

## **Premessa**

Le opere descritte e le caratteristiche tecniche potranno essere variate in corso d'opera per iniziativa della Direzione Lavori, così come le aziende fornitrici, salvaguardando o migliorando quanto descritto qualitativamente e tecnicamente nel presente documento. Nelle fasi di esecuzione dell'opera la società committente e la Direzione Lavori si riservano di apporre variazioni o modifiche necessarie ad esaltare le rese tecniche, funzionali ed estetiche connesse o meno alle procedure urbanistiche, mantenendo o migliorando il valore tecnico ed economico dell'originaria proposta. L'applicazione e il rispetto delle normative vigenti verranno sempre anteposte alle insindacabili decisioni di variazione del presente documento di capitolato da parte della Direzione Lavori e della società committente.

## **1. Fondazioni e struttura**

Sono previste fondazioni "a platea", piastra in calcestruzzo e ferro realizzata secondo il progetto delle strutture depositato presso l'Ufficio pubblico competente prima dell'inizio dei lavori e successive integrazioni e così realizzata:

- Scavo fino alla profondità indicata nei disegni esecutivi e a quanto stabilito dal D.L.;
- Fornitura e getto di calcestruzzo magro per sottofondazioni;
- Fornitura, lavorazione e posa in opera di ferro tondo per c.a., compreso allestimento, sfrido ed ogni altro onere;
- Fornitura e getto di calcestruzzo per platea, il tutto eseguito secondo indicazioni del D.L.

Le strutture verticali saranno realizzate mediante fornitura e getto in calcestruzzo in opera ed in particolare pilastri, travi, architravi, cordoli, poggioni, e quant'altro esposto nei disegni di progetto e delle opere in calcestruzzo, il tutto secondo indicazioni del D.L. Costruzione di scale interne in c.a., compreso ferro da armatura ed ogni altro onere per armo e disarmo, realizzate con gradini gettati in opera; il tutto come da disegni esecutivi dei cementi armati. (pilastri e travi di collegamento) e tamponamenti in muratura collaborante:

Il progetto è conforme alle norme antisismiche vigenti (Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 14/01/2008), secondo le indicazioni del Testo Unico in materia edilizia DPR 380/2001.

## **2. Murature esterne**

Il pacchetto murature esterne sarà composto da blocchi di laterizio tipo Alveolater dello spessore di cm 30 e rivestimento esterno termoisolante a cappotto costituito da pannello isolante in polistirene espanso sinterizzato (EPS) dello spessore minimo di cm 12/14 circa. La finitura esterna viene realizzata con rasatura di intonachino.

La D.L. potrà comunque variare le stratigrafie sopradescritte rispettando sempre tutte le normative in tema di acustica e risparmio energetico.

Alla base delle murature viene posata una membrana fonoassorbente per ridurre la propagazione del rumore e, al piano terra, una guaina bituminosa per l'eliminazione dell'umidità ascendente.

### **3. Murature divisorie fra unità e tramezze**

Le murature interne a divisione degli alloggi sono costituite a seconda della situazione da:

- doppia muratura in blocchi tipo Alveolater ad incastro pesante con interposto pannello in fibra di legno e celluloidi o celenit o altro materiale equivalente per un totale di cm 25 di spessore;
- muro in cls e controparete in cartongesso con interposto pannello di materiale isolante.

Le tramezzature interne di ogni singolo alloggio verranno costruite con tramezze in cotto da 8 e/o 12 cm più intonaco.

La D.L. potrà comunque variare le stratigrafie sopradescritte rispettando sempre tutte le normative in tema di acustica e risparmio energetico.

La muratura potrà avere diverso spessore totale dovuto al passaggio di impianti, pilastri o cavedi tecnici.

Alla base di tutte le murature sarà posto dell'isolante acustico fonoassorbente costituito da una guaina di gomma riciclata dello spessore di 5mm circa.

### **4. Solai**

I solai dei vari impalcati sono composti da lastre prefabbricate di calcestruzzo armato tipo "predalles" o, in alternativa, tipo "eurosolaio" compreso il getto collaborante della soletta di completamento in calcestruzzo ed armatura in rete elettrosaldata. Il solaio sarà dimensionato per i carichi di esercizio e le prestazioni di insonorizzazione previsti dalle vigenti normative e conformi al progetto delle strutture depositato.

