

# CASA MALANOTTE



**Capitolato di vendita**

**Emissione Luglio 2023**

**Via Malanotte 311 - Calisese**

L'unità abitativa è costituita da un piano terra ove sono ubicati i garage e due piani abitabili fuori terra oltre ad una corte a giardino privato. L'involucro esterno viene rivestito con termocappotto e la copertura con isolante termico. Classe energetica stimata A.

## **CAP.01 - OPERE AL "GREZZO"**

---

### **01.01– SCAVI E RINTERRI**

Scavi di sbancamento e a sezione obbligata per platea, fondazioni continue e quant'altro con larghezza e spessore deducibili dai calcoli statici e progettuali, spinti alla profondità di progetto ed eseguiti con mezzo meccanico in terreno di qualsiasi natura e consistenza, per esecuzione piano interrato e platea di appoggio dei piani in elevazione.

### **01.02– FONDAZIONI, E STRUTTURE IN C.A.**

Tutte le opere in cemento armato saranno eseguite in base ai calcoli ed ai progetti strutturali elaborati dall'Ingegnere incaricato; saranno utilizzati vari conglomerati cementizi in base ai calcoli statici e come richiesti dalla Direzione Lavori; saranno rispettate le prescrizioni contenute nella Legge 5.11.1971 n.1086 e relativi D.M., nella circolare del Min. Lavori Pubblici del 30.06.80 Legge 2.2.74 n. 64 e nelle norme per le costruzioni approvate con D.M. 21.01.2018

### **01.03– STRUTTURE IN ELEVAZIONE**

La struttura portante è realizzata con telaio portante in cemento armato e solai in laterocemento sulla base di un calcolo statico in rispetto alle norme tecniche per le costruzioni, di cui al DM 21/01/2018.

Le *pareti esterne* saranno così realizzate:

- 25 cm di pareti in laterizio termico
- esternamente da pannello EPS come da verifica di calcolo
- rivestimento in intonachino da cappotto

La *pareti interne* saranno costituite da un muro in laterizio da cm 8/12 e intonaco tipo civile premiscelato

La *parete divisoria* tra le due unità immobiliari sarà composta da parete in laterizio da cm 25

#### 01.04–COPERTURA

- 1 TEGOLE PORTOGHESI® tipo te.si ardesia della Cotto Possagno

#### 01.05– SOTTOFONDI ALLEGGERITI E MASSETTI

I sottofondi tipo TASSULLO (o similare) di idoneo spessore, alleggeriti per le pavimentazioni, saranno messi in opera a ricoprimento degli impianti tecnologici.

#### 01.06– INTONACI

Gli intonaci interni per eventuali parti di pareti e soffitti in calcestruzzo o laterizio,

### CAP.02 - OPERE COMPLEMENTARI

---

#### 02.01- IMPERMEABILIZZAZIONI

Nella platea di appoggio della struttura, nella copertura praticabile dei garages, nei marciapiedi o logge scoperte e nei bagni interni, l'impermeabilizzazione sarà eseguita mediante posa in opera di malta bicomponente elastica tipo MAPELASTIC (o similare), posata sopra i massetti pronti alla posa dei pavimenti ceramici, con risvolti nelle murature per almeno cm. 15: il tutto completo di reti in fibra di nylon e giunti di dilatazione e successiva posa di doppia guaina impermeabile tipo BITUVER TENDER PLUS -10° (o similare) dello spess. di 4 mm saldata a caldo.

#### 02.02- COIBENTAZIONI

In conformità alla normativa vigente in materia di requisiti termici (legge 10/1991, D.Lgs. 192/2005 coord. con D.Lgs. 311/2006, 115/2008, DPR 59/2009, DAL 156/2008, e DGR 1362/2010)

ed acustici (DPCM 05/12/97, Norme UNI 11175 e UNI 12354-1), l'involucro dell'edificio e le partizioni interne (verticali ed orizzontali) saranno completate con i necessari accorgimenti tecnici.

Allo spiccatto di tutte le murature interne, saranno posate strisce di materiale fonoimpedente in neoprene, o materiale di equivalenti requisiti prestazionali, al fine di interrompere la trasmissione delle vibrazioni dalle murature ai solai.

#### 02.03- OPERE DA LATTONIERE

I canali di gronda, i pluviali, le converse, scatole di innesto, scossoline e tutte le altre opere di lattoneria saranno realizzate in lamiera zincata preverniciata dello spessore e aventi adeguato sviluppo, in funzione del disegno architettonico di tutti i particolari tecnici.

## **CAP.03 - OPERE DI FINITURA: PAVIMENTI - RIVESTIMENTI - TINTEGGIATURE**

---

### **03.01- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I pavimenti del soggiorno, delle camere da letto e dei disimpegni sono realizzati in gres porcellanato smaltato in formati di dimensioni 30x60 o 60x60 (prezzo di listino €/mq 40,00).

Le cucine sono pavimentate in gres porcellanato smaltato in formati di dimensioni 30x60 (prezzo di listino €/mq 40,00).

