

**CAPITOLATO**

**PROGETTO DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE**  
costituito da:  
**n.8 unità in palazzina a tre livelli**  
**da realizzarsi in Cividale del Friuli - Frazione Gagliano (UD)**



**EDIL VS S.R.L.**  
**VIA G. Boscutti n° 13**  
**Cividale del Friuli (UD)**

Progettista  
studio geom. E. Sinicco  
Settembre 2023

## **UBICAZIONE LOTTO**

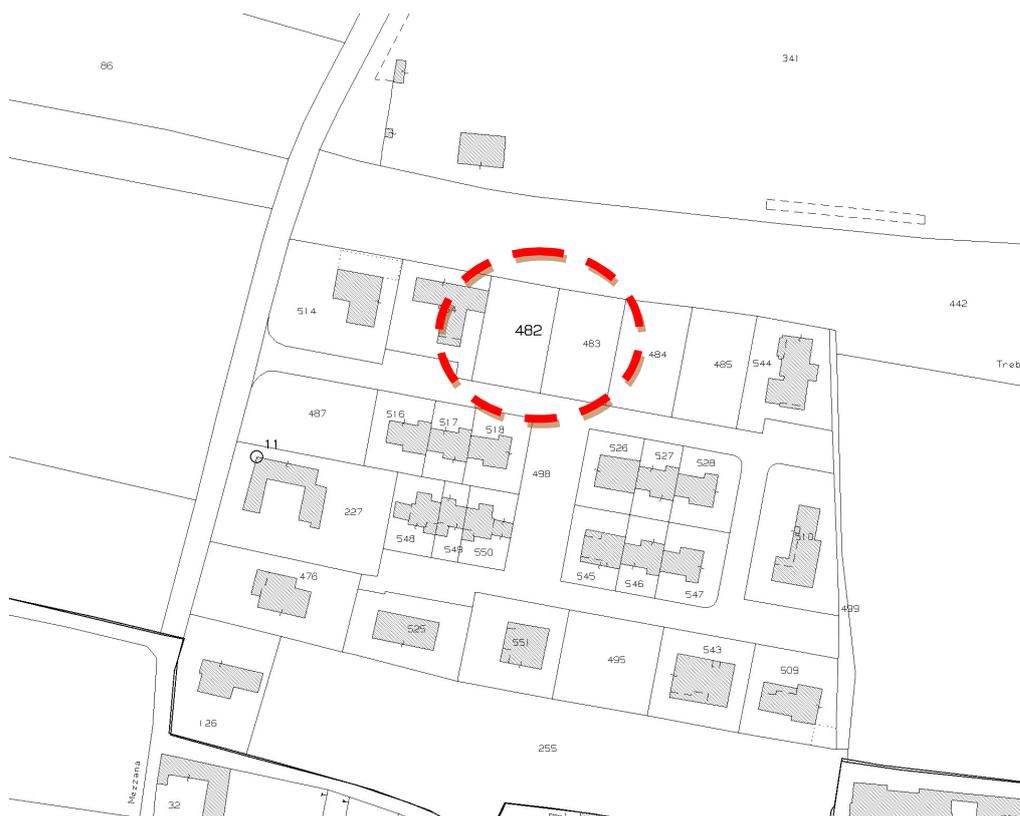
L'immobile sorgerà su di un'area attualmente libera, all'interno di una lottizzazione in frazione Gagliano di Cividale del Friuli.



Immobile sito in via Trebel, frazione Gagliano – Cividale del Friuli

## **INQUADRAMENTO CATASTALE**

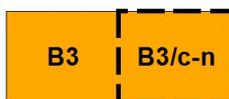
L'immobile su cui saranno eseguiti i lavori e' censito catastalmente sul Foglio n. 28 del comune di Cividale del Friuli (UD) con il mappale 482,483.



