

 <p><b>COEB</b> COSTRUZIONI</p>	<p><b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b></p>	Rev 00
		Pagina 1 di 16

## **"RESIDENZA OTTAVIANO"**

Massanzago via Pierobon

### CAPITOLATO DESCRITTIVO

#### CAPITOLO I OPERE MURARIE

- art. 01 - Strutture portanti
- art. 02 - Murature perimetrali e di tamponamento
- art. 03 - Divisori unità e vano scala
- art. 04 – Divisori interni e finiture
- art. 05 - Impermeabilizzazioni
- art. 06 - Isolamento acustico dei solai
- art. 07 - Copertura

#### CAPITOLO II OPERE DI IMPIANTISTICA

- art. 08 – Climatizzazione estiva, invernale e ACS
- art. 09 - Impianto fotovoltaico
- art. 10 - Impianto idrico sanitario
- art. 11 - Impianto di trattamento dell'aria meccanico
- art. 12 - Impianto elettrico
- art. 13 - Impianto TV
- art. 14 – Impianto video-citofono
- art. 15 - Impianto telefonico
- art. 16 - Impianto elettrico parti comuni
- art. 17 - Impianto messa a terra
- art. 18 - Tubazioni di scarico e di ventilazione
- art. 19 - Impianto fognario
- art. 20 - Impianto ascensore



## CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO

Rev 00

Pagina 2 di 16

### CAPITOLO III OPERE DI FINITURA

- art. 21 - Vano scala condominiale
- art. 22 - Parapetti e poggioli
- art. 23 - Battiscopa
- art. 24 - Tinteggiature
- art. 25 - Opere in ferro
- art. 26 - Opere in lattoneria
- art. 27 - Pavimentazioni e rivestimenti

### CAPITOLO IV SERRAMENTI

- art. 28 - Elementi d'oscuramento
- art. 29 - Finestre e portefinestre
- art. 30 - Portoncino ingresso condominiale
- art. 31 - Porte interne e portoncino blindato
- art. 32 - Spazi verdi esterni

### CAPITOLO V PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

- art. 33 - Osservanza delle norme, leggi, decreti e regolamenti
- art. 34 - Precisazioni

	<p style="text-align: center;"><b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b></p>	Rev 00
		Pagina 3 di 16

## CAPITOLO I OPERE MURARIE

### **art. 01 Strutture portanti**

Sulla base degli elaborati di progetto, l'ingegnere calcolatore fornirà i calcoli statici per tutte le opere in c.a. e d'ogni altra struttura che si rendesse necessaria per la buona riuscita dell'opera.

Il calcolo statico potrà comportare sensibili modifiche al progetto architettonico di Concessione Edilizia, ma non alla tipologia interna di ogni unità abitativa.

I solai saranno in soletta piena di calcestruzzo. Le strutture portanti verticali sono realizzate mediante pilastri in cemento armato e murature in blocco cassero legno cemento, come da disegni strutturali.

### **art. 02 Murature perimetrali e di tamponamento**

La muratura d'elevazione primaria perimetrale delle unità, sarà realizzata mediante muratura in blocco cassero legno cemento 36.5/13 con grafite, dello spessore finale di 40 cm circa, comprensivi di intonaco e tinteggiatura nella parte interna ed esterna. Pilastri e cordoli saranno "rivestiti" esternamente mediante pannelli di isolante termo acustico in EPS, garantendo la massima coibentazione e l'eliminazione di ogni ponte termico.

### **art. 03 Divisori unità e vano scala**

I divisori tra unità abitative, saranno in blocchi cassero legno cemento 30/19 H, spessore 30 cm ed intonacati. I divisori tra unità abitative e vano scala, saranno anch'essi in blocchi cassero legno cemento 30/7 con grafite, spessore 30 cm ed intonacati.

Saranno presenti delle rifodere, interne alle unità abitative, in cartongesso e/o tramezzature in laterizio, spessore 8cm, per permettere il mascheramento delle colonne di scarico delle opere di impiantistica.

Il tutto a garantire il rispetto delle norme vigenti sull'inquinamento acustico e il rispetto delle norme sull'isolamento termico, come, da certificazioni.

### **art. 04 Divisori interni e finiture**

Tutti i divisori interni saranno costituiti da struttura in acciaio posata a secco da 75 mm e rivestita in doppia lastra in cartongesso da mm 12 cad. con interposto strato di lana minerale isolante con finitura a gesso.

Le murature perimetrali ed i soffitti, saranno intonacate con intonaco a base gesso con finitura a "MALTA FINA".

Tutte le superfici in oggetto saranno debitamente tinteggiate in pittura lavabile bianca. l'eventuale diverse finiture determineranno a consuntivo il seguente aumento di costo:

- finitura a effetto "gesso" delle pareti perimetrali e dei soffitti, €/mq 10,00
- finitura ad effetto "malta fina" delle pareti divisorie, €/mq 7,00

	<p style="text-align: center;"><b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b></p>	Rev 00
		Pagina 4 di 16

#### **art. 05 Impermeabilizzazioni**

Per i poggioli e le terrazze si applicherà un'ideale impermeabilizzazione (al fine d'evitare eventuali infiltrazioni d'acqua), in materiale plastico/cementizio opportunamente armato se necessario.

