

22.07.2026

CAPITOLATO BASE TECNICO
NUOVA COSTRUZIONE
RESIDENZIALE "VILLE MONTI"
AD ARCISATE (VA) IN VIA
CESARINO MONTI .

EDILCASA
CERESIO

**CAPITOLATO BASE TECNICO NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE "VILLE MONTI" AD
ARCISATE (VA) IN VIA CESARIO MONTI**

**Committente
Contatti**

MARBLE SRL
cel.: 3356518564 Email : info@marblesrl.it
Pec: marble.srl@pec.it

Indirizzo cantiere

Arcisate (Va), Via Cesario Monti

Impresa esecutrice

Edil Casa Ceresio S.r.l.

Indirizzo impresa

via Matteotti n.51 - 21050 Porto Ceresio (Va)

Telefono impresa

0332 919332 - 392 3139513

Mail impresa

edilcasaceresio@gmail.com Web : www.edilcasaceresio.it

Progettista

Architetto Tirelli Luca

Indirizzo progettista

Via Ermizada n. 23 - 21050 Clivio (VA)

Telefono progettista

cel.: 335 8330074

Mail progettista

architettotirelli@alice.it

EDILCASA
CERESIO

PREMESSA:

La descrizione dei lavori riportata di seguito s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali più significativi. In sede di progetto esecutivo e delle esecuzioni delle opere per esigenze tecniche potranno essere apportate varianti a quanto qui riportato. I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. La direzione dei lavori a suo insindacabile giudizio potrà provvedere a scelte diverse da quelle indicate.

CLASSE ENERGETICA

La classe energetica di un edificio indica la quantità di energia consumata per ogni mq dall' impianto di riscaldamento dell'alloggio in determinate condizioni standard imposte dalla normativa vigente. In Regione Lombardia, secondo lo standard CENED esistono 8 classi energetiche, (A+,A,B,C,D,E,F,G,).

La classe più virtuosa è la A4, la peggiore è la G.

La classe energetica di un abitazione dipende da molti fattori quali: • Coibentazione delle strutture disperdenti; • Qualità ed efficienza dell' impianto di riscaldamento; • Modalità di ricambio e ventilazione dell' alloggio; • Forma dell' edificio e rapporto S/V tra superficie disperdente e volume dello stesso.

In particolare a parità di volume maggiore è la superficie disperdente del fabbricato e maggiore sarà il consumo energetico dell'edificio a parità di tutti gli altri parametri, e quindi è più difficile raggiungere classi energetiche elevate.

Per raggiungere un elevato livello di risparmio energetico, senza rinunciare alla tipologia costruttiva prevista, e senza compromessi sulla qualità estetica dell' alloggio, sono state progettate strutture disperdenti molto coibentate con bassissima trasmittanza termica, serramenti di elevatissimi standard qualitativi con vetri basso emissivi con gas argon nell' intercapedine, impianto di riscaldamento con caldaia e pompa di calore.

Adottando queste soluzioni il fabbricato rientra nella classe energetica:

A4

E

SA
ESIO



SCAVI

Gli scavi sono eseguiti secondo le quote di progetto. Il materiale scavato, se idoneo e conforme alle prescrizioni di legge, è utilizzato per i rinterri. La parte eccedente viene trasportata alle PPDD o in luoghi idonei al riutilizzo.

