

**CAPITOLATO  
E  
RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

**“RESIDENZA VILLA MARTA”**

**VIA SAN COLOMBANO N. 21  
BARDOLINO VR**



## NORME GENERALI

La presente relazione fa parte integrante del contratto e come tale ne sarà allegata.

Il complesso immobiliare sarà realizzato in classe energetica A4.

Si dà atto che i vani di proprietà esclusiva potranno essere attraversati dalla rete di distribuzione elettrica, da scarichi delle fognature da tubazioni impianti termici ed idraulici di altre unità immobiliari o condominiali.

La parte venditrice si riserva il diritto di apportare al progetto approvato le varianti, sia interne che esterne, che più riterrà opportuno, seguendo le indicazioni vincolanti della direzione dei lavori. Tali varianti non potranno però interessare la parti interne all'appartamento oggetto della promessa di compravendita.

Le unità immobiliari site al piano terra avranno il giardino esterno. In tali zone potranno esserci siepi, e piante. I 2 giardini pertinenziali degli appartamenti posti al piano terra dovranno essere manutentati a proprie spese dai loro proprietari, il tutto come meglio specificato nel regolamento di condominio, che la parte acquirente si impegna ad accettare.

Si fa presente sin d'ora che la parte venditrice deve attenersi rigorosamente alle prescrizioni dell'amministrazione comunale (per il tramite dell'ufficio tecnico), per tale motivo alcune scelte e/o varianti possono essere apportate senza approvazione della parte acquirente.

### Art. 1

#### FONDAZIONI POSTI AUTO

##### 1.1 FONDAZIONI

Saranno del tipo a platea gettate in opera con calcestruzzo armato come specificato negli elaborati grafici forniti dal Progettista Strutturale.

##### 1.2 STRUTTURA PORTANTE

La struttura portante sarà quella prevista dai calcoli statici forniti dal Progettista Strutturale e D.L.

##### 1.3 STRUTTURE VERTICALI IN C.A.

Sarà costituita da pilastri, setti, travi e cordoli realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato.

Queste prescrizioni fanno riferimento alle indicazioni dello strutturista e possono variare in funzione delle tavole definitive dal Progettista Strutturale e e D.L strutturale.

##### 1.4 IMPERMEABILIZZAZIONI

Verrà realizzato un sistema di impermeabilizzazione appartenente alla famiglia dei metodi denominati "Vasca bianca". Così da ottenere una struttura intrinsecamente impermeabile e durabile.

##### 1.5 STRUTTURE ORIZZONTALI

Il solaio a copertura dei posti auto condominiali sarà realizzato con lastre prefabbricate del tipo in cls pieno, o in getto, con carichi come previsto dai calcoli statici forniti dal Progettista Strutturale.

##### 1.6 PAVIMENTAZIONE INTERRATO:

La superficie del pavimento, al piano interrato, sarà lasciata a vista.

Nell'interrato andrà realizzato una vasca a tenuta in cls , al suo interno andrà posizionato una stazione di sollevamento con l'alloggiamento di una pompa sommersa.

## Art. 2 ELEMENTI DI TAMPONAMENTO E PARTIZIONE INTERNA

### 2.1 PARTIZIONI INTERNE

Le pareti interne divisorie dell'alloggio saranno realizzate in laterizio forato e/o in cartongesso poggianti su uno strato di isolante acustico.

## Art. 3 SOPRAELEVAZIONE

La sopraelevazione sarà realizzata in xlam come prevista dai calcoli statici forniti dal Progettista Strutturale e D.L.

## Art. 4 INTONACI

### 4.1 INTONACI INTERNI

L'intonaco interno sarà realizzato con intonaco a secco in tutti i vani.

Si presterà particolare attenzione alla formazione degli spigoli vivi, completati da paraspigolo, e degli angoli, alla planarità delle superfici, alle sigillature tra intonaco e rivestimenti.