#### **art. 06 Isolamento acustico dei solai**

I solai tra unità abitative saranno dotati di un impasto fono-isolante del tipo "Isocal" e da un materassino anticalpestio in polietilene reticolato chimico poliolefinico dello spessore di 8 mm a cellule chiuse al 100%, posato con fascia perimetrale per eliminare i ponti acustici tra pareti e pavimento, opportunamente giuntato.

#### **art. 07 Copertura**

Il pacchetto di copertura sarà così realizzato:

- Solaio in soletta piena di calcestruzzo da 26 Cm.
- freno al vapore
- Isolante termico in EPS dello spessore di 20 cm.
- massetto di allettamento per dare le dovute pendenze
- Impermeabilizzazione con una doppia guaina bitumata, elastomerica la prima e granigliata la seconda, entrambe 4 mm, - 10°

Dove necessario saranno previsti degli elementi speciali per l'aerazione degli sfiati. Nel caso in cui sia previsto un sottotetto praticabile (urbanisticamente non abitabile), il sistema strutturale della copertura sarà eseguito con travature di legno.

### **CAPITOLO II OPERE DI IMPIANTISTICA**

#### **art. 08 Sistema di climatizzazione estiva ed invernale e ACS**

L'impianto di riscaldamento a servizio dell'immobile in oggetto è autonomo per ogni abitazione. Esso è alimentato da una Pompa di Calore , di marca "ARISTON"( per l'acqua tecnica) o di altro primario produttore, ed è composta da un'Unità esterna posta in uno dei terrazzi o sul tetto, secondo le esigenze costruttive, di progetto e comunque a discrezione della direzione lavori.

##### **CLIMATIZZAZIONE INVERNALE:**

la pompa di calore fornirà l'energia necessaria per riscaldare l'abitazione tramite un impianto di riscaldamento a pavimento.

Tale impianto prevede il l'installazione di uno o più collettori a parere che saranno posizionati su pareti identificate dalla DDLL

##### **CLIMATIZZAZIONE ESTIVA:**

la pompa di calore fornirà l'energia necessaria per raffrescare l'abitazione tramite le seguenti tipologie d'impianto che saranno scelte dalla DDLL funzionalmente alla tipologia abitativa

- **SPLIT** saranno installati due o più split, anche ad incasso se nel disimpegno, a seconda del calcolo

	<b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b>	Rev 00
		Pagina 5 di 16

termico

- **CANALIZZATO** tramite **UTO**, (unità ventilanti), queste saranno collegate ad un plenum,(collettore distributivo), dal quale verranno create le linee canalizzate.

Tale distribuzione sarà installata nei controsoffitti, ed ogni linea terminerà con una griglia a muro.

Non verranno climatizzati i bagni, i ripostigli.

Questo tipo di impianto avrà u sovrapprezzo di € 4.000.00.

#### **ACQUA CALDA SANITARIA**

Sarà fornita tramite un bollitore da 200 lt in pompa di calore di marca "ARISTON" o di altro marchio primario.

#### **art. 09 Impianto fotovoltaico**

Ogni appartamento sarà dotato di impianto fotovoltaico autonomo i cui pannelli saranno installati sul tetto e nelle superfici indicate da relativo progetto. La potenza nominale in KW sarà decisa dalla direzione lavori e dimensionata dai nostri tecnici in base al fabbisogno energetico per certificare l'immobile in Classe Energetica A4 ,(circa 3 kw)

La progettazione e la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sarà effettuata da personale qualificato che elaborerà e gestirà la documentazione necessaria per l'allaccio dell'impianto alla rete di distribuzione .

I pannelli saranno in policristallino certificato secondo l'ultima normativa in materia, posati in opera con appropriate strutture di supporto. L'inverter posato sarà di prima qualità, il quadro di campo lato CC sarà posato completo di sezionatore, fusibili e scaricatore contro le sovratensioni. Il quadro AC sarà posato comprensivo di magnetotermici, di un magnetotermico-differenziale come interruttore di interfaccia.

#### **art. 10 Impianto idrico sanitario**

Dall'allacciamento dell'acquedotto comunale, l'acqua è portata alle singole unità abitative, con tubazioni in polietilene per i tratti interrati. La rete di distribuzione interna all'alloggio sarà eseguita con tubazioni in multistrato coibentato lavorata a collettore senza giunzioni sotto traccia, con raccordi a pressare o similari in base allo schema predisposto dal calcolatore dell'impianto seguendo accuratamente le norme tecniche d'esecuzione attualmente vigenti.

