



CAPITOLATO DESCRITTIVO DI FINITURE INTERNE ED ESTERNE

DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE PER LA
REALIZZAZIONE DI SETTE UNITA' ABITATIVE

Via Giovanni XXIII, 18-20 – FIUME VENETO (PN)

F.B. COSTRUZIONI s.r.l, in qualità di proprietaria del fabbricato esistente e di esecutrice delle opere di demolizione dell'intero fabbricato con ricostruzione di nuovo edificio con sette unità abitative, redige il seguente capitolato in modo da identificare l'oggetto della compravendita in tutti i suoi aspetti, dimensionali, qualitativi e di finitura.

Premessa:

Il presente documento ha la finalità di mostrare le caratteristiche principali dell'intervento di riqualificazione in oggetto. Il capitolato descrittivo delle opere potrà essere comunque suscettibile di variazioni nella fase di realizzazione, sia per dimensioni che per caratteristiche, rispetto al progetto presentato ed approvato dall'Amministrazione Comunale. I marchi delle aziende fornitrici segnalati nel presente capitolato sono citati in quanto descrivono le caratteristiche dei materiali prescelti, ma potranno subire variazioni. 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.

F.B. Costruzioni s.r.l. | Sede leg. Via Bosco Mantova n.31 – Sede operativa Via F.lli Zambon n. 7/A

Z.I. Praturrone 33080 Fiume Veneto (PN) | info@fbcostruzioni.net - fbcostruzioni@pec.it

www.fbcostruzioni.net | tel: 0434 649090 | C.F. e P.IVA 01385630932



Descrizione dell'opera:

L'opera prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale, attraverso un intervento di demolizione di edificio residenziale esistente e ricostruzione con materiali e tecniche moderne di un nuovo fabbricato con caratteristiche architettoniche, costruttive ed energetiche in linea con le normative vigenti e secondo i più alti standard abitativi, seguendo i progetti urbanistici e strutturali depositati; alla fine delle lavorazioni verranno chiuse le pratiche urbanistiche, strutturali e impiantistiche e quant'altro previsto dalla normativa vigente.

L'edificio finito si presenterà composto da un corpo di fabbrica sviluppato in altezza per quattro livelli fuori terra: piano terra, primo, secondo e terzo piano; avente sei unità abitative, posti auto, cantine e centrale termica al piano terra, due appartamenti per piano, un corpo scala centrale e vano ascensore, copertura piana. Ulteriore unità immobiliare semi-indipendente affiancata, su unico livello fuori terra.

Struttura portante:

Il fabbricato, poggiante su fondazioni continue o a platea, sarà realizzato mediante un sistema di costruzione modulare, costituito da blocchi cassero preassemblati con i quali si realizzeranno le pareti portanti in calcestruzzo armato gettato in opera, termicamente isolate e pronte per la finitura finale.

I vari elementi sono costituiti da due lastre a spessore variabile in polistirene espanso arricchito con graffite, distanziate da staffe inglobate nel blocco in fase di stampaggio che rendono solidali ed equidistanti le due lastre, garantendo la tenuta del cassero durante la colata di calcestruzzo. I distanziali sono opportunamente sagomati per l'alloggiamento delle barre d'armatura orizzontali.

Le pareti perimetrali su ambienti riscaldati sono costituite partendo dall'esterno da 12,4 cm di isolante, 16,2 cm di getto in calcestruzzo armato, 6,4 cm di isolante.

I solai saranno realizzati con moduli in termosolaio prefabbricati in polistirolo, lo spessore di isolamento all'intradosso è di 6 cm, con elementi di alleggerimento (pignate) in polistirolo, il tutto completato con getto di calcestruzzo in opera.

I parapetti delle terrazze saranno realizzati in blocchi di calcestruzzo alleggerito dello spessore di 15 cm inframezzati con pilastri in calcestruzzo armato di rinforzo.

Le pareti portanti di cantine, garages e centrale termica saranno realizzati in calcestruzzo armato.



