



# IDHEA

la tua casa al centro



## DESCRIZIONE DELLE OPERE - CAPITOLATO

## Sommario

<b>1. Premessa</b> .....	4
<b>2. Opere strutturali</b> .....	4
2.1 Fondazioni ed opere in c.a. ....	4
2.2 Solai e copertura .....	4
<b>3. Murature, tamponamenti verticali</b> .....	4
3.1 Murature perimetrali verso l'esterno.....	4
3.2 Pareti divisorie interne.....	5
3.3 Muratura bagni .....	5
3.4 Muratura divisoria tra due unità.....	5
<b>4. Massetti</b> .....	5
<b>5. Impermeabilizzazioni</b> .....	5
<b>6. Isolamento elementi orizzontali</b> .....	5
<b>7. Intonaci</b> .....	5
<b>8. Tinteggiatura</b> .....	6
8.1 Esterna.....	6
8.2 Interna .....	6
<b>9. Pavimenti e rivestimenti</b> .....	6
9.1 Pavimentazioni esterne.....	6
9.2 Pavimentazioni interne e rivestimenti .....	6
9.3 Battiscopa.....	7
9.4 Pavimentazione terrazze .....	7
<b>10. Serramenti</b> .....	7
10.1 Portoni garages.....	7
10.2 Porta blindata ingresso unità .....	7
10.3 Porte interne.....	7
10.4 Serramenti esterni.....	8
10.5 Avvolgibili – serramenti.....	8
10.6 Cassonetti avvolgibili – serramenti .....	8
10.7 Soglie serramenti esterni .....	8
10.8 Davanzali serramenti esterni .....	8
<b>11. Bagni</b> .....	8

<b>12. Impianti</b> .....	9
12.1 Impianto elettrico.....	9
12.2 Impianto fotovoltaico.....	9
12.3 Impianto termico.....	10
12.4 Impianto di riscaldamento e raffrescamento.....	10
12.5 Sistema di deumidificazione.....	11
12.6 Scaldavivande.....	11
12.7 Allacciamenti.....	11
<b>13. Rete fognaria e acque piovane</b> .....	11
<b>14. Sistemazioni esterne</b> .....	11
<b>15. Aree comuni</b> .....	11
15.1 Pavimenti vani scala - fuori terra.....	11
15.2 Pareti vani scala - fuori terra.....	11
15.3 Marciapiede esterno.....	12
15.5 Serramento ingresso condominiale.....	12
15.6 Porte tagliafuoco.....	12
15.7 Ascensore.....	12
15.8 Impianto elettrico condominiale.....	12
<b>16. Giardini privati (dove previsti)</b> .....	12
<b>17. Pulizia dei locali</b> .....	12
<b>18. Opere extra-capitolato</b> .....	12
<b>19. Render - Immagini</b> .....	13
<b>20. Note generali</b> .....	13



## 1. Premessa

L'immobile è situato in Via Lancenigo, Treviso

L'edificio sarà realizzato con il rispetto delle più recenti norme sismiche e certificato in classe energetica A4, gli appartamenti dispongono di impianto centralizzato di riscaldamento e raffrescamento con sistema di deumidificazione ed impianto fotovoltaico in copertura.

La descrizione dei lavori e dei materiali riportata di seguito ha l'intenzione di illustrare le caratteristiche costruttive del condominio, precisando che il presente capitolato è da intendersi sommario e descrittivo del progetto elaborato allo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi della realizzazione.

Il Direttore Lavori potrà apportare in fase costruttiva eventuali modifiche alla costruzione resesi necessarie o richieste dalle Autorità o Enti autorizzanti con la conseguente modifica alle descrizioni del presente capitolato.

Tutti gli arredi non sono forniti.

## 2. Opere strutturali

La struttura portante del condominio è costituita da una struttura verticale a pareti in calcestruzzo armato, fondazioni a platea e solai in calcestruzzo "soletta piena".