STRUTTURE

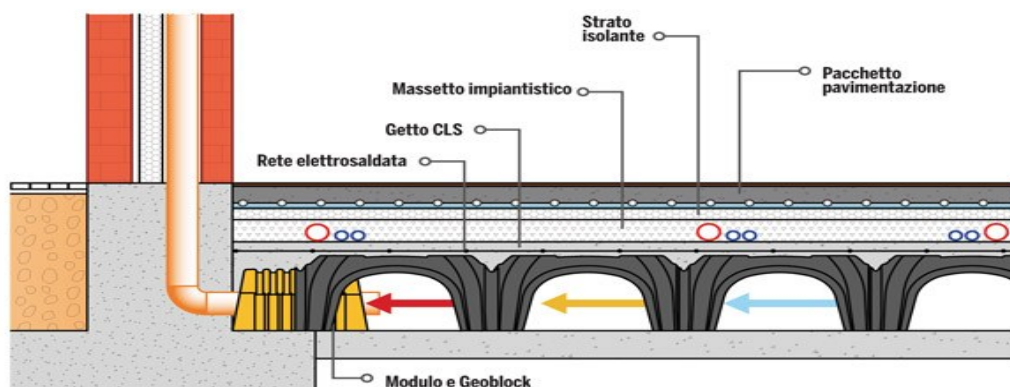
Il progetto dei c.a. verrà redatto dall'ing. Berton Alan con sede in Clivio via Ermizada n° 23. La struttura portante può essere così schematizzata:

- Fondazioni in calcestruzzo armato continue in corrispondenza dei muri perimetrali e travi rovesce di collegamento con vespaio areato h. 50cm.;
- Struttura portante verticale del piano terra e del piano primo realizzata in muratura tipo poroton sp 25 cm;
- Le strutture orizzontali saranno realizzate con solaio in travetti e pignatte di spessore 22+5 cm;

SOLAIO A TERRA

Opere di fondazione La cosiddetta "platea di fondazione" sarà generalmente costituita da cordoli in c.a. - calcolati e progettati sulla base dei dati riportati nella Relazione Geologica, dall'ingegnere incaricato dall'impresa esecutrice o direttamente dalla committenza (a scelta) - gettati assieme al solaio aerato su iglù che verrà realizzato anche lungo tutto il perimetro dell'edificio (per una larghezza di almeno 1 ml) in modo da mantenere umidità ed acqua quanto più distanti possibile dalla struttura. Il solaio di piano terra sarà di norma realizzato mediante la posa in opera di elementi modulari in pvc riciclato tipo IGLU' (o similare) H=50 cm con soprastante cappa da cm 4 in cls, armato con rete ø5 20x20, opportunamente ancorata alle fondazioni dotate di un cordolo rialzato in c.a., atto a mantenere la struttura portante il più possibile separata dalla parte "umida" della struttura fondazionale e "rialzata" rispetto alla struttura in c.a. del marciapiede circostante l'edificio. Oltre a ciò verranno naturalmente poste in opera due diverse membrane / guaine impermeabili - una delle quali risvoltata sulla parete per almeno 30-40 cm per lato. L'aerazione dell'intercapedine sarà garantita dal posizionamento di opportune canalizzazioni in pvc di adeguato diametro lungo tutto il perimetro dell'edificio oltretutto tra i cordoli di fondazione; le stesse verranno "chiusure" verso l'esterno con le relative griglie di aerazione in plastica color bianco o a scelta del committente.

immagine simbolica



MURATURA PORTANTE

Muratura portante o di tamponamento in elevazione di spessore pari a 25 cm in laterizio alleggerito in pasta POROTON, confezionata con blocchi ad incastro conformi al D.M. 14/01/2008, legati con giunto orizzontale interrotto di malta cementizia.

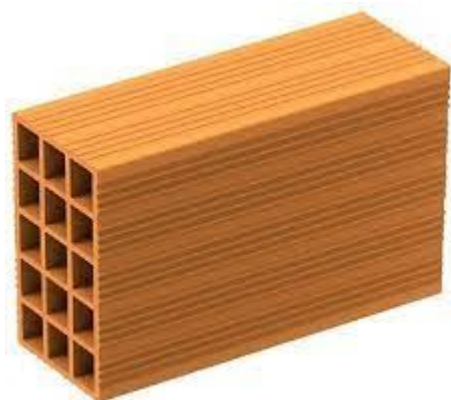
Il tutto comprensivo la formazione di mazzette, stipiti, sguinci, voltine, lo sfrido, il tiro in alto ed ogni altro onere e magistero per dare la muratura finita a regola d'arte.