### **5. Copertura**

La copertura dell'ultimo piano sarà costituita in due modalità come previsto da progetto:

- Copertura a falda costituita da lastre prefabbricate tipo "eurosolaio" compreso il getto della soletta di completamento in calcestruzzo ed armatura in rete elettrosaldata, struttura in muretti e tavelloni posati in pendenza con soprastanti lastre di poliuretano, guaina impermeabilizzante ardesiata e manto di copertura in tegole di laterizio tipo coppo completo di linea vita;

- copertura piana costituita da lastre prefabbricate tipo "eurosolaio" compreso il getto della soletta di completamento in calcestruzzo ed armatura in rete elettrosaldata, lastre di poliuretano, guaina impermeabilizzante.

## **6. Massetti e sottofondi**

A partire dal piano finito strutturale in c.a. è prevista la realizzazione di un massetto in calcestruzzo alleggerito a copertura delle tubazioni degli impianti. Seguono un materassino acustico con funzione anti-calpestio e di contenimento della trasmissione del rumore, il sistema di supporto e isolamento termico dei pannelli radianti per il riscaldamento a pavimento ed il sottofondo pavimento in sabbia e cemento con finitura a frattazzo fine, atto alla posa di pavimento incollato.

## **7. Lattonerie e soglie**

Ove previsto, copertine perimetrali, scossaline, raccordi e canali di gronda saranno realizzati in rame oppure in alluminio verniciato lavorati a regola d'arte, completi di ogni accessorio, pezzi speciali e sostegni mentre, per le parti interne alle murature e ai solai, saranno in geberit o altro prodotto similare.

Le soglie delle porte finestre saranno in marmo o pietra a scelta della D.L.L. (biancone, botticino o altro materiale equivalente) oppure in elemento da serramentista con lamiera di finitura in alluminio sagomato.

## **8. Intonaci e tinteggiature**

Gli intonaci interni saranno realizzati a grezzo e fino tirato a panno, con successiva tinteggiatura a tempera traspirante tinte tenui stesa a due mani più mano di fondo.

A protezione degli spigoli saranno utilizzati appositi paraspigoli in alluminio.

I garage non saranno intonacati ma solo tinteggiati a due mani.

## **9. Pavimenti e rivestimenti**

### **SPAZI COMUNI**

Le pavimentazioni dei parcheggi e degli spazi di manovra saranno in betonelle e/o gres porcellanato e/o ghiaino lavato per le parti coperte/scoperte.

Le scale di collegamento fra le varie unità abitative saranno in biancone di Asiago o gres porcellanato o altro materiale similare a scelta della D.L.L.

### **UNITÀ ABITATIVE**

- Zona giorno e notte: Pavimento in plance di legno prefinito con finitura in rovere spazzolato verniciato, spessore mm 10/11 circa - lunghezza variabile circa, a scelta fra i campioni proposti dalla D.L.

In alternativa l'acquirente potrà optare per pavimento in lastre rettificate di gres porcellanato cm 60x120 (effetto pietra, cemento, resina) o cm 20/30x120 (effetto legno) su tutta l'abitazione o parte di essa.

- Bagni: i pavimenti ed i rivestimenti saranno fino altezza 120 cm circa (240 cm lungo il perimetro del piatto doccia) in lastre di gres porcellanato dimensioni cm 60x120 rettificato a scelta fra i campioni proposti dalla D.L.
- Pavimentazioni terrazze: saranno del tipo "flottante" in gres porcellanato spessore 2 cm a scelta della D.L. posate su idonei piedini. In alternativa la D.L.L. potrà valutare di realizzare la pavimentazione dei terrazzi con gres porcellanato antiscivolo incollato.
- Garage: pavimento in gres porcellanato dimensione cm 60x60 o cm 45x45 a scelta della D.L.
- Battiscopa: ogni pavimento interno posato sarà completato con zoccolini perimetrali a parete, ad eccezione delle pareti rivestite in ceramica. È prevista la fornitura e posa di zoccolino squadrato in legno laccato, altezza cm. 4/7/8, inchiodato ed incollato.