I bagni e le lavanderie sono pavimentati in ceramica monocottura formato 20x20 o 30x60 (prezzo di listino €/mq 40,00).

I locali accessori collegati alle unità sono pavimentati in gres porcellanato smaltato in formati di dimensioni 30x60 (prezzo di listino €/mq 30,00).

La scelta delle pavimentazioni e dei rivestimenti viene effettuata sulla base di una campionatura disponibile per le scelte dell'acquirente.

Le terrazze e le zone private pavimentate a piano terra sono realizzate in gres dimensioni 15x15 a scelta della Direzione Lavori.

bagni principali e secondari (ove previsti) e le lavanderie sono rivestiti in ceramica monocottura di 1° scelta di dimensioni 20x20 o 30x60 su tutte le pareti con altezza di cm. 200 circa nel box doccia e cm 120 sulle altre pareti (prezzo di listino €/mq 40,00).

Non sono previsti rivestimenti per le cucine e gli angoli cottura.

#### **GARAGE AL PIANO TERRA**

Pavimentazione in cemento lisciato tipo industriale

#### **SCALE INTERNE TRA PIANO TERRA E PIANO PRIMO**

La scala di collegamento al piano primo sarà realizzata con rivestimentoalzata e pedata in marmo trani o marmo ricomposto.

#### **ZONA ESTERNA**

Le corti esterne saranno in terra vegetale per semina di prato

### **03.02 - OPERE DA IMBIANCHINO**

Tutte le pitture di pareti e soffitti interni intonacati saranno eseguite con due mani di super tempera certificata ECO in tinta bianca o chiara compresa la mano di imprimitura; le tinteggiature esterne nelle

parti intonacate saranno realizzate a due mani di pittura ai silossani o silicati o quarzo a scelta della D.L.

### 03.03– SISTEMAZIONE AREA ESTERNA

Il cancello carrabile sarà realizzato in profili di ferro zincato a caldo come da particolari forniti e a scelta esclusiva della D.L. in opera, completo di ferramenta. Il cancelletto pedonale sarà realizzato in profili di ferro zincato a caldo come da particolari forniti dalla D.L. in opera, completi di ferramenta, chiusure tipo Yale e apriporta elettrico con dispositivo a scomparsa.

La recinzione sarà eseguita con muretto in C.A. spessore cm. 20 e con sovrastante recinzione modulare a pannelli in rete metallica e pali in ferro.

### **CAP.04 – SERRAMENTI FACCIATA EST ED OVEST**

---

Infissi interni ed esterni: Infissi in PVC colore BIANCO IN MASSA a taglio termico,  $U_f$  (telaio) = 1,2 W/m<sup>2</sup>K ed  $U_g$  (vetro) = 1,1 W/m<sup>2</sup>K. Fattore g (Trasmittanza di energia solare) = 0,60. Vetri doppi basso emissivi ed antieffrazione.

I serramenti saranno fissati con controtelai in acciaio zincato con vernice protettiva da zincare nelle murature. Ogni serramento sarà completo delle sigillature perimetrali interne ed esterne di raccordo alla struttura edilizia.

Per quanto riguarda l'isolamento termico degli stessi, il collegamento tra la parte interna e quella esterna dei profili sarà realizzato in modo continuo e definitivo mediante listelli di materiale sintetico termicamente isolante (Polythermid o Poliammide). I listelli saranno dotati di inserto in schiuma per ridurre la trasmissione termica per convezione e irraggiamento.

Su tutti i telai, fissi e apribili, saranno eseguite le lavorazioni atte a garantire il drenaggio dell'acqua attorno ai vetri e la rapida compensazione dell'umidità dell'aria nella camera di contenimento delle lastre. I particolari soggetti a logorio saranno montati e bloccati per contrasto onde consentire rapidamente una eventuale regolazione o sostituzione anche da personale non specializzato e senza lavorazioni meccaniche. Le parti apribili saranno complete di tutti gli accessori ed apparecchiature di chiusura e movimentazione (cerniere, cardini, maniglie, bracci, aste, ecc.).

Per la classificazione combinata con freccia relativa frontale, sono classificati in Classe 5.

Ogni serramento sarà completo delle finiture perimetrali di raccordo alla struttura edilizia e più precisamente: sigillatura sul perimetro interno ed esterno; coprifili in alluminio verniciato per il raccordo sul perimetro interno.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80x210, sono previste laminate, cieche, lisce,

bianche, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura. Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90x210, sono blindate monopartita con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L.

## **CAP.05 - IMPIANTI TECNOLOGICI: ELETTRICO - IDRAULICO – FOGNATURE**

---

### **05.01- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

La produzione di fluidi caldi e servizio climatizzazione ambientale e di acqua calda sanitaria avviene in una stazione termica composta da pompa di calore con potenza nominale come da normativa.

### **05.02 – PRODUZIONE FREDDO**

La produzione del freddo è garantita tramite la predisposizione di venticonvettori in ogni stanza nobile (soggiorno e camere)

### **05.03 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

I locali vengono riscaldati con sistema idronico a fluido termoconvettore ad acqua e unita terminali del tipo pannelli radianti a pavimento. La regolazione delle temperature in ogni ambiente avviene per mezzo di regolatori ambiente.