**Estratto di mappa comune di Cividale del Friuli (UD) - Fg. 28 mappale 482,483.**

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

L'intervento ricade in "Zona omogenea B3"



Art. 14 ZONA OMOGENEA B3/Convenzionata  
(Residenziale estensiva - norme particolari)

## **OPERE IN PROGETTO**

Il presente progetto propone una tipologia residenziale in blocco, che si svilupperà su due piani fuori terra e uno interrato, prevede la realizzazione di otto appartamenti indipendenti, dotati tutti di autorimessa; saranno inoltre presenti aree comuni destinate a parcheggio o viabilità interna oltre che giardini privati.

Le unità abitative saranno di due diverse tipologie, tricamere e bicamere più studio, come si può vedere dagli elaborati grafici. Tutte le divisioni interne possono essere personalizzabili in base alle esigenze di ogni acquirente.

La divisione degli alloggi che compongono il complesso è meglio evidenziata nella brochure di vendita.

Tutte le opere da eseguirsi, avranno dimensioni e caratteristiche risultanti dagli elaborati grafici di progetto e dai calcoli strutturali, e saranno realizzate secondo le prescrizioni contenute nei paragrafi seguenti e nel rispetto delle norme di legge in vigore.

Per quanto concerne il rispetto delle normative antisismiche e per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, si farà riferimento alla Relazione di Calcolo e al progetto strutturale, che verrà depositato presso la Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici.

Le opere previste si possono così riassumere:

### 1. Scavi e fondazioni

Nelle porzioni di lotto su cui insisterà l'edificio si attuerà giusto scavo a dare spazio allo scantinato con scavo a sezione obbligata ampia, fino alla quota necessaria.

Sul piano dello scavo verranno impostate le fondazioni che saranno in calcestruzzo armato del tipo a trave rovescia, le quali saranno debitamente impermeabilizzate, con l'utilizzo di malte specifiche tipo "acquastop".

### 2. Struttura portante e solai interpiano

Il progetto strutturale che verrà depositato probabilmente prevederà una struttura portante intelaiata composta da fondazioni, pilastri, travi e cordoli in calcestruzzo armato ad eccezione dello scantinato che sarà interamente in c.a.. Le murature perimetrali e quelle divisorie tra le varie unità abitative verranno realizzate con muratura portante in legno-cemento ISOTEX. Gli orizzontamenti saranno realizzati con lo stesso materiale. In corrispondenza dei tramezzi, delle canne fumarie e delle nicchie degli scarichi, tali solai saranno opportunamente rinforzati.

### 3. Tramezzature interne

Tutte le tramezzature interne, saranno realizzate in mattoni forati di laterizio da cm. 8, o eventuale cartongesso intelaiato con struttura in acciaio.

### 4. Intonaci interni ed esterni

Il fabbricato sarà intonacato internamente al civile con impiego di intonaco premiscelato. Esternamente sarà finito con rasatura tradizionale e rivestimento plastico al quarzo o rifinitura in "marmorino" con i colori riportati nei rendering. I parapetti delle terrazze saranno interamente in ferro battuto con finiture e forme presenti nei rendering.

### 5. Copertura

Tutte le coperture saranno realizzate in legno e manto superiore in tegole laterizie. Le terrazze saranno realizzate in continuazione dei solai quindi con le medesime caratteristiche o ove non possibile tramite solaio monolitico in C.A..

Le coperture saranno composte come di seguito, salvo lievi modifiche di spessori dovute dai calcoli di dispersione termica:

- Orditura portante in legno lamellare o bilama;
- Tavolato di copertura in abete di spessore 2,5 cm;
- Membrana barriera al vapore;
- 8 cm. di lastre in polistirene espanso estruso senza pelle (XPS);
- 8 cm. di lastre rigide in fibre minerali feldspatiche (lana di roccia);
- Guaina impermeabilizzante bituminosa ardesiata;
- Coppo a colorazione antracite chiara.

### 6. Scale e pianerottoli

Le rampe di scale ed i pianerottoli di accesso agli appartamenti avranno struttura portante in calcestruzzo armato con pedata rivestita in pietra o piastrella.