Isolamento contro terra:

Il fabbricato sarà isolato dal terreno mediante l'esecuzione di vuoto sanitario ove previsto, realizzato con moduli prefabbricati in materiale plastico (iglu) di altezza di minimo 20,00 cm massimo 45,00 cm posati su piano in calcestruzzo magro già predisposto e sovrastante cappa in calcestruzzo armato di spessore massimo di 7,00 cm. L'impermeabilizzazione sarà garantita dalla spalmatura delle strutture entroterra con rivestimento impermeabile idoneo, nonché il ritombamento degli scavi con materiale arido ed eventuale posa di tubo microforato per il drenaggio. L'isolamento termico sarà realizzato mediante posa di pannelli in XPS dello spessore di 10,00 cm resistente a compressione con λ 0,035 W/mK. L'areazione del vuoto sanitario sarà garantito da bocchette in pvc a parete.

L'area dei garages, cantine e centrale termica, avrà un sottofondo in materiale arido.

Copertura e lattonomie:

Il pacchetto di copertura sarà composto da i seguenti strati partendo dalla soletta monolitica:

- barriera al vapore;
- isolante pendenzato in XPS dello spessore medio di 18,00 cm;
- cappa in calcestruzzo armato spessore 5,00 cm;
- doppia guaina bituminosa posata a caldo, con installazione di bocchettoni per collegamento pluviali;
- eliminazione dei ponti termici dei muretti di copertura con isolamento in XPS sp. 5,00 cm;

Lattonomie in alluminio preverniciato spessore 10/10 comprensive di:

- pluviali diametro 100 mm;
- scossaline, battiacqua sviluppi necessari;
- torrini sfiati in acciaio inox;

Finestra accesso alla copertura eseguita mediante realizzazione di muretti in calcestruzzo rialzati rispetto al piano di copertura ed apposito serramento per coperture piane.

Divisori e contropareti:

La finitura interna delle pareti perimetrali sarà realizzata con rivestimento diretto in lastre di cartongesso dello spessore di mm 13,00 incollate e avvitate al supporto plastico con viti auto perforanti fosfatate da 25 mm.



Le pareti divisorie interne saranno realizzate in cartongesso formate da montanti in acciaio zincato con profilo a C da 75 mm o da 100 mm a seconda delle necessità, chiuse con idonea lastra su entrambi i lati con interposta lana di vetro.

I soffitti saranno finiti con controsoffitto dello spessore di 4 cm, realizzato con struttura da 27 mm e lastra singola in cartongesso.

Il tutto sarà stuccato a gesso, carteggiato e dato pronto per la tinteggiatura.

Le pareti divisorie delle cantine saranno realizzate in blocchi calcestruzzo alleggerito spessore 8,00 cm.

Pacchetti solai interpiano:

Stesura di tappetino acustico su estradosso di soletta monolitica, getto di caldana in calcestruzzo alleggerito tipo ISOCAL per passaggio impianti, successiva posa di pacchetto di riscaldamento a pavimento, getto di massetto per pavimenti con tipologia da valutare in base allo spessore realizzabile. Il pacchetto solaio delle terrazze sarà realizzato con guaina bituminosa, ISOCAL, massetto sabbia cemento con ulteriore impermeabilizzazione.

Cappotti, intonaci, pitture:

L'isolamento termico delle superfici opache verticali sarà garantito dal sistema di blocchi cassero descritto nella sezione strutture.

Il rivestimento dei blocchi cassero in facciata sarà realizzato con rasatura armata con rete in fibra di vetro data in due mani, una mano di fondo uniformante pigmentato della stessa tinta della finitura, uno strato continuo di rivestimento granulato bianco (altri colori da valutare) tipo "marmorino" (granulometria 1,2 mm).

Internamente, tutte le pareti di norma non rivestite con cartongesso e contropareti, saranno rivestite con rasatura armata.

Le tinteggiature interne saranno di tipo traspirante date a due mani colore bianco.

Davanzali e soglie:

I davanzali e le soglie saranno realizzate in pietra naturale, dello spessore di 3 cm con rompigoccia, con finitura opaca, posati su bancaline termicamente isolate, integrate alle cassematte.