### **05.04- IMPIANTO DI FOTOVOLTAICO**

Impianto fotovoltaico da inserire nella falda di copertura, pari a 2 kw per unità abitativa.

### **05.05- IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA**

La distribuzione dell'acqua calda e fredda avverrà, partendo dal contatore individuale posto in idonea nicchia, con tubo in polietilene nero PN 16, la parte interrata e in multistrato Alupex o similare, la restante, completo di raccordi, rubinetti di arresto da incasso a cappuccio cromati di  $\varnothing 1/2''$  per sezionare l'acqua calda e fredda nei locali cucina, bagno.

La tubazione per la distribuzione dell'acqua calda dovrà essere isolata con guaina di neoprene espanso reticolato del tipo Isoflex dello spessore di mm. 12 per i locali con pavimento rivolto su ambienti non riscaldati e spessore di mm. 8 per i restanti ambienti.

Tutte le tubazioni dell'acqua fredda, non in vista, dovranno essere protette con guaine di isolene avente spessore mm. 5.

Per la parte esterna sono previste tubazioni in polietilene  $\varnothing 3/4''$  con l'allaccio ai contatori per l'irrigazione dei giardini in 2 pozzetti.

Il contatore sarà posto in apposito vano o armadio dal quale partiranno le reti per gli appartamenti.

Gli apparecchi igienico - sanitari previsti nei bagni, saranno di colore bianco, le rubinetterie ed i miscelatori completi di sifoni, scarichi e flessibili.

In particolare saranno previsti:

- Bagno comprensivo dei seguenti elementi:

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni:

- lavabo in ceramica serie Selnova Premium o similari completo di miscelatore monocomando Pains Kit con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso sospeso in ceramica serie Selnova Premium o similari con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Ideal Standard;
- bidet sospeso in ceramica Selnova Premium o similari con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando Pains Kit con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 o come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando Pains Kit, doccia con flessibile.

#### 05.04- IMPIANTO DI SCARICO

Tutte le colonne di scarico, ognuna del diametro opportuno, saranno rivestite con materassini fonoassorbenti, mentre le tubazioni di scarico dei W.C. saranno in polipropilene rigido, conforme alle norme UNI 7443-75, con giunto ed anello elastico.

La rete fognaria sarà eseguita con tubi di PVC rigido (tipo UNI 300) pesante per le acque pluviali e del tipo UNI 302 per le acque nere. I tubi interrati posano sopra un letto di sabbia previo livellamento del terreno, compreso pozzetti, sifoni e quant'altro necessario.

#### 05.05- IMPIANTO ELETTRICO E TELEFONICO

Dotazioni impianti elettrici appartamenti

Eseguita con serie Chiara marca ABB

Oltre alla normale alimentazione di ogni apparecchiatura elettrica prevista nel progetto la dotazione prevista sarà quella riportata nelle seguenti tabelle:

	PRANZO CUCINA	DISIMP.	BAGNO	INGRESSO	SOGGIORNO	GIARDINO PORTICO
Punto luce	2	3	2	1	4	3
Punto presa 10/16Ap	3	3	2	2	4	3
Punto comando	2	3	2	2	4	2
Punto presa telefono	1	0	0	0	1	0
Punto presa TV	1	0	0	0	1	1
Predisp.503 (TP-TV-SAT)	1	0	0	0	1	1
Videocitofono indipend.	0	0	0	1	0	0
Split climatizzazione	1	0	0	0	1	0

	CAMERA 1 MATRIM.	CAMERA 2 SINGOLA		
Punto luce	1	1		
Punto presa 10/16Ap	4	4		
Punto comando	3	2		
Punto presa telefono	1	0		
Punto presa TV	1	1		
Predisp.503 (TP-TV-SAT)	1	1		
Videocitofono indipente	0	0		
Split climatizzazione	1	1	0	0

	VANO SCALE	GARAGE
Punto luce	1	2
Punto presa 10/16Ap	1	2
Punto comando	1	3

## CAP.06 - CLAUSOLE FINALI

Sono esclusi dal capitolato eventuali tendaggi per l'ombreggiamento/oscuramento.

Tutte le opere eventualmente non citate nel presente capitolato ma necessarie ad insindacabile giudizio della D.L. al buono svolgimento dei lavori menzionati, sono da ritenersi comprese.

La Società venditrice e la D.L. si riservano la facoltà esclusiva di apportare varianti agli elaborati grafici di progetto e anche alla tipologia dei materiali allo scopo di rendere più funzionale l'intera opera.

Le marche dei prodotti citate nel presente capitolato e/o le immagini riportate, sono puramente indicativamente e non possono considerarsi vincolanti.

Eventuali varianti richieste dall'acquirente saranno possibili solo se approvate dalla committenza e dalla D.L.

Sono a carico dell'Acquirente:

- IVA nei termini di legge;
- quanto non incluso nel presente capitolato.