### 2.1 Fondazioni ed opere in c.a.

La platea di fondazione e le strutture in elevazione saranno realizzate in cemento armato nel rispetto della normativa vigente e delle prescrizioni del Direttore dei Lavori.

La fondazione sarà costituita da una platea continua in cemento armato su sottofondo in calcestruzzo magro.

La struttura portante verticale fuori terra sarà costituita da pilastri, setti e muri perimetrali in calcestruzzo armato.

### 2.2 Solai e copertura

Gli elementi orizzontali saranno in calcestruzzo armato "soletta piena".

## 3. Murature, tamponamenti verticali

### 3.1 Murature perimetrali verso l'esterno

Isolamento/rivestimento "1"

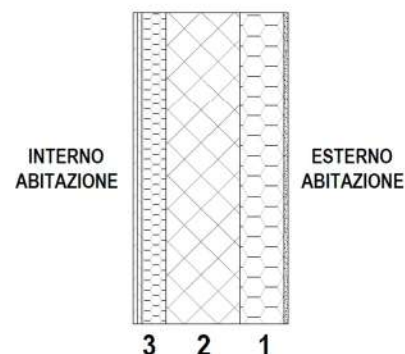
Rivestimento murale perimetrale con cappotto esterno in EPS dello spessore di cm 12 o secondo normativa, applicato a colla e/o chiodi, con successiva applicazione di colla rasante per cappotto con interposta rete e successiva applicazione di rivestimento tipo intonachino colorato. Spessore totale circa 13,5cm.

Muratura perimetrale di tamponamento "2"

Le pareti perimetrali esterne saranno in calcestruzzo armato dello spessore di 20cm.

### Controparete interna “3”

Realizzata con doppia lastra di cartongesso, fissata su struttura di montanti verticali vincolati a delle guide orizzontali inferiori e superiori. Tra i montanti verticali verrà posato uno strato di isolante termoacustico. Spessore totale controparete circa 7.5cm. Lo spessore, dove necessario, sarà di 10cm o più.



### 3.2 Pareti divisorie interne

Realizzate con doppia lastra di cartongesso, fissata su struttura di montanti verticali vincolati a delle guide orizzontali inferiori e superiori. Tra i montanti verticali verrà posato uno strato di isolante termoacustico. Spessore totale pareti 12.5cm. Lo spessore della parete, dove necessario, sarà di 15cm o più.

### 3.3 Muratura bagni

I bagni saranno eseguiti con la posa di lastre idrorepellenti per garantire la resistenza agli ambienti umidi.

### 3.4 Muratura divisoria tra due unità

Le pareti verticali di separazione tra le unità saranno composte da una parete in calcestruzzo armato di spessore circa 20cm e controparete in cartongesso su entrambi i lati.

La D.L. si riserva la possibilità di realizzare le murature divisorie tra le unità diverse da quella descritta ma garantendo le prestazioni acustiche come previsto da legge.

## 4. Massetti

I massetti sui pavimenti saranno il primo di tipo “alleggerito” per coprire gli impianti, il secondo in sabbia e cemento pompato in opera e adeguatamente steso per creare un piano di posa omogeneo per la pavimentazione.

## 5. Impermeabilizzazioni

L'impermeabilizzazione di terrazze e copertura verrà realizzata con membrana bituminosa. La posa sarà realizzata con adeguati sormonti e saldata in aderenza a mezzo fiamma di gas.

## 6. Isolamento elementi orizzontali

L'isolamento verrà realizzato mediante la posa di pannelli isolanti di tipologia e spessori secondo indicazioni delle D.L. e L.10.

## 7. Intonaci

L'intonaco interno sarà del tipo civile premiscelato e dello spessore medio di circa 1,5 cm. Uno strato di malta grezza, con successiva finitura a malta fina frattazzata (previsto solo su soffitti e pareti vano scala).

## 8. Tinteggiatura

### 8.1 Esterna

Rasatura murale ad intonaco per sistemi di isolamento a cappotto, a basso spessore. Strutturazione a graffiato composto da resine siliconiche, leganti e additivi e acqua. Colori a scelta della Direzione lavori.

