



## ***CAPITOLATO DELLE OPERE***

### **SCAVI E SBANCAMENTI**

Scavo di sbancamento per l'edificazione del fabbricato con relativo smaltimento del terreno in eccesso nella misura e profondità stabilita dal progetto approvato fornito dalla DD.LL.

### **STRUTTURA IN C.A.**

Magrone di sottofondazione di idoneo spessore atto alla posa del ferro di armatura.

Ferro di armatura per tutte le opere in c.a. secondo le tavole dell'ingegnere strutturista.

Platea in calcestruzzo armato secondo le tavole statiche del calcolatore su tutta l'impronta del piano di appoggio.

Solai e poggioni, eseguiti in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore compresi travi, cordoli e piattabande idoneamente armate.

Scale in calcestruzzo armato in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore.

I parapetti dei poggioli saranno eseguiti secondo quanto riportato nelle tavole statiche e nei tabulati di progetto.

## **MURATURE, COPERTURE, OPERE ACCESSORIE**

La muratura sarà realizzata con blocchi a cassero in legno-cemento Isospan tipo 36,5/13,5 in grafite o similari. I blocchi saranno posati a secco opportunamente sfalsati e armati con giunti di incastro verticali e orizzontali. La parete nuda così ottenuta sarà gettata in opera con calcestruzzo strutturale preconfezionato. La parete portante sarà finita a intonaco ed avrà uno spessore indicativo di 40 cm. La parete confinante con il vano condominiale sarà realizzata con blocchi a cassero in legno-cemento Isospan tipo 30/7.



La parete divisoria tra le unità verrà realizzata in muratura con blocchi a cassero in legno-cemento Isospan tipo 25/15 con interposto un pannello di lana minerale tamponato da una tramezza in laterizio da sp. 8 cm.

Muratura divisoria interna eseguita con mattoni forati dello spessore di cm 8 con laterizi a scelta D.L., lavorati in malta bastarda secondo quanto disposto dagli elaborati architettonici (Nei bagni, ove necessario, lo spessore della muratura sarà di cm.12). Ai piedi della stessa verrà posto uno strato antivibrante di Isolgomma o similare.

Il tetto sarà piano con copertura in guaina e relativo pacchetto di isolamento di adeguato spessore, e successivo strato in ghiaio. I pannelli fotovoltaici verranno posati in copertura con adeguata zavorra inclinata. L'accesso alla copertura avverrà mediante velux posto nelle aree comuni condominiali.

Opere di lattoneria quali scossaline, coprimuro, converse per camini, saranno realizzati in alluminio, colore a discrezione della D.L.

Davanzali e soglie saranno realizzati in marmo-resina "Capri", o comunque a discrezione della D.L..

Colonne di scarico per acque bianche, nere, cucine e colonne di sfiati, saranno realizzati con tubazioni in polietilene. Tubazioni per canne di aspirazioni cucine in tubo PVC o similari. Aspirazione bagni ciechi eseguita con apposito motorino ed espulsione su tubo in PVC. Tutte le colonne di aspirazione saranno collegate ad uno scarico condensa.

Condotte di scarico acque bianche e nere all'esterno del fabbricato per il convogliamento di tutte le acque presso le condotte stradali. Il tutto verrà realizzato con appositi tubi in PVC posizionati su idonei scavi, con relativi pozzetti di collegamento in cemento, tappi a vite, pezzi speciali e quant'altro risulti necessario per il raggiungimento dell'autorizzazione allo scarico presso gli idonei enti competenti.

Condutture esterne per servizi Tim, E-Distribuzione, acqua, dispersori massa a terra, servizi condominiali saranno realizzati con tubo in PVC corrugato, pozzetti in cemento per raccordo e collegamento in cemento come da indicazioni della DD.LL.

## **ISOLAMENTI, COIBENTAZIONI E IMPERMEABILIZZAZIONI**

Le terrazze e i poggiali verranno coibentati con uno strato di XPS di adeguato spessore, successivo strato impermeabilizzante con stesura di membrane bituminose secondo le stratigrafie previste dalla DD.LL.

### **INTONACI**

L'intonaco esterno sarà della Fassa Bortolo o similare. Finitura con intonachino, granulometria e tonalità a scelta della D.L. Gli intonaci interni degli appartamenti con grezzo di malta a base gesso e finitura al civile frattazzato. Tutte le pareti ed i soffitti verranno tinteggiati con pittura traspirante color bianco.

