



**DOMIUS**  
**COSTRUZIONI**

## **CAPITOLATO**

**relativo alla costruzione del “CONDOMINIO LOTTO 1”**

**in Vailate Via Umberto Nobile n° 2 - 4**

-----

**A – Premessa generale**

**B – Elenco pratiche tecniche ed edilizie**

**C – Descrizione opere condominiali**

## **A – PREMESSA GENERALE**

Il condominio di Via Nobile n° 2/4 è costituito da tre palazzine, uguali fra loro, disposte ad U sull'area edificatoria di mq. 1.800,00, così da abbracciare il verde ed il parcheggio pubblico esistenti.

Ciascuna palazzina contiene solo quattro appartamenti di 90 mq. commerciali, due al primo e due al secondo piano, con, al piano terra, i quattro box pertinenziali di 30 mq.; oltre al porticato, vano scale, locale contatori, locale ripostiglio.

Ogni alloggio è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e due balconi; ed è dotato, in modo autonomo, di impianto idrico, impianto fotovoltaico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda in pompa di calore, ed impianto di ricambio aria con recuperatore di calore.

La qualità dell'isolamento termico e degli impianti installati fa classificare i dodici alloggi del condominio nella classe energetica "Ax".

Particolare cura viene posta all'isolamento acustico con interventi specifici ai vetri dei serramenti esterni, ai solai interpiano, ai gradini e pianerottoli scale, ed ai pannelli delle porte d'ingresso agli alloggi.

In ciascuna palazzina sono beni comuni alle sole unità immobiliari che la abitano le seguenti strutture con i relativi impianti: il porticato, il vano scala, il vano contatori ed il vano ripostiglio.

Nelle aree circostanti le tre palazzine sono previste le seguenti strutture condominiali: le pensiline, per coprire i passaggi pedonali da un porticato all'altro; le piazzuole schermate da siepi, per la raccolta provvisoria dell'immondizia; i giardini seminati, piantumati e dotati di impianto di irrigazione; il corsello carrale, a senso unico, pavimentato con masselli cls autobloccanti per l'accesso ai box; le pensiline lungo la Via Nobile a coprire i cancelletti pedonali, i videocitofoni e le cassette della posta; i manufatti lungo la Via Nobile per il contenimento dei contatori della Padania Acque; le piazzuole lungo la Via Nobile per il deposito dei bidoni nei giorni di raccolta della spazzatura; i cancelli scorrevoli e telecomandati per l'accesso e l'uscita carrale.

La completezza e la qualità delle finiture previste, sia degli spazi condominiali che di quelli privati, descritte nella sezione "C" del presente capitolato, l'uso personalizzato degli impianti installati, nonché il minimo coinvolgimento nella gestione dei beni condominiali, portano il condominio al top del comfort abitativo e dell'economia gestionale.

## **B – ELENCO PRATICHE TECNICHE ED EDILIZIE**

La costruzione del Condominio di Via Nobile n° 2/4 in Vailate sarà realizzata con il sistema “chiavi in mano” comprendendo le opere e quanto necessario al completamento degli edifici, in modo conforme al presente Capitolato ed alla SCIA sostitutiva del P.d.C. con protocollo n. 3722 del 08/04/2023.

Sono a nostro carico tutte le prestazioni professionali necessarie all’adempimento di quanto previsto dalle vigenti norme edilizie, che qui di seguito elenchiamo:

- Progettazione con la relativa presentazione della Pratica Edilizia presso il Comune, il pagamento di oneri concessori relativi e la comunicazione di inizio lavori;
- Stesura del piano di sicurezza e di coordinamento, notifica preliminare del cantiere ed ogni altra disposizione prevista dal D. Lgs n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- Direzione dei lavori con sopralluoghi giornalieri in cantiere per la verifica dei materiali e del buon andamento dei lavori;
- Progettazione (sulla base della relazione geologica) e direzione lavori delle opere in cemento armato, così come previsto dalla vigente normativa antisismica, con deposito della denuncia degli stessi presso il competente ufficio;
- Progettazione e verifica di rispondenza al Regolamento Regionale del 23 novembre 2017 n. 7, relativo all’invarianza idraulica e idrologica;
- Relazione tecnica ai sensi della L. 10/91 e successive modifiche ed integrazioni, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico dell’edificio;
- Valutazione, ai sensi del D.P.C.M. 5/12/97, dei requisiti acustici passivi dell’opera;
- Relazione a struttura ultimata completa dei provini sui materiali usati e collaudo delle opere in cemento armato con relativo deposito presso il competente ufficio;
- Predisposizione dell’attestato di prestazione energetica riportante la classe energetica delle unità immobiliari;
- Aggiornamento della mappa catastale e denuncia di nuovo fabbricato presso l’Agenzia delle Entrate di Cremona mediante la consegna delle schede catastali;
- Comunicazione di fine lavori e segnalazione certificata di agibilità completa di dichiarazioni di conformità degli impianti e di ogni altro allegato necessario al deposito presso il Comune;
- Predisposizione del Regolamento Condominiale e delle connesse Tabelle Millesimali.