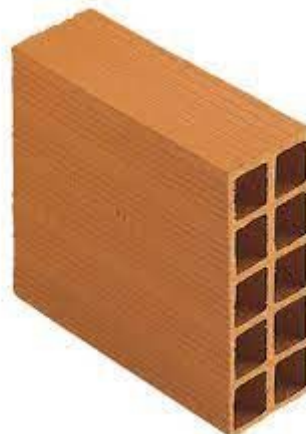
I tavolati interni saranno in mattoni forati di laterizio spess. 8cm e 12cm per bagni e cucine, comprensivo la formazione di mazzette, stipiti, sguinci, voltine, lo sfrido, il tiro in alto ed ogni altro onere e magistero per dare la muratura finita a regola d'arte.

EDILCASA
CERESIO

immagine simbolica



spess. 12 cm



spess. 8cm

SOLAI

La realizzazione dei solai viene eseguita con travetti e pignate per uno spessore pari a 20 cm + 5 cm di caldana in calcestruzzo (Rck 30) con inserimento rete elettrosaldata 20 x 20 filo 6.



Solaio intermedio - immagine simbolica

CAPPOTTO SU PARETI ESTERNE

Le coibentazioni termiche saranno eseguite in rigorosa ottemperanza alle normative vigenti riguardanti il contenimento del consumo energetico (LEGGE 10/1991- D.lgs 19 Agosto 2005 n.192- Dlgs 29 Dicembre 2006 n311-Delibera Giunta Regione Lombardia 5018 /2007 e s.m.i.).

Pannello in EPS con grafite ad elevata densità sp. circa 12 cm.

Stratigrafia così composta da interno verso esterno:

- pannello in EPS ad alta densità, specifico per isolamento a cappotto, ancorato mediante colla e appositi tasselli di plastica ancorati alla struttura portante;
- posa di paraspigoli e/o gocciolatoi con rete mediante spatola dentata, rasatura superficiale con malta di calce, cemento, sabbie calcaree e inerti leggeri selezionati;
- rete in fibra di vetro indemagliabile 160gr/mq con sormonto e incrocio, stesa a fresco;
- seconda mano di malta ad inglobare rete e paraspigoli.
- Realizzazione 2 mm di finitura strutturale ai silicati/silossanici bianchi o colorati in pasta a grana media, idrorepellente, resistente agli agenti atmosferici, altamente traspirante al vapore acqueo, lavabile e di facile applicazione tipo Rofix o San Marco.



SOGLIE E DAVANZALI ESTERNI

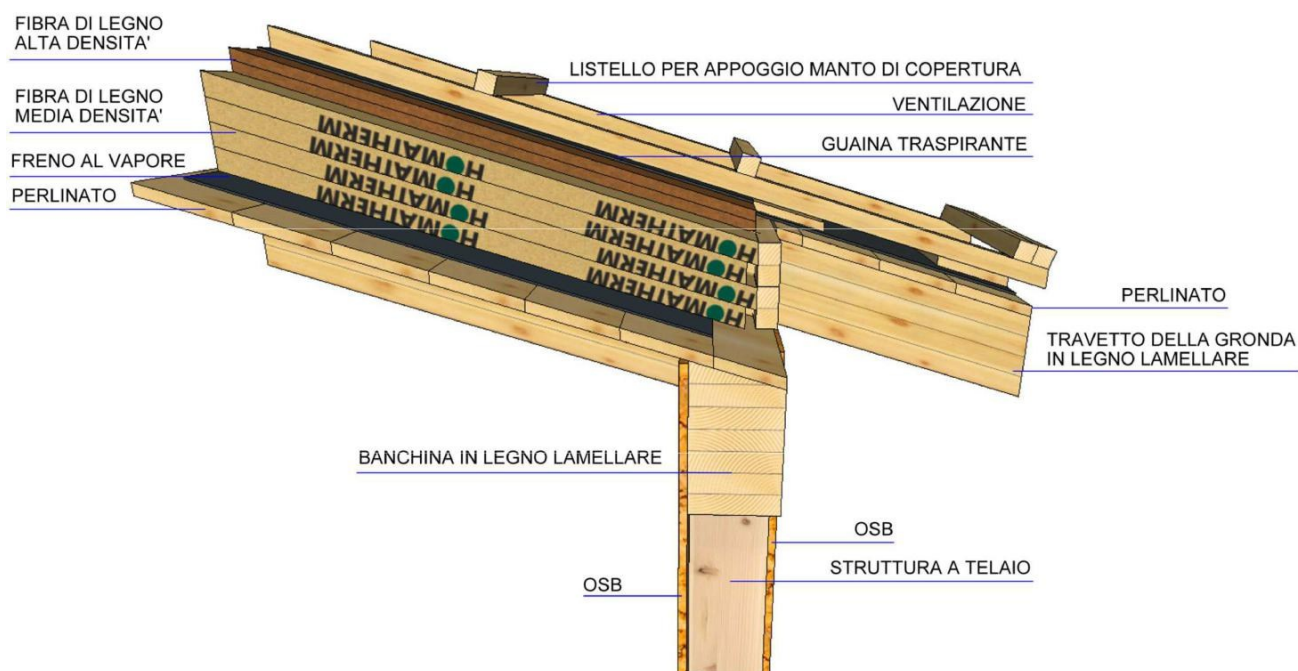
Realizzati con Pietra di facile reperibilità locale tipo Serizzo Levigato davanzali spessore cm 3, soglie spessore cm 3.