Serramenti, porte interne ed esterne:

I serramenti esterni saranno realizzati in legno/alluminio finitura lato interno rovere spazzolato poro aperto laccato bianco o similare con triplo vetro basso emissivo e prestazioni termiche idonee alla zona climatica E in cui ricade il sito della costruzione, verrà fornita ed installata la falsa cassa coibentata ed il pacchetto serramento infisso sarà completo di tapparella in alluminio elettrica e zanzariera; predisposizione impianto di ventilazione meccanica controllata puntuale, ove necessario. La porta d'ingresso del condominio e le vetrate delle scale saranno realizzate in alluminio e vetro con caratteristiche per ambienti non riscaldati. I portoncini di ingresso di ogni singola unità abitativa saranno di tipo blindato coibentati colori da catalogo. Le porte dei ripostigli e delle cantine saranno realizzate in acciaio zincato mono lamiera grecata verniciata RAL 9010 tipo Ninz. Le porte interne degli appartamenti saranno in legno tamburato con finitura in laminato bianco Matrix o similare, maniglie cromo satinato, cerniere a vista, e telaio da 12,5 cm.

Pavimenti e rivestimenti:

La pavimentazione degli appartamenti sarà realizzata in grès porcellanato effetto legno formato 120x20 cm della Tagina serie Evoque o similari, colore rovere naturale, posa a correre. Il battiscopa della zona giorno e delle camere sarà realizzato in legno impiallacciato 70x10 mm con profilo a becco di civetta ral 9010 o similare. I rivestimenti verticali dei bagni saranno realizzati in grès porcellanato formato 60x60 cm della Tagina serie Pietra D'Orvieto o similari, colore a scelta dell'acquirente, posa parallela, altezza 120 cm nelle zone soggette ad acqua ad eccezione delle pareti della doccia ove saranno posate ad altezza 200 cm. In prossimità di piatto doccia e pareti doccia le superfici saranno preventivamente impermeabilizzate. Nei bagni saranno posati idonei profili di chiusura in cromo satinato con sezione quadra.

Il vano scale e l'androne saranno pavimentati con grès porcellanato antiscivolo R11 della Tagina serie Apogeo Grey o similari, formato 120x60 cm posa a correre – battiscopa dello stesso grès.

Le terrazze saranno pavimentate con pavimento flottante in grès porcellanato antiscivolo R11 spessore 2 cm della Tagina serie Apogeo Grey o similari, formato 60x60 cm posa parallela, con sottofondo impermeabilizzato.

Le cantine e i garage saranno pavimentati con pavimento in calcestruzzo liscio.

Impianto idrico sanitario:

Gli appartamenti saranno dotati di un impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria; all'ingresso di ogni singola unità immobiliare sarà



posizionato un modulo di utenza con la funzione di gestire l'utilizzo dell'impianto nella singola unità nonché contabilizzarne i consumi. Il riscaldamento invernale di tutte le unità immobiliari sarà garantito per mezzo di un impianto di riscaldamento a pavimento, con l'integrazione di scaldasalviette elettrici nei bagni degli alloggi; la regolazione della temperatura ambiente avverrà tramite un termostato installato preferibilmente nella zona ingresso/soggiorno; L'impianto centralizzato sarà alimentato da un'unica Centrale Termica a servizio dell'intero complesso dalla quale partirà la rete di distribuzione dei fluidi per riscaldamento, raffrescamento ed A.C.S. La Centrale Termica sarà formata da pompa di calore ad alta efficienza e accumulo d'acqua sanitaria con l'ausilio di resistenze elettriche alimentati dall'energia elettrica, in parte prodotta dall'impianto fotovoltaico installato sul tetto dell'edificio. L'impianto idrico sarà di tipo centralizzato con contatori di consumo per l'approvvigionamento di acqua potabile e sanitaria proveniente da pozzo artesiano già predisposto; realizzazione di scarichi e colonne di scarico per servizi igienici e cucine, realizzati con tubature tipo Geberit silent o similari.

Sanitari e rubinetterie:

I sanitari (bidet e wc) saranno del tipo filomuro marca SIMAS serie VIGNONI o similari; gli sciacquoni e le placche saranno tipo Sigma 20 Geberit o similare. Le rubinetterie saranno del tipo a miscelatore di marca PAFFONI serie STICK o similari, la rubinetteria della doccia sarà ad incasso, il soffione a parete e doccetta coordinati .



F.B. Costruzioni s.r.l. | Sede leg. Via Bosco Mantova n.31 – Sede operativa Via F.lli Zambon n. 7/A

Z.I. Pratlone 33080 Fiume Veneto (PN) | info@fbcostruzioni.net - fbcostruzioni@pec.it

www.fbcostruzioni.net | tel: 0434 649090 | C.F. e P.IVA 01385630932



Sono previsti i piatti doccia sp. 45 mm tipo Novellini serie Olympic o similare di misure a seconda di quanto indicato sul progetto architettonico , colore bianco standard; verranno realizzate le opportune impermeabilizzazioni delle zone bagnate. Non è compresa la fornitura e posa in opera di box doccia.