### 7. Caldane e pavimenti

Il pavimento dei garage sarà posto su vespaio in ghiaione predisposto sul piano scavato in precedenza verrà gettato un strato a creare la platea di calcestruzzo dello spessore di cm. 25, Sui due livelli superiori verrà posato il pacchetto isolante a pavimento previsto dal progetto, composto come di seguito, salvo lievi modifiche di spessori dovute dai calcoli di dispersione termica:

- 8 cm. di lastre in polistirene espanso addizionato di grafite (EPS)

- 8 cm. di CLS SA di perlite e di vermiculite
- 2 cm. di lastre in polistirene espanso estruso senza pelle (XPS)
- 7 cm. di CLS SC con aggreganti naturali
- Tappeto anticalpestio per l'isolamento acustico fra le unità

Superiormente verranno posati i pavimenti finiti, che saranno, in piastrelle di gres o monocottura di prima scelta nella zona giorno ed in parquet rovere prefinito nella zona notte.

I battiscopa saranno in legno impiallacciato, colore simile alle porte interne.

#### 8. Rivestimenti

I bagni e servizi avranno le pareti rivestite in piastrelle di gres o monocottura di prima scelta, senza decori e cornici, fino ad un'altezza di ml. 2,10 circa.

Non verranno eseguiti i rivestimenti delle pareti nelle cucine o angoli cottura.

#### 9. Soglie e davanzali

Tutte le finestre e le porte esterne del fabbricato, saranno dotate di davanzali esterni e di soglie in pietra di Torreano o similare.

#### 10. Tinteggiature

Il fabbricato sarà tinteggiato internamente con due mani di pittura traspirante bianca.

#### 11. Lattonomie

Il tetto sarà completo di lattonomie (grondaie, mantovane, tubi di scarico, ecc.) di lamiera zincata preverniciata color testa di moro o alluminio color rame, di adeguato spessore (8/10) e sviluppo, con sezione a scelta della DL.

#### 12. Canne fumarie

La cucina sarà provvista di cappa d'aspirazione. Tutte le canne fumarie saranno prolungate fuori dal tetto e saranno realizzate in inox, complete di converse e tettuccio.

#### 13. Colonne di scarico

Per la realizzazione delle colonne di scarico del bagno e della cucina, verranno impiegati tubi in PVC tipo "Geberit", completi di braghe, curve e pezzi speciali. Le colonne di scarico verranno prolungate sino oltre la copertura, a formazione della ventilazione primaria.

#### 14. Impianto fognario

Il fabbricato sarà dotato di impianto fognario come da norma e saranno predisposti giusti pozzetti per il prelievo di campioni, gli scarichi delle cucine verranno pretratti in vasca condensa-grassi, per poi convogliare le singole utenze in un'unica uscita verso la fognatura comunale. Il tutto in conformità a quanto previsto dalla D.Lgs n. 152 del 03/04/2006. Le acque meteoriche saranno raccolte dalle grondaie e dalle calate e verranno disperse nel terreno per mezzo di pozzi perdenti.

#### 15. Isolamenti perimetrali

L'isolamento perimetrale sarà garantito dallo strato di eps inserito nei blocchi ISOTEX, debitamente calcolato per garantire il rispetto delle normative relative al contenimento delle dispersioni termiche. L'isolamento acustico tra le unità verrà rispettato grazie all'utilizzo del medesimo sistema isolante. Il tutto verrà eseguito nel rispetto di quanto disposto dalla Legge n.10/91 e successive modifiche ed integrazioni.