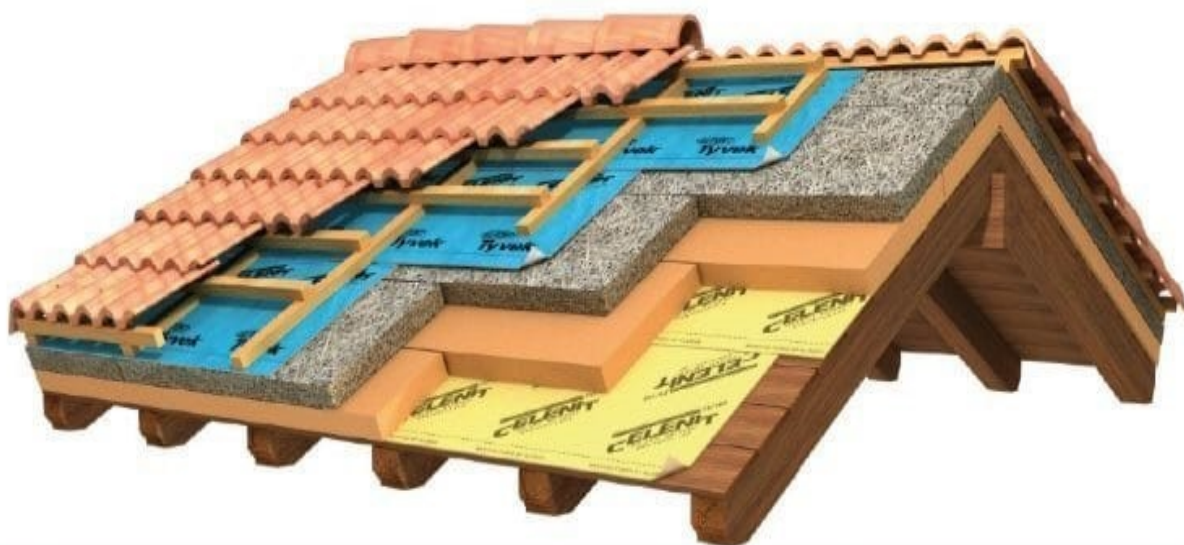
EDILCASA
CERESIO

Immagini simbolica

SOLAI DI COPERTURA (TETTO)



EDILCASA



Solai dimensionati come da verifiche strutturali e composti dal basso all'alto come segue:

- ☐ *struttura primaria e secondaria in travi di abete lamellare a vista collegata a mezzo idonea ferramenta alle pareti portanti;*
- ☐ *perlina 20mm a vista all'intradosso, posata ortogonalmente alla struttura secondaria;*
- ☐ *controventatura;*
- ☐ *freno al vapore;*

Pacchetto isolante, composto da interno verso esterno:

- ☐ *lana di roccia ad alta densità spessore 160mm;*
- ☐ *struttura esterna di gronda disgiunta dalla struttura interna e rialzata nel pacchetto di coibentazione;*
- ☐ *guaina traspirante;*
- ☐ *listelli in abete ortogonali alla gronda a creare camera di ventilazione;*
- ☐ *controlistello in abete a supporto del manto di copertura.*



Le coibentazioni termiche saranno eseguite in rigorosa ottemperanza alle normative vigenti riguardanti il contenimento del consumo energetico (LEGGE 10/1991- D.lgs 19 Agosto 2005 n.192- Dlgs 29 Dicembre 2006 n311-Delibera Giunta Regione Lombardia 5018 /2007 e s.m.i.).

EDILCASA
CERESIO

MANTO DI COPERTURA

Tegola modello portoghese in laterizio liscio color rosso.

Le tegole in cemento hanno una garanzia di 10 anni sull'impermeabilità all'acqua, la resistenza al gelo/disgelo e la resistenza al carico di rottura a flessione.



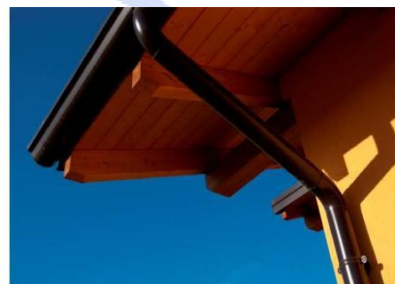
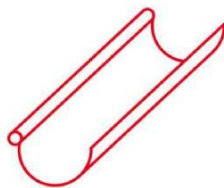
Manto tipo portoghese rosso liscio



Extra capitolato: Versione anticata

LATTONERIA

Lattoneria con canali di gronda (profilo standard tondo), scossaline, converse e pluviali, scossaline laterali in lamiera preverniciata testa di moro compresi esalatori-sfiatatoi in pvc coordinati.



Profilo standard tondo

SISTEMA ANTICADUTA

Verrà realizzata da posa ganci di ancoraggi su percorso di accesso e su punti di deviazione caduta come direttive progettuali. Prodotti certificati UNI EN 795. Ganci sottotegola con fune, zincato a caldo Certificato UNI EN 795 Classe A1.

Verrà rilasciato il certificato di corretta posa in opera avvenuta da personale specializzato. Certificazione relativa ai fissaggi redatta da tecnico abilitato



(linea vita non presente nel preventivo se richiesta verrà quantificata e conteggiata separatamente)

Via Matteotti 51, 21050 PORTO CERESIO- VA

Part. IVA: 03925020129 ; N°. REA : VA-389137 Tel: 0332-919332 Cell: **392-3139513**

E-mail: edilcasaceresio@gmail.com E-mail pec : edilcasaceresiosrl@pec.it

www.edilcasaceresio.it

SERRAMENTI

PORTONCINO D'INGRESSO

Portoncino di ingresso blindato, certificato antieffrazione, ad una anta, modello GEALAN 8000 finitura bianco massa, doppio vetro basso emissivo, antisfondamento camera 33.1/15gas/44.1 satinato bianco, con gas argon e canalina a caldo Warm Edge, cerniere maggiorate, defender, soglia ribassata a taglio termico, coprifili interni ed esterni.



(Foto simbolica)

FINESTRE E PORTEFINESTRE

Serramenti in PVC, serie GEALAN 8000 finitura bianco massa, doppio vetro basso emissivo, antisfondamento camera 33.1/15gas/44.1 satinato bianco, con gas argon e canalina a caldo Warm Edge, cerniere maggiorate, defender, soglia ribassata a taglio termico, coprifili interni ed esterni.



(Foto simbolica)

SISTEMA OSCURANTE - TAPPARELLE

Cassonetti a scomparsa coibentati, completi di falsi telai. Tapparelle in alluminio coibentato a schiuma poliuretanică ecologica ad alta stabilità color tinta unita, guide in alluminio e kit completo per apertura motorizzata.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto realizzato con geometria "a stella" utile ad evitare la formazione di campi elettromagnetico, potenzialmente dannosi alla salute degli abitanti.

