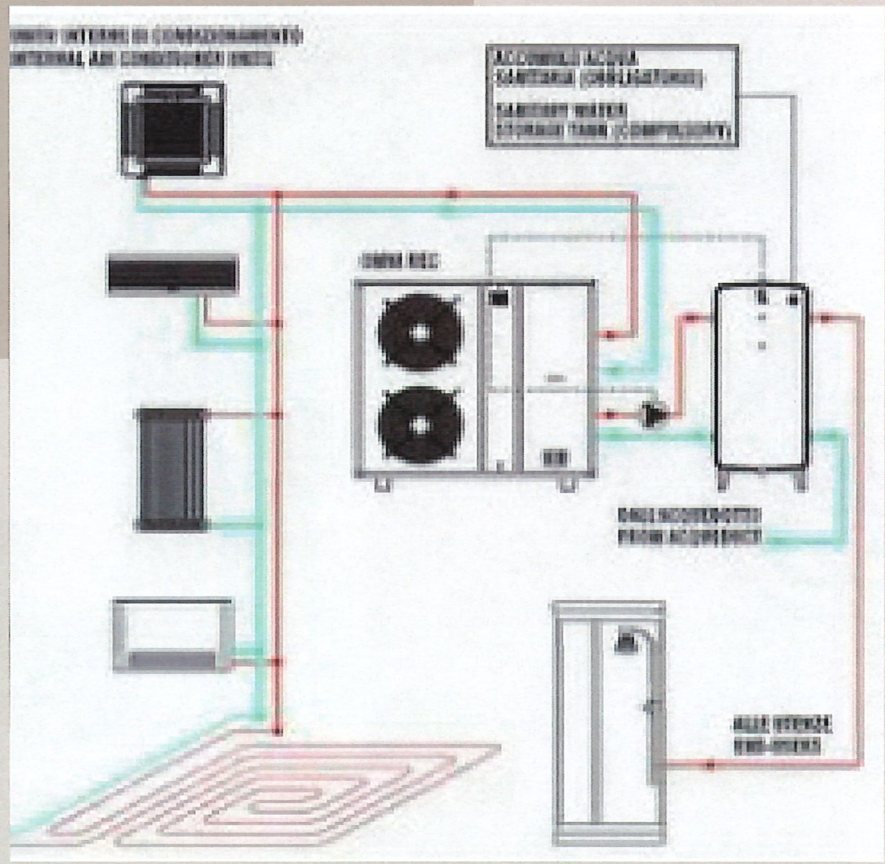
Radianti a pavimento con pompa di calore elettrica, la marca e modello saranno a discrezione della D.L.

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 11)



Rendering puramente esemplificativi

Lavori e materiali: 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 punto 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 prese Schuko
- 1 presa a disposizione linea telefonica/rete
- antenna TV

Camera da letto singola:
- 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

Antibagni, disimpegni, eventuali cabina armadio o ripostiglio:
- 1 punto luce interrotto
- 1 presa bipasso 10/16 A

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

Balcone:
- 1 punto luce

Giardino:
- 2 prese 16 A 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. Predisposizione impianto TV satellitare in soggiorno con propria antenna televisiva.

Rendering puramente esemplificativi

Impianto fotovoltaico

Impianto Fotovoltaico

Ogni appartamento sarà dotato di pannello fotovoltaico per la produzione di energia elettrica di circa 1,8/2 Kw.

L'impianto fotovoltaico sarà costituito da: pannello fotovoltaico che trasforma la radiazione del sole in energia elettrica; l'inverter che trasforma la corrente continua in corrente alternata.
In aggiunta le pratiche per l'allacciamento dell'impianto al gestore della rete