Impianto condizionamento invernale / estivo produzione acqua calda sanitaria:

Il fabbricato sarà dotato di generatore di calore, raffrescamento e acqua calda sanitaria di tipo centralizzato a pompa di calore alimentata ad energia elettrica, il tutto completato con appositi contabilizzatori per determinare i reali consumi di ogni unità abitativa.

F.B. Costruzioni s.r.l. | Sede leg. Via Bosco Mantova n.31 – Sede operativa Via F.lli Zambon n. 7/A

Z.I. Praturlone 33080 Fiume Veneto (PN) | info@fbcostruzioni.net - fbcostruzioni@pec.it

www.fbcostruzioni.net | tel: 0434 649090 | C.F. e P.IVA 01385630932



L'impianto di riscaldamento sarà di tipo a pavimento radiante, mentre il raffrescamento avverrà mediante l'installazione di uno o due split idronici per ogni unità abitativa.

Nei servizi igienici verrà installato ulteriore elemento radiante "scaldasalviette" alimentato ad energia elettrica.

Impianto gas:

Non presente.

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico di secondo livello sarà composto da un contatore elettrico indipendente per ogni singola unità abitativa, il tutto eseguito secondo progetto opportunamente depositato, secondo norme CEI; predisposizione sistema di allarme costituito da sensori a sigaretta e relativo cavo già posati ed inseriti nei serramenti di porte e finestre, predisposizioni murarie per impianto di allarme del tipo volumetrico da inserire negli interruttori presenti, entrambi con esclusione della centralina. Predisposizione della linea telefonica principale nei locali abitativi. L'impianto sarà accessoriatato con frutti tipo Vimar Plana o similare in tecnopolimero. L'impianto fotovoltaico sarà di tipo condominiale con potenza di 13 Kw ed alimenterà la pompa di calore e le dotazioni elettriche esclusivamente condominiali. Predisposizione per domotica base, fibra ottica, colonnine di ricarica auto elettriche e batteria di accumulo energia elettrica.

L'illuminazione dei vani comuni, delle cantine, dei garage, delle terrazze/portici, sarà garantita da plafoniere bianche quadrate o tonde con corpo illuminante a led.

L'impianto elettrico prevederà la fornitura e posa del sistema di videocitofono e di apertura elettrificata della porta d'ingresso del condominio. L'illuminazione dei posti auto e delle aree di manovra sarà garantita da lampade direzionate verso le arredi da illuminare.

Tutti gli impianti verranno realizzati secondo i progetti e sono da considerarsi comprensivi di certificato di conformità e di tutta la documentazione necessaria a norma di legge.

Impianto fognario:

Sarà comune con scarico diretto alla fognatura pubblica, ispezionabile in più punti mediante messa in opera di appositi pezzi speciali.



Sistemazioni esterne:

La pavimentazione delle aree di manovra sarà realizzata in masselli autobloccanti in cemento tipo Favaro 1 Aquadren o similari posati su pietrischetto spaccato "puntina" con sottofondo in magrone debolmente armato; i marciapiedi condominiali e privati degli appartamenti al piano terra saranno realizzati in calcestruzzo liscio; le recinzioni da integrare saranno realizzate in calcestruzzo armato con rete per un'altezza massima totale di 150 cm.

Parapetti, opere in metallo:

Il corrimano della scala interna condominiale sarà realizzato in acciaio verniciato tubolare tondo diametro 4 cm, o similare.

Relativamente alla scelta delle finiture interne delle singole unità costituenti il fabbricato, nel caso in cui l'acquirente dovesse scegliere degli articoli diversi da quelli definiti dall'impresa, si procederà alla definizione del costo di differenza che sarà corrisposto alla parte venditrice; lo stesso principio si applica alla richiesta di particolari lavorazioni non previste dal presente documento. Ogni opera chiesta in variante o in aggiunta, sempre se possibile eseguirla, sarà computata a parte e notificata prima dell'inizio del lavoro stesso.

Le spese di allacciamento alle utenze, saranno a carico degli acquirenti.

Azzano Decimo, 30 settembre 2023