## 10. Serramenti

### FINESTRE E PORTEFINESTRE

Le finestre e portefinestre saranno composte con profili Schuko (o altra marca equivalente) in Pvc bianco in massa (o altro colore a discrezione della D.L.L.) complete di:

- vetrocamera basso emissivo,
- vetro antinfortunistico e antisfondamento dove previsto per legge;
- ferramenta antieffrazione;
- meccanismo per apertura anta/ribalta (dove possibile)
- ferramenta finitura argento
- canalina calda

In particolare le vetrate saranno così composte:

- Portefinestre: 33.1/16 /33.1 con gas e canalina calda;
- Finestre: 4/16/33.1 con gas e canalina calda.

I serramenti scelti presenteranno i requisiti tali da garantire le prestazioni di insonorizzazione e di isolamento termico previsti dalle normative vigenti e tali da garantire la classe energetica certificata. Eventuali variazioni delle stratigrafie delle vetrate rispetteranno comunque tali normative.

La D.L. si riserva la facoltà, se lo ritenesse necessario, di utilizzare altri materiali alternativi al pvc (esempio legno) mantenendo comunque inalterate tutte le caratteristiche del serramento.

La posa dei serramenti esterni avverrà su spallette coibentate e relativo cassonetto per avvolgibile (monoblocco).

## PORTE INTERNE

Le porte interne saranno ad una anta liscia colore bianco RAL 9010 o similare, dimensioni cm 75/80x210, maniglia con finitura argento, serratura magnetica e cerniere a scomparsa. Tutte le porte saranno dotate di cornici di finitura laccate bianco RAL 9010, larghezza cm 7.

## PORTONCINI D'INGRESSO

I portoncini d'ingresso dei singoli alloggi sono del tipo porta blindata certificati anti-effrazione in classe 3, costituita da telaio in lamiera di acciaio, serratura di sicurezza con cilindro europeo a mappatura cifrata, pannello interno di finitura laccato bianco, pannello esterno laccato, ferramenta finitura argento.

## AVVOLGIBILI

Su ogni foro verranno montati avvolgibili in alluminio coibentato e relativo motore per l'apertura e chiusura automatica alloggiati all'interno del cassonetto del monoblocco.

I monoblocchi sono composti da spalle coibentate verticali e cassonetti orizzontali. Compito dei monoblocchi termoisolanti è evitare che tra muro perimetrale e infissi (giunto primario) vi siano interstizi o ponti termici e conseguentemente, dispersione di calore in inverno e scarso isolamento dal caldo durante l'estate.

## **11. Impianto Elettrico**

L'impianto elettrico sarà di tipo civile con distribuzione sotto intonaco e/o sotto pavimento, calcolato e realizzato secondo le norme vigenti.

Le linee montanti dal contatore al centralino dell'alloggio saranno dimensionate per 6 Kw in 230 Volt monofase.

La distribuzione, la quantità e la tipologia dei punti presa/comando per ogni abitazione, sarà adeguata alla funzione ed all'arredamento base di ogni singolo locale.

L'impianto degli alloggi è alimentato da contatori con potenza minima contrattuale di 4,5 KW ciascuno, installati in apposito ed attrezzato locale tecnico ubicato nelle parti comuni.

Il quadro elettrico generale di appartamento è previsto in materiale plastico, con coperchio trasparente, e conterrà i dispositivi di protezione delle linee elettriche luce e forza motrice dell'abitazione. Le linee alimenteranno tutti i circuiti di forza motrice e luce all'interno dei locali, tramite tubazioni incassate a soffitto, pavimento ed a parete. Ogni appartamento è dotato di impianti "speciali" quali antenna TV - SAT - videocitofono - telefonia e dati. Il numero di punti luce e prese viene adeguato alle dimensioni degli appartamenti e alle funzionalità delle stanze. Tutti gli impianti saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente, con particolare riferimento alla norma CEI 64-8 v3. Gli interruttori e le placche sono della marca VIMAR serie PLANA in tecnopolimero colore bianco. La cucina è predisposta per l'installazione di piani cottura a induzione elettromagnetica e non a gas.

## GARAGE

I box sono dotati di impianto luce e forza motrice. L'ingresso e l'uscita dal box verrà garantito mediante portoni sezionali o basculanti motorizzati mediante apposito telecomando.

## IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

L'impianto sarà composto da videocitofono a colori in vivavoce della marca VIMAR (ELVOX), con illuminazione notturna propria in caso di chiamata.

## ZONE COMUNI

Sono inoltre previsti:

- corpi illuminanti a scelta della D.L.L. per i porticati, terrazzi, percorsi carrai e pedonali il cui funzionamento potrà essere regolato da interruttori crepuscolari.
- Apertura elettrica per i portoncini pedonali d'ingresso al piano terra.

## IMPIANTO ASCENSORE

Ogni vano scala condominiale sarà dotato di n. 1 ascensore di primaria ditta a scelta della D.L.L..

## IMPIANTO DI ALLARME

Per ogni unità abitativa è prevista la predisposizione per impianto di allarme perimetrale e volumetrico.

## IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In copertura è previsto un impianto fotovoltaico che potrà, a insindacabile decisione della Direzione Lavori e della Società committente, essere destinato ad uso condominiale oppure essere a servizio delle singole unità abitative. In entrambi i casi la pratica amministrativa GSE per l'allaccio alla rete dell'impianto è a carico dell'utilizzatore finale

## **12. Impianto Idrosanitario**

La provvista e la distribuzione dell'acqua potabile avverranno mediante allacciamento alla condotta comunale.

La rete di distribuzione interna sarà realizzata come segue:

- linea dal contatore alla scatola di intercettazione interna, realizzata con tubi in polietilene e con valvola d'intercettazione generale;
- alimentazione della cassetta di distribuzione e dalla stessa fino ai vari rubinetti, realizzata con tubi in polietilene multistrato. I tubi sono in un pezzo unico senza giunzioni.

Rete scarichi interna dei bagni in tubazioni di polietilene (Wavin o similare); colonne montanti in polietilene (Wavin o similare) giuntati a caldo, incassati nelle murature e rivestiti con coppelle isolanti.

BAGNI:

- n° 1 doccia
- n° 1 bidet
- n° 1 vaso WC sospeso con scarico a muro con cassetta geberit o similare incassata nella muratura con apposite staffe di sostegno;
- n° 1 lavabo (solo predisposizione);

CUCINA:

- Attacco acqua calda e fredda.

LAVANDERIA/CENTRALE TERMICA:

- Attacco acqua fredda.

SANITARI E RUBINETTERIE

I sanitari che verranno installati saranno:

- Vaso e bidet sospeso della ditta CERAMICHE CATALANO serie ITALY o similare;
- piatto doccia in vetroresina della ditta IDEAL STANDARD serie ULTRAFLAT S o similare;
- rubinetteria monocomando della ditta PAFFONI serie LIGHT o similare finitura cromo lucido.

## **12. Impianto di Riscaldamento e climatizzazione estiva**

L'impianto progettato in base alle normative vigenti è uno dei più qualificati ai fini del risparmio energetico e ci consente di raggiungere la classificazione minima "A2". Per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria l'abitazione è provvista di una pompa di calore ad alta efficienza (tipo SAMSUNG o similare) funzionante ad energia elettrica e relativa unità interna con bollitore di circa 250 lt che verrà posizionata all'interna della lavanderia/centrale termica.

Questo sistema di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria garantisce il rispetto il D.M. 28/2011 sulle fonti rinnovabili.

Il sistema di riscaldamento è di tipo a bassa temperatura con pannelli radianti a pavimento annegati nel massetto. Nei bagni sono previsti scaldasalviette elettrici.

L'abitazione sarà dotata di impianto di climatizzazione estiva per n.4 unità interne (split) e relativa unità esterna.

### **13. Parapetti, Recinzioni e cancelli**

I cancelli carrai (dove previsti) e pedonali saranno realizzati in ferro zincato e verniciato con colore a scelta della D.L.

Le recinzioni dei giardini in uso esclusivo alle unità residenziali al piano terra saranno realizzate in rete composta da pannelli modulari.

In particolare, l'unità F1 sarà dotata del solo cancelletto pedonale mentre non sarà previsto quello carraio (ma solo il portone sezionale del box) per garantire una maggior fruibilità degli spazi di manovra.

Il confine del lotto è delimitato da una recinzione come da progetto tenendo conto delle indicazioni degli enti competenti.

I parapetti delle terrazze saranno in ferro zincato e verniciato composto da lame orizzontali e comunque come da disegno previsto in progetto in base alle indicazioni della D.L..

### **14. Sistemazioni Esterne**

La sistemazione e la dotazione delle aree e spazi scoperti sarà indicativamente come da disegno, salvo variazioni di ordine estetico e/o funzionale a discrezione della D.L..

Saranno inoltre posti in opera nelle zone condominiali, punti luce con relativi corpi illuminanti con posizione, numero e modello a discrezione della D.L.. Gli stessi saranno comandati da interruttori crepuscolari.

Eventuali aiuole condominiali saranno realizzate dalla Società Venditrice che provvederà alla messa a dimore di alberature, siepi, rampicanti, cespugli.

I giardini privati delle unità al piano terra verranno consegnati con terreno livellato ad esclusione dello strato finale e della semina.

### **15. Note finali**

- Tutte le parti esterne di finitura e comunque tutte quelle di carattere generale (coperture, cornici, terrazzi, parapetti, pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiature, serramenti, etc...) con rilevanza esterna e/o interessanti l'intero contesto, per forma, colore e tipo di materiale, potranno essere interessate a variazioni di qualità equivalente a discrezione della D.L.
- Alcune finiture previste nel presente capitolato potranno essere oggetto di lievi variazioni a seguito dei contratti definiti con i rispettivi fornitori mantenendo inalterata la qualità e le dotazioni.
- Tutte le modifiche e/o le scelte diverse rispetto a quanto previsto in progetto (distribuzione interna, ...) e/o in capitolato, richieste dagli acquirenti dovranno essere concordate in termine utile per non causare intralcio o ritardi al normale svolgimento dei lavori. Le stesse saranno conteggiate e liquidate a parte rispetto al prezzo determinato nel Preliminare di compravendita mediante un'appendice al contratto preliminare e/o comunque con l'integrazione dello stesso. In mancanza di



accordo, la Società venditrice eseguirà quanto previsto nel Preliminare, nella presente descrizione tecnica e negli elaborati di progetto, a suo insindacabile giudizio. Le varianti potranno comportare ritardi dei termini di consegna degli alloggi.

- La posizione e le dimensioni delle finestre e delle porte esterne, saranno di norma quelle indicate in progetto, ma potranno essere modificate per esigenze estetiche e/o funzionali ravvisate dalla D.L. o dalla Società venditrice.
- Per quanto attiene all'architettura ed all'estetica del fabbricato, la Società venditrice si riserva, a giudizio insindacabile suo e della D.L., di apportare tutte quelle modifiche che dovesse ritenere utili per la miglior riuscita dell'intervento. Il tutto anche secondo quanto concesso e/o richiesto dal Comune di Vicenza.
- Nessuna persona e/o Ditta estranea ai lavori in corso potrà accedere ai locali e compiere qualsiasi lavoro negli stessi senza il preventivo benestare della Società Promittente venditrice.
- La pratica amministrativa e le spese per la richiesta e l'attacco dei singoli contatori dei servizi (luce, acqua, fotovoltaico, telefono), sono a carico dell'Acquirente.
- La Società venditrice si ritiene sollevata fin d'ora da ogni e qualsiasi onere in merito alla pulizia dei locali che comunque saranno consegnati liberi e sgombri da materiali di ogni genere e puliti sommariamente.
- Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale e quindi soggetto a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nei limiti delle abituali tolleranze, vanno accettate.

## **16. Varie**

Nel prezzo di vendita sono compresi:

- la progettazione e la direzione dei lavori;
- la pratica per l'abitabilità;
- le spese di accatastamento;
- allacciamenti (elettricità, acqua, telefono, fognature);

Sono esclusi dal prezzo di vendita:

- tutte le variazioni rispetto al presente capitolato;
- le spese per l'atto notarile e le relative imposte in vigore al momento della stipula;
- La pratica di allacciamento dell'impianto fotovoltaico.

**PARTE PROMITTENTE  
VENDITRICE**

**PARTE PROMISSORIA  
ACQUIRENTE**