### 4.2. ISOLAMENTO ESTERNO

E' previsto un rivestimento a cappotto con spessore risultante dai calcoli del termotecnico, con finitura colorata. Spessore di 10 cm fino ad massimo di 16 cm.

## Art. 5 TETTO

### 5.1. STRUTTURA DI COPERTURA

La copertura sarà realizzata con struttura in Xlam come da calcoli statici, isolata termicamente come da indicazioni del termotecnico, debitamente impermeabilizzata e pavimentata .

## Art. 6 VESPAL, MASSETTI E SOTTOFONDI

### 6.1 SOTTOFONDI

Tutti i piani di sotto-pavimentazione degli appartamenti saranno realizzati con massetto in calcestruzzo alleggerito tipo foacem.

Entro la quota sopra indicata saranno mantenuti gli ingombri delle tubazioni degli impianti.

Art. 7  
CANNE FUMARIE E DI VENTILAZIONE

7.1 CANNE DI VENTILAZIONE

Le colonne verticali di scarico dei bagni e delle cucine saranno portate fin sul tetto con canne di esalazione in tubi di P.V.C. di sezione circolare onde impedire il verificarsi di pressioni negative (depressioni) che provochino lo svuotamento dei sifoni.

La ventilazione dei servizi ciechi e delle cucine sarà in tubi di P.V.C. a sezione circolare completi di sigillature. E' previsto inoltre per i servizi ciechi un ventilatore centrifugo comandato da interruttore che fornisca un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura della stanza.

Art. 8  
TUBAZIONE PER ACQUE NERE

8.1 TUBAZIONE PER SCARICHI

Tutte le tubazioni verticali ed orizzontali all'interno degli appartamenti saranno di tipo fonoisolante. La rete di collegamento alla fognatura pubblica sarà realizzata in P.V.C. , di diametro adeguato. Tutte le tubazioni verticali passeranno dentro le murature o in appositi cavedi tecnici e saranno debitamente isolate acusticamente. Tali cavedi potranno trovarsi all'interno delle unità abitative.

8.2 SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Saranno previste tubazioni in p.v.c. con diametro d'uso, interrate compresa sabbia di rinfianco, per raccolta e smaltimento delle acque meteoriche fino ai pozzetti perdenti o allacciate alla rete comunale.

Art. 9  
MATERIALI ISOLANTI – IMPERMEABILIZZAZIONI

9.1 ISOLANTI ACUSTICI

Su tutti i piani abitabili sarà realizzato un isolamento acustico da calpestio mediante una guaina tipo fonostop-duo. Tale guaina sarà posata in maniera continua e rivoltata sulle pareti in modo da impedire il contatto fra pavimento e tramezza.

Tutte le tubazioni di acqua calda e di acqua fredda saranno isolate con guaine coibenti in modo da evitare il contatto diretto con i sottofondi o gli intonaci ed evitare fenomeni di condensa.

9.2 IMPERMEABILIZZAZIONI BALCONI

L'impermeabilizzazione sarà realizzata con manto impermeabile costituito da:

applicazione e relativa saldatura a fiamma di n° 2 guaine bituminose da peso kg. 4/mq.

In corrispondenza dei muri di tamponamento, siano essi in calcestruzzo e/o in muratura, l'impermeabilizzazione sarà incassata per circa cm. 2 e sarà risvoltata.

A terra, sul piano di appoggio delle murature sulle fondazioni e per tutto lo sviluppo delle murature in getto contro terra, sarà eseguita una impermeabilizzazione con applicazione e relativa saldatura a fiamma con guaina bituminosa.

Art. 10  
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

10.1 PAVIMENTAZIONE ALLOGGI

I pavimenti saranno in ceramica o gres porcellanato, qualora non già posati, da scegliersi da parte dell'acquirente da un campionario preventivamente fornito dall'impresa costituito da almeno di 4 tipi di piastrelle ( sono comprese anche quelle ad effetto legno). Con un prezzo fino a € 80,00 al metro quadro comprensivo di posa e iva 10%.