## **C – DESCRIZIONE DELLE OPERE CONDOMINIALI**

### **1 - SCAVI E RIEMPIMENTI**

Gli scavi verranno eseguiti con mezzi meccanici e riguarderanno lo sbancamento generale fino alla quota di progetto delle platee di fondazione e lo scavo parziale per le fognature, i servizi canalizzati ed i muretti di recinzione.

I riempimenti per la formazione dei cortili e dei giardini verranno eseguiti con materiale riciclato e terra di coltura.

### **2 - OPERE IN CEMENTO ARMATO**

Le opere in cemento armato, consistenti in fondazioni e strutture verticali ed orizzontali, verranno eseguite nel rispetto di quanto previsto nei progetti e nella relativa relazione di calcolo redatti dal progettista delle opere in cemento armato, in conformità alla normativa antisismica vigente.

### **3 – SOLAI**

I solai a copertura degli alloggi al 1° e 2° piano verranno eseguiti in latero cemento cm. 20+5; mentre quello a copertura dei box al P.T. verrà eseguito in “lastre predalles” cm. 25+5.

### **4 - COPERTURE**

Le gronde e le strutture dei tetti saranno realizzate con travetti ed assito in legno, mordenzati e cerati nelle parti in vista.

Le coperture saranno realizzate ventilate, con tegole colorate tipo “coppo di Francia” o similare, e rese accessibili con l’installazione, nei vani scala, di una scala retrattile e di un lucernario; sui tetti saranno installati dispositivi anticaduta a norma di legge.

### **5 – MURATURE DEL PIANO TERRENO-PRIMO E SECONDO**

Le murature perimetrali dei box, dei vani contatori e dei ripostigli al P.T., protette allo spiccato da feltri catramati, saranno in gasbeton sp. cm. 20; mentre quelle degli alloggi al 1° e 2° P. saranno in laterizio sp. cm. 20.

Le murature dei vani scala invece saranno, a tutti i piani, in cls spessore cm 20.

## 6 – DIVISORI DEI BOX

I tavolati divisori interni, dei box, protetti allo spiccatto da un feltro catramato, saranno in gasbeton spessore cm. 12.

## 7 – CONTROPARETI E DIVISORI DEGLI ALLOGGI

Le pareti perimetrali degli alloggi avranno una controparete con struttura cm. 5 e doppia lastra di cartongesso.

I tavolati interni degli alloggi avranno struttura cm. 5 e doppia lastra di cartongesso su ambo i lati.

## 8 - INTONACI

Le superfici verticali ed orizzontali dei box, dei vani contatori e ripostigli, dei vani scala e dei balconi saranno finite ad intonaco civile; mentre i soffitti, ove non controsoffittati, verranno rasati a gesso.

## 9 – CONTROSOFFITTI

Nei disimpegni di tutti gli alloggi, ove sono installate le apparecchiature per la ventilazione meccanica e la deumidificazione, verrà montato un controsoffitto ispezionabile in cartongesso.

## 10 - TUBI E CANNE

Le colonne di scarico, complete di esalazione sul tetto, verranno eseguite in PVC silenziato.

Le canne di ventilazione delle cucine verranno eseguita in PVC, rivestite e coibentate con lana di roccia.

Le suddette canalizzazioni saranno racchiuse in appositi cassonetti.

## 11 - ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

L'isolamento termico degli alloggi sarà costituito da: pannello polistirene cm. 12 all'esterno più pannello di lana di vetro cm. 4 all'interno; pannello di lana di vetro cm. 8 verso il vano scala; triplo pannello di lana di vetro cm. 10 sul solaio di sottotetto; pannello polistirene cm. 5 sulle falde del tetto; pannello polistirene cm. 3 sotto e sopra solette e balconi; pannello polistirene cm. 10 sull'intradosso del solaio P.T.; pannello

polistirolo cm. 5 all'esterno dei vani scala; il tutto come da indicazioni del termotecnico per ottenere, insieme all'impiantistica ed ai serramenti installati, la classe energetica Ax.