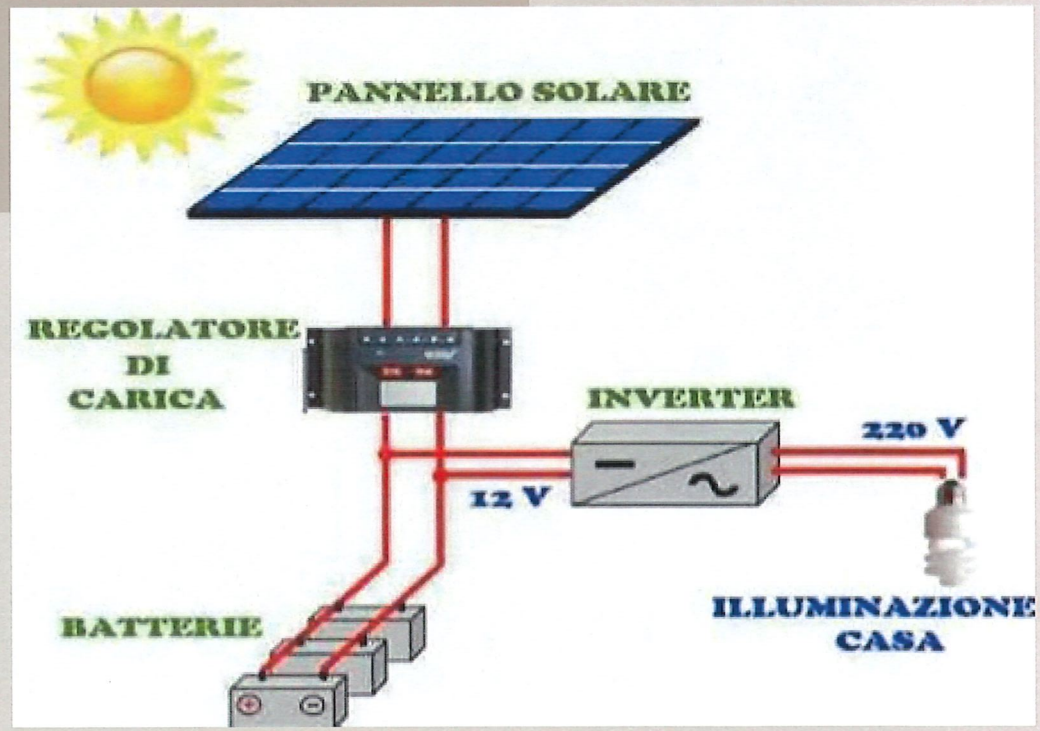


Immagine puramente esemplificativa

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

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

Rendering puramente esemplificativi

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.

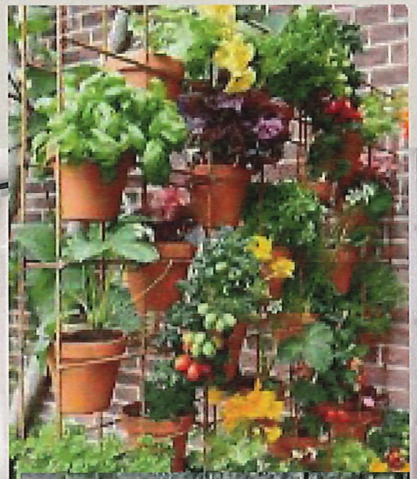
I contatori di energia elettrica e la predisposizione contatori acquedotto saranno nella zona identificata come «Contatori» in comproprietà per la quota di ¼ per unità immobiliare.

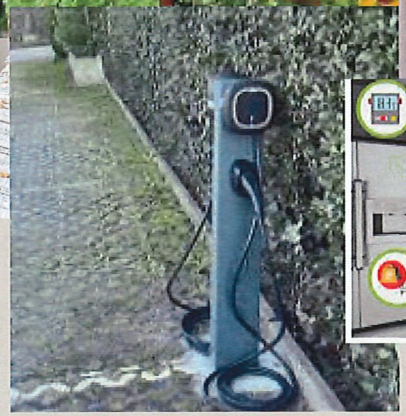
Il tutto a discrezione della D.L., compresa posizione dell'ispezione della fognatura e colonnina linea telefonica.

Rendering puramente esemplificativi

Ulteriori extra capitolato*

1. Colonnine per ricarica elettrica veicoli WallBox
2. Camino bioetanolo
3. Pavimenti: parquet /resina
4. Vasca Jacuzzi; Piatti doccia filo pavimento oltre gli 80cm
5. Pareti: effetti Cortain, stucco veneziano, cemento; doghe orizzontali-verticali o pietra;
6. 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

Prezzi di vendita* e modalità di pagamento

Appartamenti a piano terra: **Bilocale** **Trilocale**

Appartamenti al Piano Primo: **Trilocale (su strada)**

Trilocale (interno)

Da tale importo sono esclusi: allacciamenti pari al 2%

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 appartamento e box se «prima casa»
- 10% negli altri casi

(*) vendita a corpo

Rendering puramente esemplificativi

Personalizzazioni – scelta delle finiture

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 divisori, 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 ne 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

Rendering puramente esemplificativi

Personalizzazioni – scelta delle finiture 2

- 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.

Rendering puramente esemplificativi