Impianto di messa a terra con corda di rame nuda diam. 25 collegata a ferri di fondazione ad ogni angolo della casa.

Punti luce a parete altezza 220cm da terra, previsti a solaio solo nei locali con controsoffitto (se progettati). Punti presa a parete, altezza 30cm da terra, interruttori a parete, altezza 100cm da terra. Presenti dispositivi (SPD) di protezione contro le sovra tensioni).

Video citofono di ultima generazione tipo BTicino Due Fili Classe 100 Wifi a piano terra (con possibilità di gestione da smartphon) .

Frutti elettrici produttore Biticino serie L International Light, completi di placche in tecnopolimero color b/n.

Le dotazioni minime dell'impianto sono conformi al LIVELLO 1 della norma CEI 64-8 allegato A.

Impianto TV solo digitale terrestre con presa Tv soggiorno e camere.

Termostato digitale marca Fantini e Cosmi non programmabile.

Predisposizione per cancello elettrico.

Predisposizione di illuminazione esterna .

Impianto fotovoltaico 4,2 kw.

Predisposizione impianto telefonico tubazione e scatole locale soggiorno .

Descrizione impianto elettrico:

CUCINA :

*n 4 prese 10-16 A
n 2 prese unel
n 1 punto cappa
n 1 punto luce con interrotta
n 1 presa 10 A
n 1 punto tv
n 1 presa telefono (solo tubo + scatola)*

SOGGIORNO :

*n 1 termostato manuale
n 3 prese 10 A
n 1 presa 10-16 A
n 1 punto luce con interrotta
n 1 punto tv
n 1 presa telefono (solo tubo + scatola)*

BAGNO GIORNO E NOTTE:

*n 2 prese 10-16 A
n 1 punto luce specchio con interrotta
n 1 punto luce con interrotta*

ANTI BAGNO GIORNO :

n 1 presa 10 . 16 A

n 1 punto luce con interrotta

SCALA :

n 1 punto luce con deviato

CORRIDOIO :

n 1 presa 10-16 A

n 1 punto luce

n 1 accensione con pulsante relè vicino ogni porta

CAMERA MATRIMONIALE :

n 3 prese 10 A

n 1 presa 10-16 A

n 1 punto luce con invertita

n 1 punto tv

n 1 presa telefono (solo tubo + scatola)

CAMERETTA 1 :

n 2 prese 10 A

n 1 presa 10-16 A

n 1 punto luce con deviato

n 1 punto tv

n 1 punto telefono (solo tubo + scatola)

CAMERETTA 2 :

n 2 prese 10 A

n 1 presa 10-16 A

n 1 punto luce con deviato

n 1 punto tv

n 1 punto telefono (solo tubo + scatola)

LOCALE TECNICO :

n 2 presa 10-16 A

n 1 punto luce con interrotta

BOX :

n 1 presa 10-16 A

n 1 punto luce con interrotta

QUADRO ELETTRICO :

n 1 quadro 54 moduli

n 1 interr generale vicino contatore

*n 1 sezionatore generale
n 2 differenziali*

n 10 magnetotermici

LINEA :

cavo da contatore 2x10 mm

IMPIANTO DI TERRA :

mt 50 corda di rame nuda diametro 25 collegata a ferri di fondazione

IMPIANTO CITOFOONICO :

n 1 posto esterno video a colori bticino con video interno vivavoce modello classe 100 wi fi con apertura cancello pedonale

TERMOSTATI :

n 1 termostato fantini e cosmi digitale non programmabile piano terra e n 1 piano interrato.

GIARDINO :

Predisposizione di 3 punti corrente, solo tubi corrugati diametro 40 all'esterno .

TAPPARELLE ELETTRICHE :

pulsante per apertura singola ad ogni finestra . (no apertura centralizzata)

GENERATORE DI CORRENTE:

predisposizione tubazione corrugata diametro 32 da quadro elettrico a box

LAMPADE DI EMERGENZA :

n 1 piano terra e n 1 piano interrato inserite vicino ad una presa di corrente

ANTENNA TV :

completa in tutte le sue parti per la ricezione dei canali in digitale terrestre ,predisposizione tubazione per impianto sat e impianto eolo .