#### 16. Serramenti

I serramenti esterni saranno in PVC color antracite o similare, così costituiti:

- Ante in PVC con vetro/camera basso emissivo, zanzariera e avvolgibili automatizzati in PVC;
- portoncini d'ingresso in PVC blindati con struttura in acciaio e chiusura di sicurezza;
- i serramenti interni saranno costituiti da porte cieche o vetrate, ad anta o scorrimento con cassonetto interno a scelta della DL, in legno tamburato impiallacciato a tinte tenui tipo bianco o miele;

#### 17. Impianto di riscaldamento e condizionamento

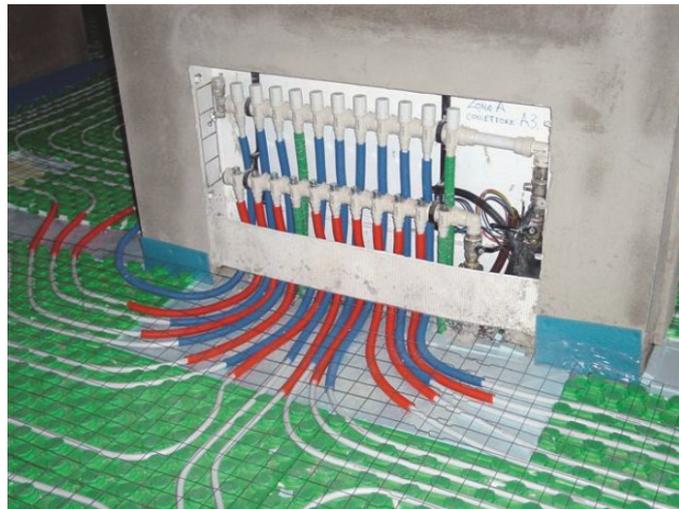
L'impianto termico sarà del tipo a pompa di calore e autonomo per ogni unità; avrà le seguenti caratteristiche:

- Generazione di calore è assicurata da un sistema in pompa di calore del tipo aria-acqua alimentato da energia elettrica, di potenza termica nominale variabile, calibrato in base al fabbisogno energetico di ciascuna unità immobiliare. Il generatore di calore provvederà al riscaldamento degli ambienti e alla produzione di acqua calda sanitaria;
- La distribuzione del calore avverrà attraverso circuiti di pannelli radianti annegati a pavimento (riscaldamento a pavimento);
- Verranno realizzate due zone (giorno e notte) di termoregolazione, con comando a distanza da smartphone tramite apposita app;

- Impianto di climatizzazione estiva autonomo, mediante realizzazione di tubazioni sottotraccia e predisposizione per la posa degli "split" e macchine esterne.



**Pannello isolante per posa riscaldamento a pavimento**



**Collettore del riscaldamento a pavimento**



**Riscaldamento a pavimento posato**

#### 18. Impianto elettrico e di illuminazione

L'impianto elettrico e di illuminazione sarà autonomo per ogni unità ed eseguito in conformità a quanto previsto nel progetto redatto a norma di legge, verrà realizzato sottotraccia, nel rispetto delle norme CEI e comprenderà:

- impianto costituito da due reti distinte per l'illuminazione e forza motrice;
- impianto di suoneria elettrica e videocitofono;
- predisposizione delle colonne in plastica pesante per l'impianto telefonico, TV e satellitare centralizzato.

I materiali installati avranno inoltre le seguenti caratteristiche:

- cassette di derivazione con coperchio fissato a vite;
- tubi protettivi in materiale termoplastico del tipo flessibile ad anelli rigidi;
- conduttori isolati in materiale termoplastico tipo H07V-K di sezione adeguata ai carichi previsti;
- frutti e placche della "Vimar" serie "Plana" o similari, di color bianco in PVC.



Classic - 71 Nero



Classic - 72 Grigio



Classic - 73 Avorio



Classic - 74 Bianco



Round - 81 Nero



Round - 82 Grigio



Round - 83 Avorio



Round - 84 Bianco

## 19. Impianto fotovoltaico

Ogni unità sarà fornita di impianto fotovoltaico, costituito da 13 pannelli monocristallini alloggiati in copertura, con potenzialità di picco pari a 4,00 kW; ognuno dotato di inverter autonomo e di ogni collegamento necessario al corretto funzionamento.

Si prevede inoltre la predisposizione per il posizionamento di batterie di accumulo dell'energia elettrica prodotta dall'impianto.

#### 20. Impianto idrico-sanitario

Gli apparecchi sanitari dei bagni saranno della marca "Dolomite" serie "Perla" o similari, completi di rubinetterie monocomando cromati, piatti doccia in porcellana, vasche in resina, cassette di sciacquamento incassate a muro.