### **MASSETTI**

Massetti di sottofondo ai pavimenti interni composti da una primaria stesura di cemento cellulare, su tutti i piani atto a garantire la ricopertura dei tubi, successiva posa di massetto di allettamento in sabbia e cemento tradizionale senza acceleranti di presa comprese fibre d'armatura sopra alle bugne del pannello per pavimenti radianti.

Materassino anticalpestio prod. Mapesilent o similare sui solai, compresa la posa di fascetta adesiva prestampata atta a costituire un idoneo punto di chiusura tra la muratura ed il pavimento. Tutte le giunzioni saranno chiuse con nastro adesivo.

### **OPERE DI FINITURA:**

#### **SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

Serramenti di finestra e porta-finestra in PVC marchio **Finstral**, doppio vetro con camera basso emissivo, battiacqua esterno sui battenti apribili e fissi fissato ad incastro al telaio. Ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte. Maniglie in alluminio satinato o similari; comprese aperture anta-ribalta su tutte le finestre e porte-finestre. Nei soggiorni verranno installati serramenti alzanti scorrevoli con vetri stratificati. Avvolgibili in alluminio ad alta densità, posti in opera su tutti i fori ad eccezione delle porte finestre scorrevoli dei soggiorni/cucine, verranno alloggiati in idoneo cassonetto termoisolante, motorizzati con comando a pulsante e centralizzato. Colore dell'avvolgibile a scelta esclusiva della D.L..

Porte lisce con casse rette; anta costituita da un telaio perimetrale in legno duro, tamburato con pannelli, riempimento con alveare in cartoncino maglia, bordatura su due lati in stipite in legno listellare a due strati, bordato sulle tre facce.

Coprifili in multistrato montati a vista nello stipite. Anta, stipite e coprifili impiallacciati con tranciati di legno di ottima scelta con superficie di colore bianco. Maniglia in alluminio satinata, guarnizione perimetrale compresa.



Portoncini d'ingresso blindati ad un'anta in classe 3 antieffrazione coibentato. Serratura a cilindro europeo con defender (Dotazione di 5 chiavi). Parafreddo del tipo a "ghigliottina" con guarnizione, spioncino grandangolare e maniglia in alluminio satinato; pomolo esterno. Rivestimento interno con pannello a specchiatura liscia bianco ed esterno con pannello ad esclusiva scelta della DD.LL. possibile colorazioni diverse nei due lati secondo le indicazioni della D.L., compresi i coprifili in tinta con i colori scelti. Portone sezionale del garage predisposto alla motorizzazione, colore scelto dalla D.L..

Opere morte per porte interne in legno larghezza compreso erpici di ancoraggio a parete e opere morte per porte a scomparsa. Fornitura e posa in opera di opere morte per portoncini blindati per ingresso da corridoio condominiale.

### **PAVIMENTI / RIVESTIMENTI DEI BAGNI**

Fornitura e posa in opera di pavimenti per zone giorno in gres porcellanato di vari colori dim. fino a 60x60 cm., gres effetto legno formato 15x90/20x90, nella zona notte gres porcellanato o legno prefinito rovere spazzolato verniciato mm.10x120x900/1000 (colore neutro o naturalizzato). Zoccolino battiscopa in legno su tutta l'unità. Fornitura e posa in opera di pavimenti e rivestimenti per bagni in gres porcellanato, vari formati e colori, esclusi decori o pezzi speciali, fino ad un'altezza di m. 1.20. (Doccia 2,10 mt). Le campionature saranno in visione presso i nostri fornitori.





## **PAVIMENTI POGGIOLI E TERRAZZE**

Pavimento per terrazze (flottante) e portici in gres porcellanato con dimensioni e colore a scelta esclusiva della D.L., posato dritto con fuga a regola d'arte. Battiscopa per poggioli terrazze e portici con materiale e dimensioni a discrezione della D.L .

## **PAVIMENTI GARAGE**

Pavimento per garage in gres porcellanato mis. 30x60 cm. o similare con colore a scelta della D.L..