PORTA BOX ELETTRICA :

predisposizione scatola 503 con tubo corrugato altezza 2 mt vicino porta (no motore)

POMPA FOGNA :

interruttore generale ,luce rossa e suoneria di allarme vicino quadro generale

POMPA DI CALORE :

collegamento in tutte le sue parti per il giusto funzionamento

AUTOMAZIONE CANCELLO CARRAIO :

solo tubazioni corrugate per predisposizione

Versione bianca da capitolato



Versioni extra capitolato





IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il riscaldamento della casa avviene tramite l'installazione di:

- pompa di calore aria/acqua per sistema idronico di marca Samsung sistema EHS TDM Plus, per riscaldamento e produzione ACS. Sistema completo unità esterna ed unità interna integrata in un accumulo tecnico 300lt per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria;
- per ciascun piano abitativo, N. 1 gruppo collettore di distribuzione a sistema radiante a pavimento operante in bassa temperatura, con regolazione manuale dei circuiti di riscaldamento;
- nei bagni radiatori tipo "scaldasalviette" elettriche;

SAMSUNG

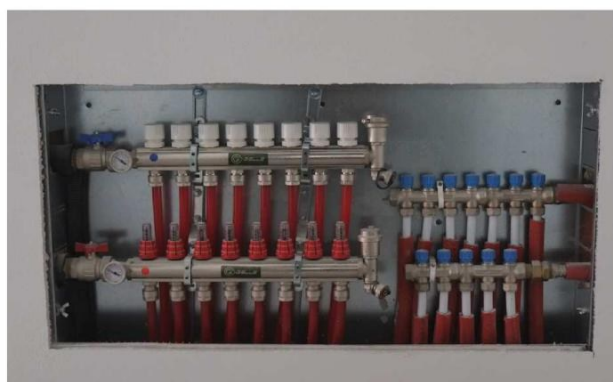


Samsung EHS TDM Plus - immagine simbolica

Scaldasalviette elettrico - immagine simbolica



Pannelli radianti - immagine simbolica



Collettore - immagine simbolica

Predisposizione di impianto di condizionamento .

Note:

- *Si precisa inoltre che la preventivazione degli impianti e la scelta degli stessi è indicativa e da verificare a seguito del recepimento dei progetti termotecnico/illuminotecnico/elettrico.*



IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Impianto idro-sanitario:

- tubazione in polietilene reticolato dimensionata come da progetto idraulico per linee di adduzione acqua sanitaria c/f;
- sanitari in ceramica smaltata bianca completi di miscelatore monocomando, linee come da capitolato;
- attacchi acqua c/f per lavello cucina, con attacchi acqua fredda per lavastoviglie;
- attacchi acqua c/f per lavatoio lavanderia, con attacchi acqua fredda per lavatrice.

Sistema di scarico idrico interno all'abitazione realizzato con tubo in polipropilene autoestinguente con giunzioni ad innesto e guarnizioni elastomeriche mono-labbro di tenuta composto come da norma UNI-EN 12056:

- diramazione di scarico orizzontali e verticali a raccolta delle acque reflue provenienti dalle diramazioni verso i collettori orizzontali esterni all'abitazione;
- colonna di ventilazione primaria diretta, per l'afflusso di aria nei vari tratti della rete.

Le linee elettriche e acqua, si intendono predisposte e consegnate nel primo pozzetto utile immediatamente esterno alla abitazione.

Immagine simbolica



LE FINITURE INTERNE

PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E BATTISCOPI

Zona giorno, zona notte e pavimento dei bagni:

Gres porcellanato misure cm 30x60 o listoni finto parquet, smaltato o a massa colorata, posato a collante, diritto parallelo alle pareti perimetrali, con fuga spessore mm 2 o 3, stuccata in colore. Nei bagni gres porcellanato misure cm. 30x60 con posa a diritta o regolare. Battiscopa coordinati alle porte in essenza o laccate bianche.