### 8.2 Interna

La tinteggiatura interna delle pareti e dei soffitti degli appartamenti sarà eseguita mediante la posa di pittura lavabile, in tinta bianca eseguita a qualsiasi altezza, su pareti e soffitti, a rullo, pennello o a spruzzo.

## 9. Pavimenti e rivestimenti

### 9.1 Pavimentazioni esterne

La pavimentazione dell'area di manovra esterna e nei posti auto sarà realizzata con l'utilizzo di betonelle autobloccanti da esterno di tonalità a scelta della D.L..

### 9.2 Pavimentazioni interne e rivestimenti

Zona giorno e zona notte: pavimenti realizzati in legno spazzolato, essenza Rovere. Larghezza 140-150mm, lunghezza 800-2000mm, colorazione naturale. Possibilità di scelta tra 5 colori.

Bagno principale: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, lavorazione a correre e posa a colla, profilo superiore in alluminio (esclusi decori e greche). Zona di posa: tutto il bagno altezza cm 120, interno doccia altezza cm 240. Formati gres: cm. 60x120.



Bagno lavanderia: pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato, lavorazione a correre e posa a colla, profilo superiore in alluminio (esclusi decori e greche). Zona di posa: tutto il bagno altezza cm 120, interno doccia altezza cm 240. Formati gres: cm. 60x60



### 9.3 Battiscopa

Fornitura e posa lungo la base di tutte le pareti non rivestite di zoccolo battiscopa in legno, tinta ral 9010 di altezza 8cm circa.

### 9.4 Pavimentazione terrazze

La pavimentazione delle terrazze sarà realizzata con pavimento flottante 60x60 in gres porcellanato, colore a scelta della D.L..



## 10. Serramenti

I serramenti saranno realizzati come da abaco di progetto, il Direttore Lavori potrà apportare in fase costruttiva eventuali modifiche rese necessarie o richieste dalle Autorità o Enti autorizzanti.

### 10.1 Portoni garages

I portoni delle quattro autorimesse saranno di tipo basculante, con guide a laterali in profilati di acciaio zincato, guarnizione inferiore e perimetrale in gomma per tenuta all'acqua. Motorizzazione a carico del cliente. Eventuale colorazione a scelta dalla D.L..

### 10.2 Porta blindata ingresso unità

La porta di ingresso dell'unità sarà del tipo blindato, coibentati comprensivi di lama parafreddo. Sul lato esterno il pannello sarà laccato bianco o con finitura a scelta della Direzione Lavori, sul lato interno all'unità sarà laccato bianco.

### 10.3 Porte interne

Le porte interne saranno a battente e/o scorrevoli, tamburate lisce rivestite in laminato, finitura bianco, con guarnizioni di battuta, cornici coprifilo e cerniere a scomparsa, serrature magnetiche e foro chiave.

#### 10.4 Serramenti esterni

Saranno realizzati in legno, colore RAL 7009 o a scelta della D.L.. I vetri sono di tipo bicamera con canalino a taglio termico.

#### 10.5 Avvolgibili – serramenti

Nella zona notte e nei bagni dove previsti gli avvolgibili saranno motorizzati con stecche in alluminio e poliuretano espanso, completi di accessori di serie e colore a scelta della D.L..

Nella zona giorno, sarà prevista una tenda filtrante motorizzata, colore a scelta della D.L..

#### 10.6 Cassonetti avvolgibili – serramenti

I cassonetti termoisolanti saranno costituiti da termocassa in EPS. L'ispezione esterna avviene tramite un celino di chiusura. Le spalle laterali saranno realizzate da una struttura portante in legno multistrato e EPS. La guida di scorrimento dell'avvolgibile è in alluminio con doppio spazzolino.

#### 10.7 Soglie serramenti esterni

Le soglie dei serramenti saranno realizzate in pietra naturale o in gres con tipologia e tonalità a scelta della D.L..