## **IMPIANTI**

**L'impianto di riscaldamento e raffrescamento** verrà realizzato con **pannelli radianti a pavimento** e sarà autonomo per ogni abitazione. Verrà installato un impianto **Samsung EHS Climatehub**, un sistema innovativo "All-in-One" che si avvale di un'efficientissima tecnologia a pompa di calore per il riscaldamento/raffrescamento delle abitazioni mantenendone la temperatura a livello ottimale per tutto l'anno con costi di esercizio decisamente contenuti. Si tratta quindi di un sistema estremamente economico e compatibile che non solo limita i costi di esercizio e l'emissione di CO<sub>2</sub>, ma offre svariate soluzioni in fatto di climatizzazione/ riscaldamento dell'abitazione e dell'acqua calda sanitaria.

**L'impianto radiante a pavimento** sarà completo di pannello plastificato, tubazione del diametro adeguato, cornice perimetrale, additivo termo fluidificante, clips di fissaggio e curve di sostegno. L'impianto sarà dimensionato in base alle disposizioni della normativa vigente.



## **IMPIANTO IGIENICO SANITARIO**

Le abitazioni avranno le seguenti dotazioni:

### **Bagno cieco**

Lavabo, wc con cassetta incassata, bidet, piatto doccia 80x80 - 90x70, attacco e scarico per lavatrice (possibilità di spostarlo su richiesta). Termoarredo elettrico con regolatore di temperatura.

### **Bagno finestrato**

Piatto doccia 80x80 - 90x70, lavabo, bidet, wc con cassetta a incasso. Termoarredo elettrico con regolatore di temperatura.

La rubinetteria sarà della **Ideal Standard** mod. Ceraflex o similare (Serie visibile presso i nostri fornitori)

I sanitari sospesi: **Ideal Standard** mod. i Life B o simile.

La cucina verrà dotata di attacchi per acqua, scarico per lavello e lavastoviglie.





## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico comprenderà linee dorsali con montanti per l'alimentazione e la distribuzione delle utenze, messa in opera di punti luce e prese varie. Il quadro elettrico principale sarà costituito da un centralino completo di interruttori automatici per suddividere linee giorno notte sia F.M. che luce, salvavita magnetotermico, interruttore automatico per carico condizionatore e lavastoviglie.

Frutti elettrici **B-TICINO Now** o similare. In ogni abitazione verrà installato un impianto Smart con controllo da remoto di avvolgibili e videocitofono connesso.

Il tutto sarà eseguito in perfetta ottemperanza alle disposizioni ai sensi DM 37/08 e Testo unico sul risparmio energetico con rilascio finale dei certificati di conformità per pratica di agibilità.

Ogni unità abitativa è dotata di **impianto fotovoltaico** indipendente di **4,0 kwp**.

**Il computo dettagliato dell'impianto verrà consegnato in sede.**

## IMPIANTO DI ALLARME

Predisposizione di un impianto di allarme comprensivo di tubazioni, contatti su finestre, portefinestre e portoncino blindato.

## **VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA con sistema integrato di deumidificazione.**

Su ogni unità abitativa verrà installato un sistema di ventilazione meccanica controllata canalizzata **Pluggit**, soluzione che permette il ricambio d'aria all'interno degli ambienti gestendo la percentuale di umidità e riducendo i consumi grazie al recupero di energia.

## **IMPIANTI ELETTRICI CONDOMINIALI**

**Ascensore** con 3 fermate, ad azionamento elettrico con quadro macchine integrato nelle porte di piano, porte esterne rifinite in acciaio satinato, finitura interna cabina con rivestimento a discrezione della D.L., pavimento in ceramica, comprese assistenze e collaudi. Il tutto rispondente alle normative della Direttiva 2014/33/UE e Nuovi requisiti della norma EN81-20 migliorativi rispetto alla norma EN81-20 Norme di compatibilità elettromagnetica (UNI EN 12015:2005 e uni 12016:2005 ai sensi della direttiva 2014/30/UE) Legge 13/89 per il superamento delle barriere architettoniche. Cancelli carraio motorizzato e alimentazione del cancello pedonale.

### Aree comuni

Impianto elettrico delle parti comuni esterne con tipologia a faretti o strip led (scelta esclusiva del committente).

