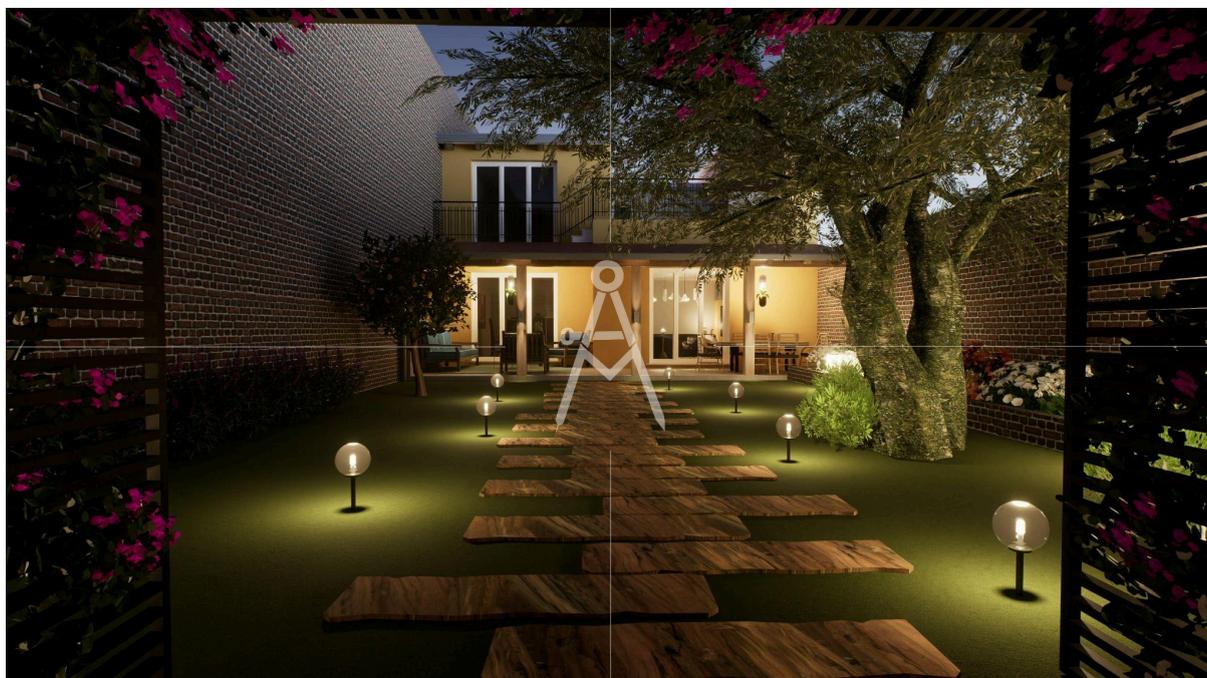


# CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE



## Techne Piacenza



Immobile: VIA SCALABRINI N. 129  
PIACENZA

## PREMESSA

**La descrizione dei lavori di seguito riportata si intende sommaria e schematica, con l'obiettivo di individuare e fissare gli elementi fondamentali significativi.**

La seguente descrizione ha l'obiettivo di evidenziare i caratteri principali dell'edificio, tenuto conto che il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potrà essere suscettibile di leggere variazioni in fase di esecuzione. In tale fase la Società Proprietaria e il Direttore dei Lavori potranno eventualmente apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, alcune variazioni o modifiche che potrebbero ritenersi necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, salvo che non comportino la riduzione tecnico e/o economico dell'unità immobiliare. Il presente libretto costituisce il capitolato descrittivo delle opere da realizzarsi, salvo eventuali errori o omissioni. **La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse o equivalenti da quelle indicate durante l'esecuzione dei lavori.**

Le superfici e le misurazioni indicate nel presente capitolato, sono state approssimate per consentire una rapida valutazione degli immobili. Le superfici e le misure reali devono essere richieste alla Direzione Lavori.

**Ogni eventuale variante verrà apportata previa approvazione della Direzione Lavori e della Committenza con riferimento alle leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.**

**Qualora la Parte Acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la Parte Venditrice avrà facoltà di concedere o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre, si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla Parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.**

***IL CAPITOLATO SARÀ VALIDO E QUINDI MODIFICABILE SOLO DOPO LA FIRMA DELL'ACQUIRENTE. FINO A QUEL MOMENTO POTRÀ ESSERE MODIFICATO IN OGNI MOMENTO DALLA D.L. E DALLA DITTA APPALTATRICE.***

## **1. GENERALITÀ**

Il presente capitolato ha per oggetto un immobile con garage, giardino privato e cantina situato in via Scalabrini n. 129, Piacenza.

## **2. PROGETTO ED ELENCO ELABORATI GRAFICI**

Il progetto architettonico è stato elaborato dall'Architetto Macrì Salvatore Luca, referente tecnico dell'impresa appaltatrice Techne Piacenza SRL e Direttore dei lavori. Gli elaborati grafici sono custoditi presso la sede legale della ditta in via San Siro 74, Piacenza.

## **3. STRUTTURE**

La struttura principale sarà realizzata in MURATURE PORTANTI con luce massima dei solai inferiore ai 5 metri.

## **4. MURATURE**

### **4.1 MURATURE ESTERNE E INTERNE**

Mattoni pieni spessore 50 cm che saranno intonacati al civile con pittura al quarzo per esterni idrorepellente; mentre la muratura interna avrà un cappotto interno con pannello misto cartongesso fibra di legno da 8 cm conforme ai CAM e nel rispetto della Legge 10 o calcolo termico esistente redatto dal tecnico incaricato.

### **4.2 MURI DIVISORI**

I tramezzi divisori sono realizzati con la posa in opera di mattone forato dello spessore di 8+2 o anche in cartongesso in doppia lastra sp. max 5 cm

## **5. COPERTURA**

Tetto con orditura primaria, secondaria e terziaria in legno isolato con pacchetto termoacustico da 16 cm e controventilato 2+2, utilizzando come manto di copertura i coppi antichi esistenti ripuliti e rimontati.

## **6. TINTEGGIATURE INTERNE ED ESTERNE**

Le tinteggiature interne saranno realizzate con idropittura in tre mani a coprire, previa preparazione con isolante acrilico all'acqua di colore bianco. Tutte le superfici esterne saranno finite con trattamento idrorepellente a base di resine silossaniche reso in più mani fino a impregnazione totale del supporto.

## **7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

La ditta appaltatrice propone pavimentazioni di prima qualità prodotte dalle migliori aziende del settore ceramico italiane in gres porcellanato di diversi effetti e stili per il pavimento e il rivestimento di interni ed esterni. Le soluzioni sono state selezionate puntando sulla qualità, l'innovazione e il design esclusivo, per potersi adattare ad ogni soluzione di arredo.

Sono previsti pavimenti e rivestimenti di prima scelta in piastrelle di gres porcellanato, saranno disponibili diversi formati e una vasta gamma di colorazioni e tonalità:

- Il rivestimento dei bagni è posato su tutte le pareti verticali per un'altezza di m 2,20 nella doccia e 1,20 sulle restanti pareti
- Il rivestimento della cucina è posato sulla sola parete attrezzata.

Per pavimenti e rivestimenti saranno impiegati stucchi a base cemento bianco e grigio.

Techne Piacenza S.R.L.

Via San Siro 74

29121 Piacenza

Info e consulenze: Arch. Macrì

370/3725539 – archmacriluca@yahoo.com

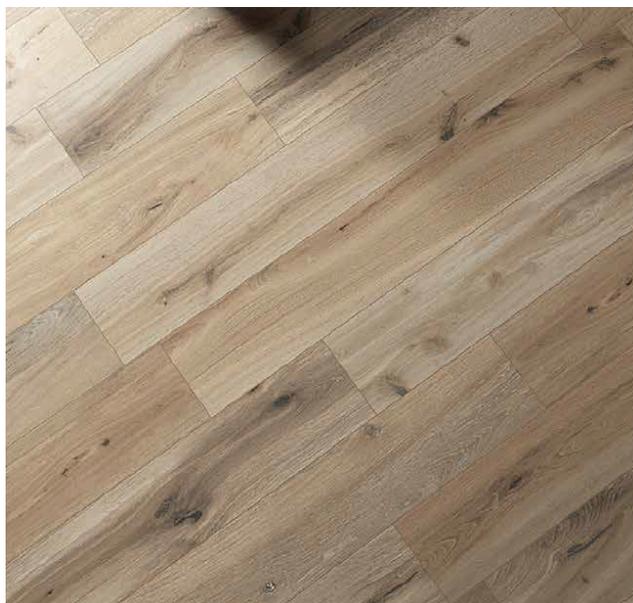
Per la scelta, verranno fissati appositi appuntamenti presso il rivenditore dove verrà mostrata l'ampia gamma dei materiali di finitura disponibili. Qualora non si volessero utilizzare i materiali campionati si potrà valutare la finitura più gradita direttamente dal rivenditore che aggiornerà le eventuali maggiorazioni relative alle sole forniture.

Modalità di posa diverse da quelle sopra riportate verranno quantificate separatamente dall'impresa.

**Nelle immagini sottostanti mostriamo a titolo puramente indicativo una tipologia di gres porcellanato bocciardato oppure strutturato e le tonalità disponibili dallo stile industriale, adatte sia per l'esterno che per l'interno.**



**Mostriamo inoltre un gres effetto legno, rustico ma raffinato disponibile in diverse tonalità, minimal ed elegante**



Techne Piacenza S.R.L.  
Via San Siro 74  
29121 Piacenza  
Info e consulenze: Arch. Macrì  
370/3725539 – [archmacriluca@yahoo.com](mailto:archmacriluca@yahoo.com)

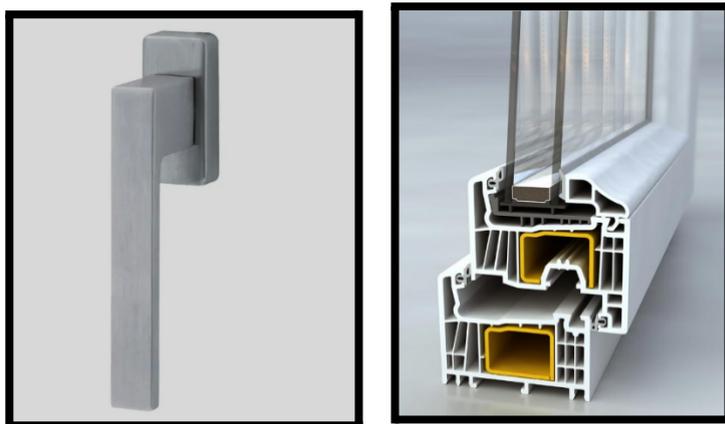
Di seguito si riportano alcuni esempi per pavimenti e rivestimenti dei bagni (i colori, la fantasia e la dimensione sono a scopo puramente indicativo)



Techne Piacenza S.R.L.  
Via San Siro 74  
29121 Piacenza  
Info e consulenze: Arch. Macri  
370/3725539 – [archmacriluca@yahoo.com](mailto:archmacriluca@yahoo.com)

## 8.INFISSI E SERRAMENTI

Per la scelta degli infissi è stato perseguito il duplice obiettivo di garantire sia il comfort abitativo che osservare gli importanti requisiti in materia energetica. Si propone una linea in Pvc bianco all'interno con coefficiente di trasmittanza termica ed acustica per un isolamento totale ed assenza di ponte termico. I serramenti si comporranno di persiane in alluminio color legno. I profili per serramenti sono realizzati in PVC oppure in alluminio. Tutti gli infissi saranno completi di ferramenta d'uso e maniglie in alluminio zincato o cromo satinato, arrotondate oppure squadrate. Le tinte, le essenze e le geometrie saranno definite dalla D.L. su campionatura fornita dall'impresa.





Techne Piacenza S.R.L.  
Via San Siro 74  
29121 Piacenza  
Info e consulenze: Arch. Macrì  
370/3725539 – [archmacriluca@yahoo.com](mailto:archmacriluca@yahoo.com)

## 9. PORTE INTERNE ED ESTERNE

Porte interne battenti piano tamburato, cieche, complete di falso telaio, cerniere in ferro, serratura con scrocco silenziato, maniglia e rosette in alluminio satinato.

Le porte e i relativi coprifili saranno di colore bianco.

**Il battiscopa è in legno inchiodato o incollato con finitura nel colore delle porte interne o uguale al pavimento che verrà posato.**

La porta d'ingresso invece sarà battente e di tipo blindato, meccanismo serratura a chiave, con rivestimento interno uguale alle porte interne e rivestimento esterno dello stesso colore dei serramenti esterni e della sezionale.

La porta del garage sarà di tipo sezionale con struttura delle guide in acciaio zincato, motorizzata con telecomando color legno.

L'ingresso all'abitazione dal garage sarà provvisto di porta tagliafuoco

**Per eventuali scelte diverse, verranno fissati appositi appuntamenti presso il rivenditore dove verrà mostrata l'ampia gamma disponibile. Il rivenditore aggiornerà le eventuali maggiorazioni**





## **10. SOGLIE E DAVANZALI**

Le soglie, i davanzali saranno realizzati in marmo serizzo piano sega. I davanzali saranno dello spessore di cm. 3 con riporto sul fronte di 3 cm, levigati e lucidati in superficie e provvisti di gocciolatoi.

## **11. LATTONERIA**

Tutte le opere di lattoneria, ovvero, grondaie, pluviali, scossaline, converse, grembiuline, ecc., saranno realizzate in lamiera color testa di moro dello spessore di 8/10; sarà facoltà della D.L. ratificare l'utilizzo dei materiali di cui sopra in funzione della migliore estetica e funzionalità.

## **12. ESALATORI E CANNE FUMARIE**

La cucina sarà dotata di canna di esalazione in PVC ad alta resistenza portata e/o canalizzata fino al tetto. Il posizionamento sarà quello previsto nel progetto esecutivo e, comunque, compatibile per percorso, attraversamento, lunghezza e diametro, con le vigenti normative e la struttura dell'edificio stesso; tutti gli esalatori saranno muniti e predisposti con raccordo per l'inserimento dell'apparecchio di aspirazione e a filo intonaco sarà presente un copriforo in alluminio. Sarà inoltre predisposto, come da normativa, foro di ventilazione con l'esterno munito di apposita griglia antinsetto. La ventilazione dei bagni sarà naturalmente garantita dalla presenza delle finestre. Tutte le colonne montanti dell'impianto fognante avranno la ventilazione (sfiati) secondaria eseguita parallelamente alla tubazione principale e portate al tetto, il diametro è definito dal progetto esecutivo degli impianti.

## **13. SCALA INTERNA E PARAPETTO ESTERNO DEL BALCONE**

La scala interna sarà rivestita in marmo serizzo piano sega e munita di passamano in ferro. Il parapetto esterno del balcone sarà in ferro seguendo la tipologia della ringhiera della scala interna.

## **14. SISTEMAZIONE ESTERNA**

Techne Piacenza S.R.L.  
Via San Siro 74  
29121 Piacenza  
Info e consulenze: Arch. Macri  
370/3725539 – archmacriluca@yahoo.com

Il giardino esterno sarà livellato ma non piantumato e verranno posate solo le tubazioni per eventuali punti luce.

## **15. URBANIZZAZIONI**

Gli allacciamenti ENEL, Telecom, fognatura, gas e acqua verranno realizzati seguendo le direttive dei vari enti. Le domande per gli allacci saranno totalmente a carico del cliente

## **16. IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA E INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI**

Sistema ibrido collegato al sistema di riscaldamento a pavimento.

Per il raffrescamento saranno predisposti n. 4 split.

nel vano scala sarà installato un termosifone elettrico allo scopo di evitare l'effetto camino dovuto alla scala comunicante fra i due livelli.

Nei due bagni saranno installati due termoarredo elettrici.

L'impianto lavorerà a bassa temperatura in relazione al pavimento riscaldato.

L'impianto fotovoltaico invece avrà potenza pari a 4,8 kW.

**I pannelli fotovoltaici saranno montati sulla falda del tetto idonea ma non sarà installata la batteria di accumulo.**

## **17. IMPIANTO IDRICO**

### **Alimentazione e distribuzione acqua potabile**

L'allacciamento alla rete idrica comunale è eseguito con tubo in polietilene.

### **Distribuzione acqua fredda.**

La distribuzione interna sarà realizzata con tubazioni in materiale multistrato; la tubazione principale fino al collegamento ai collettori avrà un diametro di 20 mm. Le tubazioni che si dipartono dai collettori per raggiungere i singoli apparecchi avranno un diametro di 16mm; ogni collettore sarà provvisto di rubinetto di arresto incassato.

### **Distribuzione acqua calda.**

La distribuzione sarà realizzata con tubazioni in materiale multistrato coibentato; la tubazione principale fino al collegamento ai collettori avrà un diametro di 20 mm. Le tubazioni che si dipartono dai collettori per raggiungere i singoli apparecchi avranno un diametro di 16mm; ogni collettore sarà provvisto di rubinetto di arresto incassato.

## **18. FOGNATURE**

### **Fognatura orizzontale e verticale acque scure.**

Le colonne di scarico e la rete orizzontale di fognatura di bagni e cucina saranno in PVC di diametro idoneo con giunzioni a bicchiere complete di ispezioni e pezzi speciali. Ogni colonna sale fino alla copertura dell'edificio dove sono posizionate le prese di esalazione primaria dei bagni e della cucina. L'esalazione degli odori della cucina sarà realizzata tramite tubazioni in PVC sfocianti in apposite tegole di areazione o comignoli posti sul tetto. L'allacciamento alla fognatura comunale sarà preceduto da un sifone tipo Firenze con doppia ispezione.

### **Fognatura acque chiare**

Techne Piacenza S.R.L.

Via San Siro 74

29121 Piacenza

Info e consulenze: Arch. Macri

370/3725539 – archmacriluca@yahoo.com

La rete per lo smaltimento dell'acqua piovana sarà realizzata in tubazioni PVC UNI 301: l'acqua proveniente dalla copertura del fabbricato e quella raccolta tramite appositi pozzetti e griglie caditoie sarà inviata in un pozzo perdente realizzato in anelli in cemento di apposite dimensioni.

## **19. APPARECCHI SANITARI, RUBINETTERIE E ATTACCHI.**

### **A. BAGNI**

Nei bagni si prevede l'installazione di sanitari, lavabi, piatti doccia con rispettive rubinetterie come da capitolato.

Si riportano le caratteristiche generali e indicative dei sanitari:

- Lavabo a colonna cm 60/65;
- Bidet filomuro e miscelatore monocomando cromato e wc filomuro servito da doppia pulsantiera a muro
- Piatto doccia di dimensioni adeguate ai bagni, con canale di scolo, piletta, colonna doccia con rubinetto e soffione.



WC E BIDET



Alcuni elementi per doccia



RUBINETTERIA BIDET



SIGMA30

PLACCA WC



PIATTO DOCCIA



RUBINETTERIA LAVABO



Rubinetteria Doccia

Techne Piacenza S.R.L.  
Via San Siro 74  
29121 Piacenza  
Info e consulenze: Arch. Macri  
370/3725539 – archmacriluca@yahoo.com

## B. CUCINA

- Attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- Attacco e scarico lavastoviglie;

## C. LAVANDERIA

- Attacco e scarico lavatrice.

*Per tutte le integrazioni relative ai complementi d'arredo dei bagni si potranno fissare appositi appuntamenti presso il rivenditore di sanitari dove, oltre a valutare eventuali modifiche ai sanitari e rubinetterie sopradescritti, si potranno acquistare direttamente mobili con lavabo, box doccia o altri accessori pertinenti.*

## 20. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità alla normativa e certificato da apposita dichiarazione fornita alla consegna del fabbricato. Per l'esecuzione dell'impianto elettrico verranno osservate le norme CEI e quelle stabilite dall'Azienda distributrice dell'energia.

L'unità sarà dotata di impianto elettrico a doppio circuito eseguito sottotraccia (per corpi illuminanti e per elettrodomestici) costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative. Sarà comprensivo di frutti con placche in PVC, messa a terra, predisposizione impianto di illuminazione esterna, prese, impianto citofonico, 1 punto luce per locale, escluso corpi illuminanti, e **predisposizione dell'attacco per il piano a induzione**

**L'impianto elettrico verrà studiato in dettaglio nel momento in cui le partizioni interne verranno definite. Ogni modifica a tale impianto dovrà essere preventivamente accettata dalla D.L.**

In linea generale sarà composto da:

- Quadro elettrico generale con limitatore di sovratensione;
- Tubazioni sottotraccia all'interno dell'alloggio, esterne per box.
- Numero di punti luce e punti presa in linea con le necessità funzionali dell'ambiente in conformità con la normativa prevista in relazione alla superficie dell'alloggio;
- Punti presa per lavatrice, lavastoviglie, frigo e forno;
- Punti luce esterni;
- Punto luce ingresso pedonale esterno;
- Impianto di terra comprendente dispersori conduttori di terra, montanti e conduttori di protezione.

L'impianto di terra con la funzione di protezione contro i contatti accidentali comprende i conduttori di terra (corda di rame nuda rigida) collegati a dispersori di terra in acciaio ramato.

**DOMOTICA DI BASE per la regolazione e lo spegnimento degli impianti di riscaldamento e raffrescamento.**

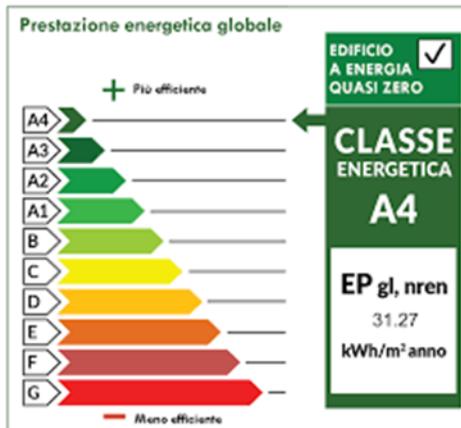
## 21. ACCESSI

Gli ingressi sono in funzione della pubblica via.

## 22. LINEA VITA

Progetto e realizzazione di linea vite indeformabile di cui al DGR 699/2015 e norme 83 UNI 11578:2015.

## 23. CLASSE ENERGETICA FINALE



## AVVERTENZE

Nei casi in cui la presente descrizione tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi di materiali e/o lavorazioni, diversi sistemi di impianti ecc. sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti nel rispetto delle vigenti normative.

Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e delle unità immobiliari.

I pavimenti e i rivestimenti potranno essere personalizzati solo previo consenso dell'impresa che potrà autorizzare accordi autonomi e diretti tra gli acquirenti ed il fornitore scelto e selezionato dall'impresa stessa. In tal caso nessuna responsabilità potrà essere richiamata o rinviata all'impresa nel caso di controversie tra l'acquirente ed il fornitore per la qualità della lavorazione.

Ai fini dell'accettabilità dell'unità abitativa sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene e al suo deprezzamento:

- Imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte;
- Stuccature di piccola entità delle pareti verticali;
- Stuccature di piccola entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini);
- Lievi tolleranze o ondulazioni delle piastrelle, dell'intonaco e del cartongesso.

Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendessero necessari tempi di posa diversi da quelli di consegna, la mancata posa nei tempi della stessa non è ragione per sottrarsi ai relativi adempimenti.

**ESCLUSIONI:** Tutto quanto non esplicitamente riportato.

## NORME FINALI

Il “**Venditore/Committente**” si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione della produzione e dell'attività delle case produttrici, sia nell'ipotesi di una migliore scelta offerta dal mercato in corso d'opera.

Resta inteso che il “**Venditore/Committente**” si impegna e presta garanzia nel senso che le eventuali sostituzioni di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari a quelli descritti. Gli ingombri dovuti alle strutture portanti (pilastri, riseghe), alle canne fumarie e di esalazione, agli impianti ed agli scarichi saranno quelli effettivamente occorrenti e necessari. La Parte Acquirente si impegna ad accettare lievi varianti in corso d'opera che si rendessero necessarie a giudizio della D.L. per necessità strutturali, impiantistiche o che vengano espressamente richieste dalle Autorità Competenti o Enti di gestione utenze in seguito all'approvazione dei Progetti o delle successive Varianti in corso d'opera.

## **OPERE EXTRA**

Per le eventuali opere addizionali o lavori extra, richieste dall'acquirente o resesi necessarie per questioni di carattere generale, rispetto a quanto previsto nel presente capitolato, verrà determinato preventivamente il relativo prezzo che, se accettato dall'acquirente, dovrà essere saldato al momento dell'ordine di lavorazione. Qualunque variante ai lavori rispetto al progetto approvato, dovrà essere insindacabilmente, preventivamente approvata, dal Progettista e dal Direttore dei Lavori.