Le piastrelle saranno posate con collante a base cementizia sul massetto stagionato, lavorate con le giunzioni richieste dalla loro qualità e perfetta planarità, stuccate con polvere a base di cemento, e protette adeguatamente ad opera ultimata.

Il battiscopa sarà in legno con altezza da 7 a 9 cm.

10.2 RIVESTIMENTI BAGNI

I rivestimenti saranno realizzati con ceramiche o gres porcellanato, qualora non già posati, da scegliersi da parte dell'acquirente da un campionario preventivamente fornito dall'impresa costituito da almeno di 4 tipi di piastrelle . Con un prezzo fino a € 80,00 al metro quadro comprensivo di posa e iva 10%.

La posa avverrà con apposito collante prestando attenzione alla formazione degli appiombi e dei fili. Saranno rivestite tutte le superfici verticali dei bagni per un'altezza minima di cm 120 e massima di cm 240.

10.3 PAVIMENTI DEI BALCONI E TERRAZZE

La pavimentazione dei balconi e delle terrazze saranno realizzati in gres porcellanato fugato (antiscivolo per esterni ) scelto dall'impresa, uguale per tutti i balconi e terrazze.

La protezione delle murature intonacate, in corrispondenza di balconi e terrazze sarà ottenuta mediante l'applicazione di un battiscopa dello stesso materiale del pavimento.

La pavimentazione delle terrazze private poste sul solaio di copertura -tetto, sarà del tipo galleggiante, secondo le esigenze della D.L.

10.4 PAVIMENTI DELLE PARTI CONDOMINIALI

I pavimenti dei ballatoi, portici, pianerottoli, e quant'altro di uso condominiale per l'accesso agli alloggi, saranno con materiale scelto dall'impresa.

Art. 11  
OPERE IN MARMO

11.1 GENERALITA'

Tutte le opere in pietra saranno realizzate in marmo Trani o Botticino bianco, Rosso Verona o Giallo girasole, secondo le esigenze della D.L.

Art. 12  
OPERE DA LATTONIERE

I canali di gronda, le scossaline, i tubi pluviali di scarico saranno in lamiera pre-verniciata.

Art. 13  
SERRAMENTI ESTERNI

13.1 TELAI ESTERNI

I serramenti a vetri per finestre e balconi , saranno in pvc. I vetri saranno del tipo come indicato dalla legge 10/91 vetrocamera a basso emissivo termico, quello delle finestre mm 4/18Ar/33 sulle porte finestre mm 33/18Ar/33.

13.2 SCURI- FRANGISOLE

Tutte le finestre e porte-finestre saranno dotate di scuri in legno e/o in alluminio.

Gli alzanti scorrevoli dell' appartamento 3 -5 -6 , lato lago saranno dotati di frangisole in alluminio motorizzato.

13.3 PORTE

La porta interna a battente o scorrevole, sarà tamburata cieca con superficie liscia o con inserti laccata bianca o in laminato.

13.4 PORTONCINO DI INGRESSO

Il portoncino di ingresso alle singole unità abitative sarà blindato.

Art. 14  
OPERE DA FABBRO

14.1 Recinzione

Il cancello pedonale sarà munito di serratura elettrica comandata dall'impianto videocitofonico.

14.2

I parapetti delle terrazze saranno in metallo o in vetro con bordature metalliche , sui lati a nord e a sud dell'edificio ai piani primo e secondo, saranno con bordature metalliche e pannelli ciechi o lavorati.

Art. 15  
OPERE DA TINTEGGIATORE

15.1. Locali degli alloggi e delle parti comuni.

Tutti i locali degli alloggi, saranno tinteggiati, con tinte lavabili e/o semilavabili, colori chiari a più mani dati a pennello previa pulitura ed eventuale raschiatura del fondo e previa una mano di sottofondo aggrappante.