Immagine simbolica

Rivestimenti bagni:

Ceramica, monocottura o gres porcellanato nei formati commerciali posati sino ad una altezza di cm 120 a perimetro dei bagni. La posa è eseguita diritta e accostata con colla, stuccatura bianca dei giunti, incluso protettivo impermeabilizzante per pareti zone doccia e/o lavello.



Via Matteotti 51, 21050 PORTO CERESIO- VA

Part. IVA: 03925020129 ; N°. REA : VA-389137 Tel: 0332-919332 Cell: **392-3139513**

E-mail: edilcasaceresio@gmail.com E-mail pec : edilcasaceresiosrl@pec.it

www.edilcasaceresio.it

Pavimento box:

Gres porcellanato misure cm 30x30 , smaltato , posato a collante, diritto parallelo alle pareti perimetrali, con fuga spessore mm 2 o 3, stuccata in colore.



EDILCASA

SCALA INTERNA

Scala interna con struttura in ferro e legno a fianco ai gradini, realizzata con colonne e corrimano in metallo. Completa di Balaustra.



LE FINITURE “ESTERNE”

SISTEMAZIONE ESTERNA INGRESSO

La sistemazione esterna è prevista con la formazione di piazzale in autobloccanti in mattoncino grigio quarzato dim. 10 x 20 posato su ghiaietto 3/6 delimitati da cordoli in calcestruzzo.

Immagini simbolica



SISTEMAZIONE ESTERNA GIARDINO

Il terreno del giardino sarà finito mediante stesura e modellazione di terra di coltura; rimangono a carico dell'acquirente le fasi per la formazione del prato consistenti nella fresatura o vangatura, rastrellatura, seminagione, rullatura, bagnatura.

MARCIAPIEDI

Esternamente al fabbricato è prevista la realizzazione di marciapiede avente una profondità di circa 1m che sarà realizzato in piastrelle antigelive.

CANCELLI E ACCESSI

E' previsto un cancelletto pedonale e un cancello carrabile in ferro a disegno semplice non automatizzato.



All' interno del box si accede attraverso una porta basculante in lamiera color grigio .

Immagini simboliche



FOGNATURE E ACQUE CHIARE

Fognatura orizzontale e verticale acque scure.

Le colonne di scarico e la rete orizzontale di fognatura di bagni e cucine sono in PVC UNI 302 di diametro idoneo con giunzioni a bicchiere complete di ispezioni e pezzi speciali. 12 Ogni colonna sale fino alla copertura dell' edificio dove sono posizionate le prese di esalazione primaria dei bagni e delle cucine. L' esalazione degli odori della cucina sarà realizzata tramite tubazioni in PVC sfocianti in apposite tegole di areazione o comignoli posti sul tetto. Le acque nere verranno incanalate in pozzo a tenuta e successivamente pompate tramite una pompa ad immersione nella rete principale comunale.

Acque chiare.

La rete per lo smaltimento dell'acqua piovana sarà realizzata in tubazioni PVC UNI 301: l' acqua proveniente dalla copertura del fabbricato e quella raccolta tramite appositi pozzetti e griglie caditoie sarà inviata a dei pozzi perdenti realizzati in anelli in cemento di apposite dimensioni.

GARANZIE

☐ Strutture in cls	garanzia di legge
☐ Pareti interne	garanzia di legge
☐ Solai interni	garanzia di legge
☐ Solai di copertura	garanzia di legge
☐ Isolamento pareti e copertura	garanzia decennale su materiali impiegati;
☐ Manto di copertura	garanzia decennale;
☐ Serramenti	garanzie di legge 24mesi sui materiali;
☐ Impianto idraulico-sanitario	garanzie di legge 24mesi sui materiali;
☐ Impianto idraulico-termico	garanzie di legge 24mesi sui materiali;
☐ Impianto elettrico	garanzie di legge 24mesi sui materiali;
☐ Pavimenti e rivestimenti	garanzie di legge 24mesi sui materiali;

N.b. : I marchi e modelli indicati nel capitolato sono da ritenersi indicativi.