#### 21. Area esterna

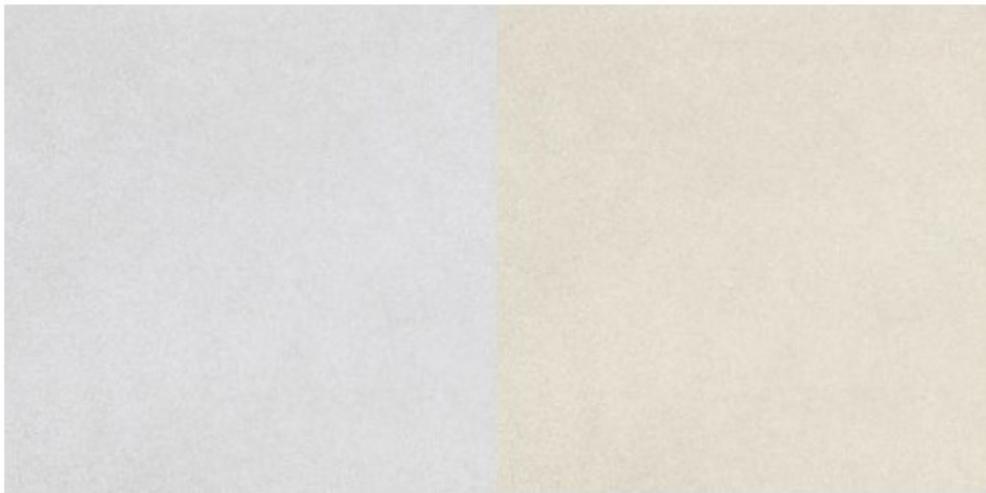
I giardini privati saranno opportunamente sistemati mediante l'apporto di terreno vegetale senza alcuna piantumazione. Il marciapiede esterno dell'immobile sarà pavimentato in piastrella antigeliva per esterni, posta in maniera regolare o in calcestruzzo "pettinato" per evitare che le piastrelle nel corso degli anni si rompano e necessitino di essere sostituite. Le aree esterne destinate a parcheggio ed i vialetti carrabili interni saranno in asfalto. Su tali aree verranno posti dei faretti per l'illuminazione totale del complesso residenziale. La rampa d'accesso al piano scantinato sarà chiusa tramite una sbarra automatizzata.

## Capitolato generico

### Pavimenti

Piastrelle in gres porcellanato cm 30x60 serie Docks o similari

Piastrelle in gres porcellanato cm 60x60 serie Docks o similari



### Pavimento in legno

Pavimento in plancia di rovere o similari



## **Sanitari**

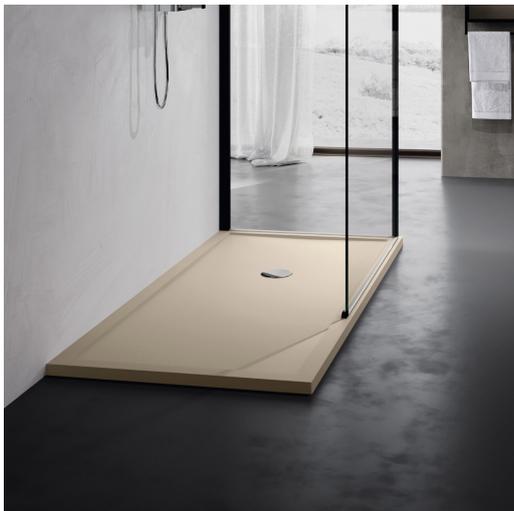
Vaso sospeso in ceramica bianca con sedile serie Grace o similari

Bidet sospeso in ceramica bianca serie Grace o similari



## **Piatto doccia**

Piatto doccia in acrilico cm 80x100 serie tipo Novellini Olympic Plus o similare



Cividale del Friuli, 18/09/2023

## ***EDIL VS S.R.L.***

.....