Art. 16  
IMPIANTI IDROSANITARI

16.1 NORME GENERALI

L'impianto idrico di ogni unità immobiliare ha inizio dalla zona contatori, da lì partirà la tubazione di acqua fredda con arrivo, tramite il vano montanti all'interno dell'appartamento.

Per ogni appartamento vi è la predisposizione per l'installazione dell' addolcitore dell' acqua per uso domestico. Nel vano montanti le tubazioni saranno fissate alle pareti di risalita e protette con materiale coibente.

L'acqua calda è prodotta con pompa di calore

Ogni bagno sarà dotato di un collettore di distribuzione di acqua calda e fredda sanitaria completo di valvole di intercettazione per singolo apparecchio utilizzatore.

## 16.2 IMPIANTO APPARTAMENTO

Per gli appartamenti sono previste le seguenti utilizzazioni:

cucina:

- un attacco completo di carico acqua calda e fredda per lavello;
- un attacco completo di scarico a muro diam. mm 50 per lavello;
- un attacco per lavastoviglie ;

Bagni :

- wc, lavandino e bidet ( il bidet sarà installato solo all'interno di un bagno ).
- Piatto doccia colore bianco, completo di miscelatore monocomando esterno, completo di soffione orientabile ed a getto regolabile, con asta murale con supporto per doccetta scorrevole ed inclinabile.
- un attacco per lavatrice dentro nel bagno o all'interno del box esterno sui terrazzi del primo e secondo piano.

## Art. 17

### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto è di tipo autonomo, singolo per ogni appartamento.

Il riscaldamento è a pavimento. Pompe di calore per il raffrescamento e riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Impianto sarà canalizzato o del tipo a split per le stanze principali.

## Art. 18

### IMPIANTO ELETTRICO

#### 18.1 IMPIANTO APPARTAMENTO

Tutto l'impianto sarà eseguito secondo le vigenti norme in materia ed in conformità a quanto prescritto dalle vigenti norme C.E.I.

Tutte le utenze saranno collegate all'impianto di messa a terra con conduttori di sezione pari o superiore alla linea.

Verrà installato in :

- soggiorno/pranzo : due punti luci , quattro punti comando, tre prese bivalenti , una presa dati, un punto TV.
- camere : un punto luce a parete, 4 punti comando, tre prese , una presa dati e un punto tv
- bagni : due punti luce ,due punti comando, una presa e una presa dove è presente la lavatrice.
- poggiali o terrazze : almeno 2 punti luci , 2 punti comando, 2 prese.

In ogni appartamento sarà installato un quadro generale e video-citofono a parete.

Tutti gli interruttori saranno BiTicino in tecnopolimero bianca.

Targa campanelli all'ingresso comune con video-citofono incorporato.

L'impianto avrà due circuiti distinti, uno per l'illuminazione ed uno per gli elettrodomestici.

Tutto l'impianto di illuminazione della piscina e delle parti comuni sarà collegato alla rete condominiale.

Antenna TV condominiale.

Predisposizione per la colonnina di ricarica auto nei posti auto condominiali

## 18.2 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Gli appartamenti all'ultimo piano saranno dotati di un impianto fotovoltaico con potenza non inferiore ai 5,5 kw, posizionato sopra le terrazze di loro proprietà .

### Art. 19

#### SERRA BIOCLIMATICA

Gli appartamenti del secondo piano, avranno ciascuno la serra bioclimatica ubicata sulla terrazza posta sul tetto di loro proprietà esclusiva , come da planimetria. La serra bioclimatica è unita all'appartamento, e vi si accede con le scale poste all'interno dell'appartamento.

### Art. 20

#### ASCENSORE

Lo stabile verrà dotato di ascensore con 4 fermate. Le dimensioni della cabina saranno 80x125 cm.

### Art. 21

#### SISTEMAZIONI ESTERNE

Nelle parti esterne condominiali sarà realizzata la piscina come da planimetria .