I vani scala, i box e i locali contatori e ripostigli non sono riscaldati.

L'isolamento acustico sarà realizzato mediante la posa di fasce adesive verticali e di feltri anticalpestio nei box, vani scala e negli alloggi.

#### 12 - OPERE DA LATTONIERE

Le opere da lattoniere per i canali di gronda, le scossaline e le colonne pluviali, complete di accessori, verranno eseguite in rame.

#### 13 - OPERE DA MARMISTA

I davanzali, le soglie, la zoccolatura ed i contorni balconi saranno in granito "Bianco Dolomiti" spazzolato; mentre i contorni delle porte ingresso alloggi, il rivestimento delle rampe scala, i pavimenti e gli zoccolini degli androni saranno in granito "Bianco Dolomiti" lucido.

#### 14 - OPERE DA FABBRO

I parapetti scale, le recinzioni, i cancelli carrali e pedonali ed i parapetti balconi saranno realizzati in ferro lavorato a disegno.

#### 15 - OPERE DA SERRAMENTISTA E FALEGNAME

Le due pensiline di unione dei portici dei condomini saranno realizzate in alluminio verniciato e policarbonato.

I serramenti dei vani scala saranno realizzati in alluminio verniciato e dotati di serrature, chiudi porta, imbotti, vetrate, ecc.

Le porte d'ingresso ai box ed ai locali contatori e ripostiglio saranno grigliate in alluminio verniciato.

I portoni dei box saranno di tipo sezionale, verniciati e motorizzati.

I portoncini d'ingresso agli alloggi saranno di tipo blindato con pannellatura interna ed esterna in laminatino, doppia serratura, defender, spioncino, ecc.

Le porte interne, cieche e lisce, verranno realizzate in laminatino con maniglie cromo sature.

I serramenti esterni degli alloggi saranno in legno di pino "Finger Joint" laccato bianco modello "GT68PLUS" completi di vetrate termoisolanti basso emissive, zanzariere, taparelle motorizzate in alluminio coibentato, maniglie "MARIBOR" e dry-keep sulle finestre dei servizi; il tutto montato su falsitelai Inquadra-4 lati - cm. 43.

Su tutte le pareti degli alloggi saranno posati gli zoccoletti battiscopa in legno laccato.

#### 16 - OPERE DA SUOLINO

Il sottofondo di tutti i pavimenti sarà realizzato con un massetto di sabbia e cemento rinforzato con fibre.

Il pavimento dei box, dei vani contatori e dei ripostigli verrà eseguito in gres porcellanato dimensioni 30x30 "fine serie" della ditta Ragno o similare.

In tutti i locali degli alloggi verrà posato un pavimento in gres porcellanato dimensioni 30x60 serie "Escape grey" della ditta Musil o similare.

Nei bagni verrà posato un pavimento dimensioni 30x60 mod. "Replace" della ditta Ragno o similare ed un rivestimento in ceramica dimensioni 20x50 mod. "Replace/Mosaico" della ditta Ragno o similare per h=2,00 m. nei box doccia e h=1,20 m. sulle altre pareti.

#### 17 - OPERE DA PAVIMENTATORE

I marciapiedi, i porticati ed i vialetti pedonali verranno eseguiti in porfido a spacco di cava posato su letto di calcestruzzo.

Il pavimento del corsello carrale sarà in massetti di cls autobloccante posato su letto di sabbia.

#### 18 - OPERE ESTERNE

La fognatura condominiale delle acque nere verrà eseguita con tubi in pvc, pozzetti di ispezione, chiusini in ghisa e collegata alla rete comunale.

Lo smaltimento delle acque meteoriche avverrà per dispersione mediante i pozzi perdenti dimensionati dal progetto di invarianza idraulica e idrologica.

Le aiuole verranno opportunamente piantumate e pacciamate con corteccia vegetale, mentre le aree a prato verranno seminate, piantumate e dotate di impianto di irrigazione.

Sul lato posteriore degli edifici e protette alla vista da barriere verdi verranno attrezzate due zone di deposito provvisorio dei rifiuti, dotate ognuna di n. 4 bidoni n. 1 rubinetto con scarico acqua.

L'area edificatoria verrà chiusa, verso le aree pubbliche, con muretto cls e cancellatina in ferro.

Lungo la Via Nobile verranno costruite n. 2 pensiline di ingresso pedonale, n. 2 manufatti contatori acqua e n. 2 piazzuole per la raccolta comunale dei rifiuti.