#### 10.8 Davanzali serramenti esterni

I davanzali dei serramenti saranno realizzati in pietra naturale o in gres con tipologia e tonalità a scelta della D.L..

### 11. Bagni

I bagni saranno forniti degli apparecchi igienico sanitari, quali: bidet, WC e piatto doccia completi di rubinetterie con miscelatori (lavandino, lavabo, miscelatore, box/vetro doccia ed altri arredi non forniti). Posizione scarico lavatrice come indicato in planimetria.

Alcune immagini illustrative non vincolanti:



BIDET + WC FILOPAVIMENTO E MURO  
CON ASSE AMMORTIZZATA E SENZA BRIDA



PIATTO DOCCIA FLAT SIMILARE CON H MAX 1 CM  
DA PAVIMENTO FINITO





RUBINETTERIA COORDINATA BIDET E CORPO  
DOCCIA

## 12. Impianti

### 12.1 Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà realizzato utilizzando componenti di marche primarie e certificate.

Interruttori, prese e termostati saranno della ditta "Bticino" modello *Living Now*, di colore bianco.

Nell'impianto elettrico si comprendono:

- impianto di distribuzione all'interno delle unità abitative con circuito FM e Illuminazione, quadro elettrico distributivo e prese;
- impianto fotovoltaico con collegamenti ed inverter;
- videocitofono;
- impianto antenna con linee di distribuzione all'interno dell'unità abitativa e relative prese (no TV-SAT);
- predisposizione antifurto meditare la sola posa di tubi e scatole: n°1 volumetrico zona in soggiorno/cucina, n°1 volumetrico zona notte, n°1 zona per lato su giardino privato e terrazze.

Comprende inoltre interruttori magnetotermici differenziali per le linee dedicate a circuito prese illuminazione, circuito prese cucina.



### 12.2 Impianto fotovoltaico

È prevista la fornitura e posa di pannelli fotovoltaici in copertura con una potenza totale di 35kW ad uso condominiale. Allaccio e pratiche per l'attivazione a carico del condominio.

### 12.3 Impianto termico

L'impianto termotecnico centralizzato fornirà energia termica per il riscaldamento invernale, acqua calda sanitaria e raffrescamento estivo a tutto il fabbricato. Gli inverter sulle pompe di calore e circolazione adatteranno automaticamente il funzionamento dell'impianto alle esigenze, ottimizzando l'efficienza e riducendo gli sprechi energetici. La produzione di acqua calda sanitaria sarà anch'essa centralizzata e realizzata attraverso produttori istantanei, alimentati prioritariamente dal sistema a pompa di calore. Questo sistema garantirà la produzione immediata di acqua calda senza la necessità di accumulo, aumentando così la sicurezza per gli utenti.

I consumi dell'impianto centralizzato saranno suddivisi tra gli utenti in base all'effettivo utilizzo, grazie ad un sistema di contabilizzazione che rileverà con precisione i consumi di riscaldamento, raffrescamento e acqua sanitaria, sia calda che fredda. (N.B. Immagini illustrative non vincolanti)



### 12.4 Impianto di riscaldamento e raffrescamento

La climatizzazione invernale ed estiva sarà garantita da un sistema radiante a pavimento, che offre numerosi vantaggi rispetto ai tradizionali impianti a radiatori. Tra questi, una distribuzione uniforme della temperatura, la totale libertà architettonica e la possibilità di utilizzare l'impianto sia per riscaldare che per raffrescare gli ambienti. Ogni unità immobiliare sarà equipaggiata con una cassetta di distribuzione dedicata, completa di collettori e tutti i dispositivi necessari per il corretto funzionamento dell'impianto. (N.B. Immagini illustrative non vincolanti)



### 12.5 Sistema di deumidificazione

Per mantenere sempre i corretti livelli di umidità nell'aria interna, l'impianto sarà integrato con un sistema di deumidificazione collegato all'impianto centralizzato dell'edificio. Questa soluzione offre un comfort ambientale superiore rispetto ai tradizionali condizionatori a split con unità esterna, garantendo un raffrescamento uniforme senza fastidiosi flussi d'aria fredda, un'efficace regolazione dell'umidità e una maggiore efficienza energetica grazie al continuo adattamento alle condizioni climatiche. Ogni utente potrà gestire autonomamente il funzionamento dell'impianto all'interno della propria unità immobiliare, adattandolo alle proprie esigenze.