## **OPERE IN MARMO**

Contorni per porte dell'ascensore mediante posa di listolina in marmo biancone o altro materiale a scelta esclusiva DD.LL..

## **OPERE IN FERRO**

Corrimano della scala condominiale sarà realizzata in acciaio inox o similare, comunque a totale discrezione della D.L.

## **RECINZIONI ED INGRESSI PERIMETRALI DELL'AREA D'INTERVENTO**

Recinzione composta da un batolo in cemento, con la successiva applicazione di un pannello in lamiera zincata verniciata o altra recinzione paritaria ad esclusiva scelta della DD.LL. (Recinzione frontale lato nord). Tale recinzione potrà essere sostituita, per alcuni tratti, da muratura cieca in c.a. prefabbricato per realizzazione di spalle per ingressi, contatori, cassette postali o altro. Recinzione di confine con altra proprietà (Lati est-sud-ovest) verrà realizzata con batolo in cemento, rete romboidale e/o rete metallica con colore/tipo scelto della D.L. Cancelli pedonale e carraio realizzati in lamiera della medesima forma della recinzione (o cieca) a scelta della D.L.

## **SISTEMAZIONI E FINITURE ESTERNE**

I viali pedonali saranno realizzati in gres porcellanato, tutte le aree carrabili saranno realizzate in betonelle autobloccanti, le sistemazioni dei giardini verrà realizzata con livellamento del terreno.



**PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI PRECISAZIONI** La Società Costruttrice si riserva, ad esclusivo ed insindacabile giudizio della Direzione Lavori, di eseguire in corso lavori, tutte le eventuali varianti che riterrà opportune o necessarie per migliorare l'opera prevista o il tipo di materiali e finiture elencati nel presente, sia nell'ipotesi di necessità da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato o scelte proprie della Direzione Lavori. Di installare parti meccaniche (Pompe di calore, ACS, Pannelli Fotovoltaici, Quadri Elettrici, ecc..) occorrenti all'immobile nelle posizioni che riterrà più idonee. In ogni caso la Società Costruttrice si impegna e presta garanzia nel senso che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiore rispetto a quelli descritti, il tutto a titolo gratuito, nessun indennizzo per alcun titolo competerà alla parte acquirente e/o suoi aventi causa. Le strutture portanti, indicativamente segnate nelle piante, non sono impegnative né nella misura né nella posizione potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione. Si precisa che alcuni locali "accessori" verranno ribassati a h 240 per permettere il posizionamento degli impianti. Ogni simbolo di arredamento rappresentato nei disegni è puramente indicativo, e potrà essere confermato o adeguato in base a particolari esigenze del calcolatore statico o per altre occorrenze costruttive; lo stesso dicasi per particolari e grafie di finiture esterne riportati nelle planimetrie di progetto e nelle immagini che, pertanto, devono intendersi indicative. I tipi di pavimento e rivestimento, i campioni si troveranno presso le sale mostra dei fornitori e gli stessi sono puramente illustrativi; legno e marmi sono materiali naturali soggetti a cambiamento morfologico e variazione cromatica nonché soggetti a movimenti fessurativi. Non è data la possibilità all'acquirente di incorporare lavorazioni o forniture dall'intera opera; pavimenti, serramenti, finiture varie nonché impianti dovranno essere scelti tra quanto proposto nelle sale mostra o presso i fornitori, ciò al solo fine di poter godere a pieno della garanzia sull'intera unità acquisita che altrimenti non potrebbe sussistere. Eventuali maggiorazioni dovranno pagarsi PRIMA DELL'ORDINE DI VARIANTE, pena la non esecuzione delle stesse. L'acquirente resta edotto che le altre unità, facenti parte del complesso residenziale possono essere consegnate in tempi diversi e quindi tacitamente promette alla ditta costruttrice, di eseguire i lavori di adattamento e di utilizzazione senza vantare diritti o compensi speciali se ciò dovesse avvenire con notevole differenza di tempo. Per quanto riguarda le opere già eseguite nel momento della firma del Preliminare di Compravendita l'Acquirente dichiara accettate come viste e piaciute anche se difformi dal presente Capitolato. Le immagini del fabbricato con relative finiture esterne e colori sono puramente indicative ed hanno una funzione illustrativa e pertanto non sono vincolanti.

Limena (PD), /\_\_\_/2024

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE