



capitolato tecnico  
RESIDENZA TEBALDI



## INDICE

1. Premesse;
2. Fondazioni, vespai e massetti;
3. Strutture verticali e orizzontali;
4. Impermeabilizzazioni;
5. Isolamento termoacustico, murature perimetrali e pareti interne;
6. Manto copertura;
7. Soglie e davanzali;
8. Tubi, canne e reti esterne;
9. Impianto elettrico;
10. Impianto di riscaldamento;
11. Impianto idrico sanitario;
12. Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari;
13. Impianto di ventilazione domestica controllata;
14. Intonaci;
15. Pavimenti, rivestimenti e scale;
16. Porte interne;
17. Serramenti, infissi e porte esterne;
18. Oscuramento;
19. Opere da fabbro;
20. Opere da pittore;
21. Opere per la sicurezza;
22. Sistemazioni esterne;
23. Accatastamenti e frazionamenti;
24. Varianti.





## **1. Premesse**

Nel presente capitolato è compreso oltre alla quota di area edificabile, i costi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri per i costi di costruzione e tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, il collaudo statico, il certificato di agibilità e l'attestato di prestazione energetica.

## **2. Fondazioni, vespai e massetti**

La struttura del fabbricato prevede la realizzazione di fondazioni in c.a. continue previa la stesura di getto di sottofondazione, le travi saranno di adeguato spessore e consistenza come da elaborati grafici redatti da tecnico strutturista, dimensionate dai calcoli strutturali. Il getto integrativo verrà fatto con calcestruzzi ad aderenza migliorata, come da indicazioni di progetto, le armature in acciaio sono dimensionate in relazione alla portata del terreno e risultanti dalla relazione geologica, e dai calcoli strutturali l'acciaio utilizzato viene controllato dallo stabilimento, fino alla posa in opera il tutto certificato.

Il riempimento delle fondazioni al piano interrato sarà eseguito con materiale arido di cava ben rullato e costipato, pronto per la posa della pavimentazione industriale. In assenza di interrato il riempimento dei dadi di fondazioni verranno portati in quota con vespaio areato.



### **3. Strutture verticali e orizzontali.**

Le strutture portanti in elevazione saranno costituite da pilastri, setti e travi, queste in spessore di solaio, ribassate o rialzate. Tutte le opere in cemento armato saranno opportunamente armate con acciaio come indicazioni del progettista strutturale e non potranno subire variazioni. I solai saranno realizzati in laterizio ed interposti travetti di tipo (fert), in presenza di piano interrato o autorimesse il solaio sarà prefabbricato tipo predalles.

### **4. Impermeabilizzazioni**

Contro le pareti interrate e dadi di fondazione, verrà posato uno strato di membrana in poliestere sp.4 mm con sovrastante manto protettivo. Sul solaio piano (in presenza di interrato) verrà eseguita una membrana in poliestere e un secondo strato armato del tipo anti radice con superiore strato di protezione in telo di polietilene, sovrastante cappa in calcestruzzo di protezione. Tutti i manti dovranno sormontarsi di 10 cm e essere risvoltati per almeno 35 cm alle pareti.

### **5. Isolamento termoacustico, murature perimetrali e pareti interne**

Gli isolamenti saranno conformi a quanto prescritto nel progetto ex Legge 373/76 e Legge 10/91, e dovranno essere utilizzati materiali rispettando i progetti del termo tecnico estensore della relazione, la stessa procedura vale anche per i requisiti acustici, piano calpestio, pareti divisorie e perimetrali, serramenti, vetri, solaio di copertura.

Le murature di tamponamento perimetrali sono in laterizio termoisolante di tipo blocchi spessore cm 25/30, sulla parte esterna verrà applicato un isolamento a cappotto spessore 10/12 cm applicato con collanti, chiodi, idonee rasature, il tutto ricoperto con rete in fibra di vetro e doppia mano di rasatura, stesura di isolamento e mano di colore con intonaco colorato ai silossanici. Le pareti interne saranno realizzate in doppio muro in blocchi di laterizio da cm 25 con interposto l'isolamento e parete laterizio da cm 8, in alternativa potrà essere eseguita una placcatura in cartongesso performante.

### **6. Manto copertura**

La copertura sarà in legno lamellare con travetti a vista, sezionato secondo i calcoli del produttore, e del tecnico strutturale, sulla copertura verrà steso uno strato di barriera vapore, getto collaborante, isolamento in lana minerale dello spessore risultante dalle relazioni tecniche, stesura di doppio strato di guaina bituminosa, strato di barriera vapore, ulteriore copertura in getto di protezione risvoltata anche in parete. I canali di scolo converse complivi e colonne di scarico saranno in alluminio naturale.

### **7. Soglie e davanzali**

Le porte finestre e davanzali, saranno in pietra naturale, mentre le grandi aperture saranno prive di soglia ma dotate di guida in acciaio, per lo scorrimento degli infissi. Le scale interne verranno rivestite in pietra o materiali di equivalente valore.



## 8. Tubi, canne e reti esterne

L'edificio sarà dotato di:

- rete fognaria separata tra acque nere (scarico bagni, lavabi, lavatrice) e acque bianche (acque meteoriche), realizzate con tubi PVC, completa di pozzetti d'ispezione;
- le reti elettriche, telefoniche, sono collegate alla rete comunale e apposite nicchia contatori. Le cucine sono dotate di tubi di esalazione.

## 9. Impianto elettrico

L'impianto elettrico è dotato di linea generale di adeguata potenza (230V) e dimensionamento per il funzionamento di tutte le macchine installate, con interruttore magnetotermico-differenziale selettivo; Quadro elettrico con suddivisione dell'impianto in più circuiti protetti singolarmente da interruttore magnetotermico-differenziale.

L'impianto di illuminazione è in grado di gestire punti luce a soffitto e parete separatamente, la linea di alimentazione prese verrà suddivisa tra le potenze 10 e 16 ampere, l'unità è dotata di linea dedicata esclusivamente al forno induzione, caldaia, e unità esterna. Il controllo del riscaldamento viene gestito da cronotermostato programmabile settimanalmente, predisposizione di tutte le tubazioni per l'impianto di allarme esterno volumetrico, con relative scatole, punti rilievo, sirena e scatola per centralina. La disposizione dei punti luce, prese, tv, linee telefonica rete dati ecc. verrà definita con l'Acquirente, in fase di tracciamento/installazione. In ogni locale le quantità previste sono come da scheda allegata, sotto la lettera "C" il cliente a sua scelta potrà sostituire i modelli di frutti e placche e optare per l'impianto in domotica (opzionale sovrapprezzo). Viene inoltre predisposta tutta la tubazione per l'impianto fotovoltaico, dalla copertura alla zona inverter.





Il piano cottura sarà ad alimentazione elettrica (Induzione).

L'impianto fotovoltaico è esclusivo dal contratto di vendita, per tanto verrà quantificato dopo aver ricevuto i calcoli della corretta potenza che l'immobile necessita, a quel punto il cliente potrà a suo insindacabile giudizio decidere se aumentare la potenza o mantenere quella indicata dai progettisti. L'installazione viene eseguita prima della richiesta del certificato di agibilità, e liquidata entro all'atto di compravendita.

#### **10. Impianto di riscaldamento**

L'abitazione sarà dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento, attraverso una pompa di calore aria/acqua di marca Clivet. La produzione dell'acqua calda per il riscaldamento e l'uso domestico, avviene tramite una pompa di calore (potenze nominali come da legge10). Un cronotermostato, controlla programmi e temperature di tutto l'impianto.

#### **11. Impianto idrico sanitario**

Le tubazioni di distribuzione acqua calda e fredda sanitaria saranno realizzate in tubazione multistrato isolata con raccordi a pressione. La cucina sarà dotata di attacco per lavastoviglie, attacco per lavello. Ogni servizio sarà dotato di rubinetti di intercettazione sia per acqua calda che fredda, un attacco lavatrice, da posizionare in accordo con il cliente. Le reti di scarico verticali e orizzontali tra i piani saranno in polietilene insonorizzato tipo silent, con giunzioni ad innesto. I sanitari tipo sospeso e le rubinetterie da capitolato saranno visibili dal sito.



## 12. Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari

I sanitari di tipo sospeso, sono della serie Ideal Standard serie Tesi New, [www.idealstandard.it](http://www.idealstandard.it). Le rubinetterie saranno della Mariani serie Artic. [www.rubinetteriemariani.it](http://www.rubinetteriemariani.it)

**Cucina;** 1 Attacco lavastoviglie e lavello, oltre ad un attacco lavatrice da posizionare a cura del cliente in un locale a scelta. **Bagno di servizio:** 1 lavandino 1 vaso igienico. **Bagno zona notte;** 1 lavandino, 1 vaso igienico, 1 bidet, 1 Piatto doccia, il cliente ha la possibilità di sostituire il lavandino con lavatoio.

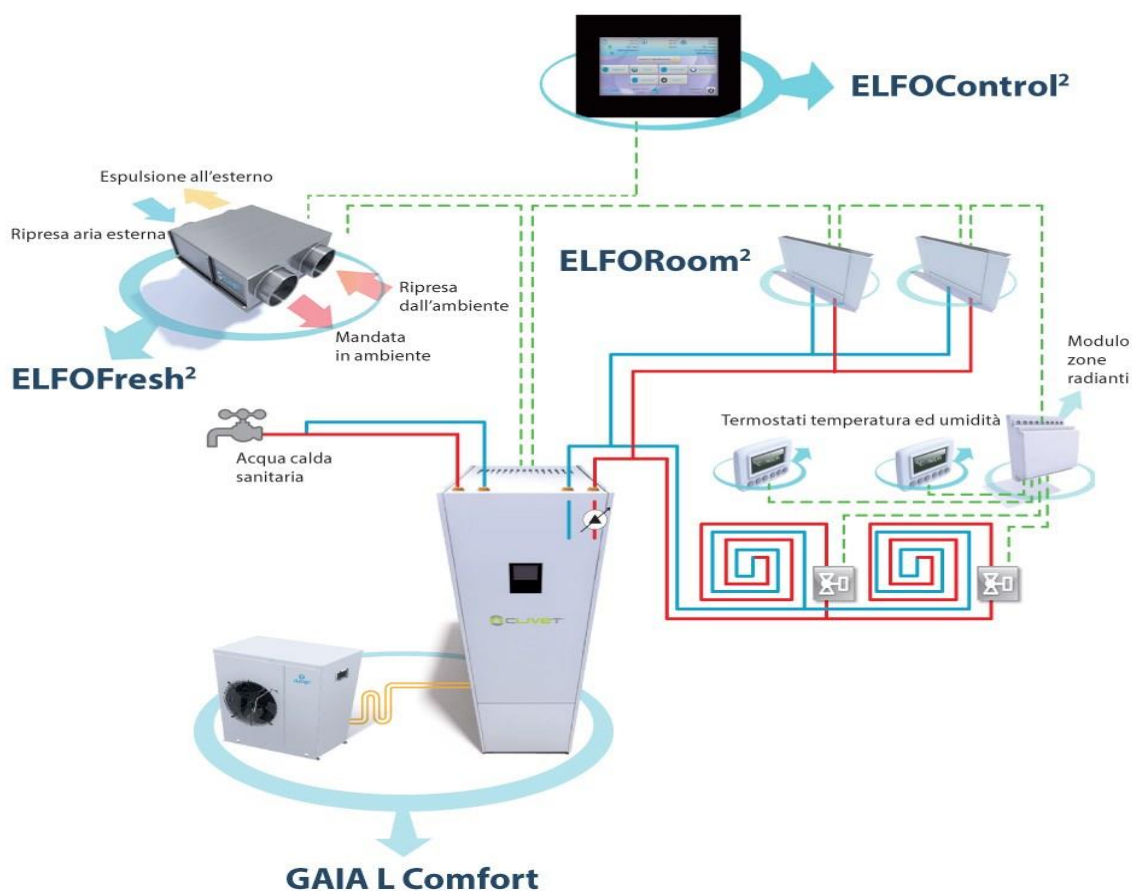
Il cliente può sostituire i modelli previsti in capitolato prima di eseguire gli impianti, dopo la visita allo show Room dovrà comunicare inviando una mail le scelte effettuate per le predisposizioni in opera delle tubazioni e corpi incasso in caso di variazioni.



## 13. Impianto di ventilazione domestica controllata

L'unità abitativa sarà dotata di impianto di ventilazione domestica controllata, regolazione della portata d'aria, recupero dell'umidità per il benessere in ambiente, la macchina in dotazione è in combinata e compatibile con la pompa di calore modello come da schema.





#### 14. Intonaci

Gli intonaci delle pareti orizzontali e verticali dei locali saranno realizzati con intonaco rustico e finitura a civile. Tutti gli spigoli delle pareti interne, compresi gli squarci delle finestre e porte finestre, avranno paraspigoli in lamiera zincata a tutta altezza e rasatura finale. In corrispondenza di tutti i pilastri, setti, o elementi particolari, prima dell'esecuzione dell'intonaco, al fine di evitare fessurazioni verrà posata una rete in fibra.

Sulle pareti verrà steso opportuno intonaco in pasta colorata, i colori cromatici saranno accordati con l'amministrazione comunale e la direzione lavori.





## 15. Pavimenti, rivestimenti

I pavimenti e rivestimenti dei bagni saranno in grès porcellanato di prima scelta, posati a colla, ed i rivestimenti H.120 ad eccezione della zona doccia che andranno ad h 200, in alternativa il cliente potrà optare per del pavimento in legno. (opzionale con sovrapprezzo) Il costo previsto in capitolato è di 40,00 € prezzo di listino del solo materiale al mq, mentre la posa, assistenza ai posatori sono comprese nel capitolato, questi se eseguite in modo tradizionale e formati standard. Sono esclusi decori, fasce, pezzi speciali listelli in acciaio lavori particolari e relativa posa di quest'ultimi. Le pavimentazioni sono proposte tra quelle campionate presso lo showroom indicato dall'impresa. Le autorimesse e aree di manovra saranno realizzate in cemento industriale liscio al quarzo. Le pavimentazioni esterne, viali, camminamenti, marciapiedi, scale e balconi saranno in materiale antigelo R11, le scelte cromatiche ed i materiali esterni verranno scelti dalla D.L. e accordati con l'ente preposto, per una adeguata sintonia con tutto il complesso. Le pose dei balconi potrebbero essere eseguite con il sistema galleggiante.



## 16. Porte interne

Le porte interne saranno in legno rinforzato della serie Classica 100, Quadra 320, (escluso acero) Techno 300, dove possibile se il cliente lo desidera, verranno inserite porte scorrevoli a scomparsa, (opzionale con sovrapprezzo). Le maniglie saranno cromo satinato, i battiscopa saranno di essenza come le porte. Varia e ampia la scelta delle essenze di legno previste con possibilità di scelte diverse dal capitolato. Le scelte delle porte e maniglie verranno fatte presso lo showroom della ditta fornitrice su appuntamento, parte venditrice invierà comunicazione per poter procedere alle scelte.



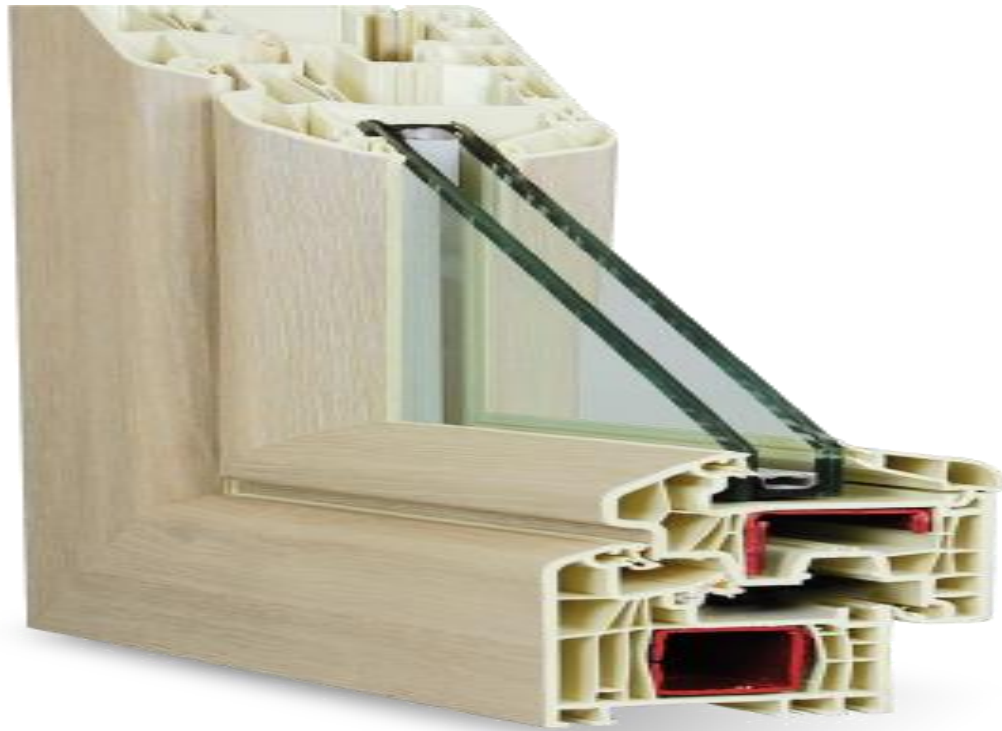


### **17. Serramenti infissi esterni**

I Serramenti esterni sono in PVC collezione Diamante, ad anta scorrevole battente o bilico in base alle scelte architettoniche fatte dalla direzione artistica, guarnizioni per tenuta termica e acustica, maniglia in lega di alluminio. Le stanze da bagno saranno dotate di dispositivo anta ribalta. Le vetrocamere sono termoacustiche composte da vetro stratificato di sicurezza 3+3.1 basso emissivo, camera d'aria da 16 mm con gas argon, vetro acustico-selettivo da 3+3.1 mm. quest'ultimo temprato antinfortunistico, consentono di avere un abbattimento acustico di 46 db. I vetri stratificati contengono al loro interno, tra le due lastre accoppiate, un foglio di materiale plastico trasparente bi-adesivo che in caso di rottura evita la formazione di schegge pericolose.

### **18. Oscuramento**

Per l'oscuramento nella zona notte sono previste tapparelle con cassonetto a scomparsa motorizzate, mentre nella zona giorno non è previsto nessun oscuramento fatto salvo la predisposizione di punto elettrico per tende di arredo interne motorizzate. Le grandi vetrate (opzionale, extra capitolato) potranno essere oscurate esternamente con cassonetti coibentati per evitare ponti termici, per alloggiamento di doghe lamellari a scomparsa tipo Glessler.



## 19. Opere da fabbro

Tutte le barriere in ferro volte sul lato frontale saranno a disegno semplice, come il cancello carraio, realizzato in sintonia con la recinzione, sarà dotato di predisposizione per l'apertura automatica, mentre nella parte retrostante e laterale in rete plastificata con telo ombreggiante. I parapetti dei balconi saranno realizzati in cemento successivamente rivestiti, interposti con inserimenti in vetro alternati. I grigliati saranno in acciaio zincato. Le porte delle autorimesse saranno di tipo sezionale, motorizzato dotate di un telecomando





## **20. Opere da pittore**

Le superfici interne, orizzontali e verticali delle parti comuni, saranno tinteggiate con pittura a tempera data a mano su precedente fondo imbibente. Il manto di copertura in legno a vista sarà trattato con vernici all'acqua (il trattamento viene effettuato prima della consegna dal fornitore). Le opere metalliche non zincate saranno verniciate con una mano di antiruggine e due mani di colorante a scelta del D.L.

## **21. Opere per la sicurezza**

Sul tetto verrà montato un sistema anticaduta a norma con il vigente regolamento locale d'igiene. L'accesso alla copertura avverrà mediante il vano scala.

## **22. Sistemazioni esterne**

I giardini di pertinenza delle unità saranno sistemati con terra di coltivo recuperata dagli scavi in loco. Sono previsti un punto acqua e corrente esterni per il futuro impianto di irrigazione, o luci.

## **23. Accatastamenti e frazionamenti**

Per le spese di allacciamenti accatastamenti, regolamento di condominio, scheda delle superfici millesimi, avranno un costo di € 5.000,00 comprensivi di bolli, imposte e diritti di segreteria. Restano escluse le domande finale per l'attivazione agli enti preposti.



## 24. Varianti

Eventuali varianti interne devono essere preventivamente concordate con l'impresa, e non verrà concessa nessuna detrazione nel caso di riduzione della dotazione prevista in capitolato, le differenze di prezzo in caso di scelta dei materiali o apparecchiature di maggior costo dovranno essere accettate e controfirmate dalle parti, versando il 50% all'ordine ed il saldo a completamento dell'opera extra contratto, salvo accordi diversi tra le parti.

Le visite in cantiere saranno previo appuntamento e accordate in modo da rispettare gli adempimenti LGS in materia di sicurezza.

Tutto quanto descritto nel presente capitolato delle opere, è sin d'ora vincolante per l'acquirente, potranno essere effettuate modifiche dalla D. L. per esigenze tecniche, o adeguamenti LGS, questo senza alcun obbligo di comunicazione, e di modifica degli accordi contrattuali, fermo restando che il valore dell'opera compensi quanto previsto nel capitolato.

**La parte Venditrice  
Acquirente**

**La parte**

---

---



© Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione.