### 12.6 Scalda salviette

I corpi scaldanti dei bagni saranno in acciaio tipo scaldia salviette elettrico, opportunamente dimensionati e compresi di termostato.

### 12.7 Allacciamenti

- Acquedotto: dal pozzo alla C.T.
- ENEL: dalla recinzione al quadro di distribuzione
- Telefono: dalla recinzione all'interno unità.
- Gas: il fabbricato non è alimentato dal gas metano. Sono previste solo utenze elettriche.

Le spese sostenute per l'allacciamento alle varie forniture saranno ridistribuite in quota parte ad ogni acquirente.

Sono invece a totalmente a carico degli acquirenti i costi per i contratti di allacciamento agli enti erogatori compresa l'attivazione dell'impianto fotovoltaico.

## 13. Rete fognaria e acque piovane

Scavo, fornitura posa e rinterro di tubazioni in PVC di sezione adeguata. Lo smaltimento delle fognature avverrà alla rete fognaria comunale o comunque come prescritto dal comune. L'allontanamento del fabbricato delle acque nere o bianche avverrà mediante tubazioni in PVC Tubazioni e pozzetti per sottoservizi (Enel, Telecom, acqua).

## 14. Sistemazioni esterne

Le recinzioni dei giardini privati saranno realizzate con cordolo in cemento ed elementi metallici prefabbricati di tonalità, forma e sezione a scelta della Direzione Lavori.

I parapetti saranno realizzati in carpenteria metallica, zincati e verniciati e dove previsto in CLS pieno. Colore, forma e sezione a scelta della D.L.

## 15. Aree comuni

### 15.1 Pavimenti vani scala - fuori terra

Pavimentazioni delle aree comuni interne corridoi e vano scala in marmo Trani o similare.

### 15.2 Pareti vani scala – fuori terra

Realizzate con rivestimento intonaco tradizionale o materiale scelto dalla D.L.



### **15.3 Marciapiede esterno**

Finitura in gres fine porcellanato effetto “Pietra” o pavimento stampato. Il materiale viene fornito in formati di cm. 15x15 e 15x30, certificato antiscivolo DIN 51130. Eventuale battiscopa esterno dello stesso materiale o a scelta D.L.

### **15.5 Serramento ingresso condominiale**

In legno o alluminio, verniciato di colore secondo disposizioni della D.L., maniglie, serrature con comando elettrico, cerniere a molla, realizzati secondo disegno fornito dalla D.L.

### **15.6 Porte tagliafuoco**

Dove previsto nell'interrato le porte saranno di tipo REI 60 o secondo previsione progettuale, colore di tipo bianco.

### **15.7 Ascensore**

Ascensore ad azionamento elettrico di caratteristiche secondo normativa, con variatore di frequenza, macchina a trazione diretta senza riduttore. Dimensionamento secondo prescrizioni, senza locale macchine. Porte scorrevoli telescopiche a due ante, apertura secondo disegni di progetto. Finitura a scelta della D.L.

### **15.8 Impianto elettrico condominiale**

Nei vani scala condominiali, saranno previsti punti luce a soffitto e/o a parete ad ogni piano. Nell'area di manovra sarà previsto un'illuminazione a soffitto con plafoniera (numero e posizione su indicazione della D.L.) con rilevatore di presenza. Nelle zone esterne su fabbricato e su passaggi carrai/pedonali sarà prevista l'installazione di lampade a scelta e posizionamento a discrezione della D.L.