#### 19 – OPERE DA ELETTRICISTA

A) L'impianto elettrico delle parti comuni comprenderà quanto segue:

- quadro generale;
- quadro generale scala A, scala B e scala C;
- impianto scale e locali tecnici;
- impianto di messa a terra;
- impianto videocitofonico;
- impianto antenna TV terrestre più SAT;
- automazione cancelli carrali;
- impianto illuminazione esterna;
- impianto di irrigazione.

B) L'impianto elettrico di ciascun appartamento comprenderà quanto segue:

- quadro elettrico generale;
- linee di collegamento contatore-appartamento-box-fotovoltaico-PDC-split-nuos-suoneria-lampade emergenza-recuperatori di calore;
- impianto appartamento comprendente: n. 9 punti luce, n. 5 interrotte, n. 2 invertite, n. 1 doppia invertita, n. 1 deviata, n. 18 biprese, n. 9 unel n. 2 unel IP55, n. 1 presa lavatrice, n. 4 prese TV, n. 3 prese telefono (solo predisposizione), n. 1 pulsante porta nome;
- impianto box comprendente: n. 1 punto luce, n. 1 interrotta, n. 1 presa unel, n. 1 presa per sezionale, n. 1 predisposizione fotovoltaico.

C) Ciascun alloggio verrà dotato di impianto fotovoltaico con pannelli SUNTECH SPT 415 Solar Vertex PRO54HC415W sulla copertura per 2,49 Kwp ed inverter nel box, esclusa la pratica di allaccio alla rete elettrica nazionale e SSP GSE.

## 20 – OPERE DA IDRAULICO

- A) L'impianto idrico sanitario di ciascun appartamento verrà realizzato come segue:
- realizzazione delle linee generali dell'acqua dal piede del fabbricato al collettore ed alla pompa di calore;
  - realizzazione di punti acqua per: n. 2 wc; n. 2 bidet; n. 1 lavabo; n. 2 docce; n. 1 lavatoio; n. 1 cucina; n. 1 lavatrice; n. 1 lavastoviglie;
  - fornitura e posa di sanitari sospesi ATRIA serie Bianca e rubinetterie Ideal Standard serie Cerealine per: n. 2 wc; n. 2 bidet con miscelatore; n. 2 docce con soffione e doccia; n. 1 lavatoio con mobile e miscelatore; n. 1 miscelatore per lavabo;
  - fornitura e posa di n. 1 scaldabagno in pompa di calore Nuos Evo Plus 250 completo di organi di sicurezza e di linee di aspirazione ed espulsione aria.
- B) L'impianto di climatizzazione di ciascun appartamento verrà realizzato come segue:
- predisposizione di n. 5 cdz;
  - fornitura e posa di pentasplit della ditta Mitsubisci completo di: n. 1 unità esterna 5MxM90; n. 4 unità interne split a parete alte; n. 1 unità interna canalizzata con plenum e griglie.
- C) L'impianto di ventilazione meccanica controllata e di deumidificazione di ciascun appartamento verrà realizzato con fornitura e posa in opera di n. 4 recuperatori di calore Tecnosystemi modello PICO HP2 55 WI.
- D) L'impianto idrico delle parti comuni verrà realizzato come segue:
- realizzazione di n. 12 linee generali dell'acqua dai contatori ai piedi del fabbricato;
  - realizzazione delle linee dell'acqua dal contatore alle aree verdi;
  - realizzazione di n. 12 colonne di scarico dal piede dei fabbricati alle utenze ed agli esalatori sul tetto.

## 21 – OPERE DA PITTORE

Le gronde in legno della copertura saranno cerate.

Le facciate al 1° e 2° piano verranno tinteggiate con intonachino colorato a completamento delle rasature del sottostante cappotto.

Le facciate del P.T., i soffitti dei porticati, i balconi e le riquadrature delle finestre e portefinestre saranno tinteggiate con pittura al quarzo.

I vani scala, i locali contatori, i ripostigli, i box e gli appartamenti saranno tinteggiati con due mani di pittura lavabile.

Tutte le opere in ferro verranno miniate e verniciate a smalto.

## 22 – OPERE VARIE

La Domus Costruzioni provvederà alla posa sotto le pensiline in Via Nobile di n. 12+1 cassette della posta e alla formazione delle copie delle chiavi e dei telecomandi.

All'Amministratore del condominio resta l'attivazione dei contatori acqua ed energia elettrica di pertinenza condominiale; ai condomini resta l'attivazione dei propri contatori di acqua ed energia elettrica e del proprio impianto fotovoltaico.

DOMUS COSTRUZIONI SRL

Agnadello, li 15 giugno 2023