## **16. Giardini privati (dove previsti)**

Stesura di terreno vegetale esclusa la fornitura di strato di livellamento in predisposizione di semina (esclusa dalla fornitura). Realizzazione di pozzetto esterno interrato con predisposizione collegamento elettrico e derivazione condotta acquedotto. Data la caratteristica del terreno presente in loco è possibile la presenza di ciottolato e/o sasso. In caso di presenza di vegetazione non di semina è prevista il solo diserbamento.

## **17. Pulizia dei locali**

La Società costruttrice si esonera da ogni e qualsiasi onere in merito alle pulizie dei locali, i quali verranno consegnati liberi e sgombri da materiali o altro.

## **18. Opere extra-capitolato**

Viene data facoltà all'acquirente di scegliere materiali diversi da quelli da capitolato a patto che si faccia carico della maggior o minor spesa.

Ogni variazione/personalizzazione rispetto a quanto previsto richiesta dal Cliente, comporterà una rideterminazione del prezzo. Dovrà essere, per la parte oggetto di modifica, preventivamente quantificato, autorizzato dal Direttore Lavori, accettato dal Cliente e corrisposto alla fine dei lavori. Per modifiche/personalizzazioni di importante entità la società venditrice si riserva di chiedere il saldo prezzo delle dette lavorazioni prima del rogito notarile.

Saranno scorporati con una detrazione del 20% rispetto al listino, eventuali materiali da capitolato non forniti e posti dalla società venditrice su richiesta del cliente.

Non è data facoltà di utilizzare ditte proprie non a contratto con il costruttore.

## 19. Render - Immagini

Per l'architettura e l'estetica del fabbricato, la Società costruttrice fa riserva, a suo insindacabile giudizio e della Direzione Lavori, di apportare modifiche in corso d'opera; pertanto, qualsiasi difformità dalle immagini pubblicitarie non potrà essere considerata oggetto di contestazione.

## 20. Note generali

La presente descrizione ha validità per le sole opere mancanti rispetto allo stato avanzamento lavori dell'unità, visionato ed accettato dalla parte promissaria acquirente. Per le opere già eseguite e in difformità alla presente descrizione si farà riferimento a quanto visionato e già realizzato alla firma del presente capitolato.

La Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di apportare, al progetto approvato e al presente capitolato, in qualsiasi momento durante l'avanzamento dei lavori, tutte quelle varianti progettuali ed esecutive di natura tecnica, impiantistica ed estetica che si ritenessero necessarie e/o dettate da prescrizioni impartite dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni. Le varianti progettuali ed esecutive sono ammesse purché non comportanti alterazioni della consistenza delle unità abitative.

La Direzione Lavori, a proprio insindacabile giudizio, si riserva inoltre in qualsiasi momento della costruzione del fabbricato di ridefinire e/o modificare quanto già precedentemente previsto sia nelle abitazioni private che nelle aree condominiali relativamente al posizionamento di apparati tecnologici, idrici ed elettrici.

Le dimensioni e posizioni delle finestre, portefinestre, alzanti scorrevoli, blindati e lucernari se presenti saranno quelle indicate nelle planimetrie, ma suscettibili a variazione a seconda delle esigenze tecnico-burocratiche dell'edificio.

Le strutture portanti indicativamente segnate nelle planimetrie consegnate non sono vincolanti né nella misura né nella posizione, potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso d'esecuzione.

Nessun danno può essere imputato alla società costruttrice per la formazione di fessure sottili alle pareti e soffitti dell'abitazione in seguito all'assestamento del fabbricato nonché "all'asciugatura" dello stesso.

Ogni simbolo d'arredamento (escluso sanitari) inserito nei disegni, è solamente indicativo. Le varianti alle finiture scelte dal cliente possono comportare ritardi nel termine di consegna. Eventuali materiali ivi descritti, non più reperibili, o a giudizio della D.L. non rispondenti ad esigenze estetiche e funzionali verranno sostituiti con materiale di pari valore.

Tutte le fotografie e le immagini contenute nella presente descrizione hanno uno scopo puramente illustrativo e non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.