Per ogni alloggio sono previsti gruppi igienico-sanitari come da progetti esecutivi secondo il tipo d'appartamento. In ogni unità è comunque previsto:

##### **Bagno Padronale**

N° 1 Lavabo Art Ceram modello Wall-Hung a basamento filo muro/pavimento;

N° 1 Bidet Art Ceram modello Wall-Hung a basamento filo muro/pavimento;

N° 1 WC Art Ceram modello Wall-Hung a basamento filo muro/pavimento;

N° 1 Piatto Doccia Art Ceram cm. 80 x 80 oppure 72 x 90;

N° 1 Miscelatore Lavabo ;

N° 1 Miscelatore Bidet ;

N° 1 Miscelatore doccia ;

##### **Bagno di Servizio**

N° 1 Lavabo Art Ceram modello Wall-Hung a basamento filo muro/pavimento;

	<b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b>	Rev 00
		Pagina 6 di 16

- N° 1 Bidet Art Ceram modello Wall-Hung a basamento filo muro/pavimento (se da progetto);
- N° 1 WC Art Ceram modello Wall-Hung a basamento filo muro/pavimento;
- N° 1 Piatto Doccia Art Ceram cm. 80 x 80 oppure 72 x 90;
- N° 1 Miscelatore Lavabo ;
- N° 1 Miscelatore bidet IB (se da progetto);
- N° 1 Miscelatore doccia ;
- N° 1 Asta Doccia;

Tutti i sanitari saranno completi dei meccanismi e degli accessori necessari al loro funzionamento ed il bagno sarà completo di termosifone scalda salviette in bassa temperatura. Il WC avrà sedile e coperchio del tipo pesante e cassetta in plastica della TECE 8 (o marchio analogo) a doppio pulsante per il risparmio idrico.

Tutte le rubinetterie saranno di marchio Ideal Standard modello "CERAPLAN 3"

Marchi e modelli potranno essere sostituiti dalla DDLL con altri marchi e modelli equivalenti

Dall'allacciamento dell'acquedotto comunale, l'acqua è portata alle singole unità abitative, con tubazioni in polietilene per i tratti interrati. La rete di distribuzione interna all'alloggio sarà eseguita con tubazioni in multistrato coibentato lavorata a collettore senza giunzioni sotto traccia, con raccordi a pressare o similari in base allo schema predisposto dal calculatore dell'impianto seguendo accuratamente le norme tecniche d'esecuzione attualmente vigenti.

Per ogni alloggio sono previsti gruppi igienico-sanitari come da progetti esecutivi secondo il tipo d'appartamento. In ogni unità è comunque previsto:

Ogni appartamento avrà un rubinetto per l'erogazione di acqua fredda sanitaria escluso lo scarico nel garage di riferimento. Inoltre verrà fornito un punto di erogazione dell'acqua condominiale escluso lo scarico, da posizionare a discrezione della direzione lavori.

Eventuali differenze di prezzo, dovute alla scelta di modelli o marche extra capitolato, o eventuali modifiche agli impianti, dovranno essere contrattate con i nostri fornitori. I Sig.ri Clienti che vorranno modificare gli arredo bagni da capitolato, dovranno recarsi, previo appuntamento, dalla ditta CAMBIELLI EDILFRIULI filiale di Padova sita in via Croce Rossa 7 ,con cui verrà pattuita e confermata l'eventuale differenza di costo del materiale scelto. Il saldo verrà fatto direttamente alla ditta COEB Costruzioni srl

Per motivi di gestione, legati anche al piano operativo di sicurezza, la scelta dei fornitori non potrà per nessun motivo essere variata.

#### **art. 11 Impianto di trattamento dell'aria meccanico**

Ogni abitazione sarà dotata di un impianto di ventilazione meccanica anche del tipo puntuale controllata avente la finalità di ricambiare l'aria senza disperderne il calore. Il ricambio d'aria nei locali è necessario per

	<p style="text-align: center;"><b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b></p>	Rev 00
		Pagina 7 di 16

mantenere il livello di umidità relativa attorno al 50-60% e per eliminare l'aria viziata. Saranno presenti elementi di copertura degli impianti, in cartongesso o pvc, soffitti ispezionabili in fibra minerale e bocchette di estrazione e mandata dell'aria. L'unità di trattamento dell'aria sarà installata nel bagno finestrato o, comunque, a discrezione della direzione lavori.

### **art. 12 Impianto elettrico**

L'impianto elettrico all'interno degli appartamenti e servizi comuni di scala sarà eseguito con tubazioni in PVC flessibile incassate a pavimento e/o a parete e faranno capo a cassette di derivazione incassate, poste in posizioni accessibili.

I conduttori all'interno delle tubazioni flessibili saranno in rame isolato del tipo N07V-K di sezione adeguata ai circuiti presenti in ottemperanza alla norma CEI 64-8,

Le prese e gli interruttori di comando luce, ad incasso in opportune scatolette, saranno di marca "MASTER" di colore bianco e così anche le placche in tecnopolimero bianco.

I punti luce, le prese e i comandi luce saranno di numero sufficiente per l'illuminazione di ogni locale e per il funzionamento dei servizi domestici di base; dovranno corrispondere per ogni unità abitativa ai disegni esecutivi di progetto, nelle posizioni più consuete o comunque da definire prima di iniziare l'impianto, controfirmando copia dei progetti onde evitare spiacevoli incomprensioni ed errori nell'esecuzione dell'impianto stesso.

Si precisa che per l'impianto d'allarme, del tipo perimetrale, sarà prevista la sola predisposizione di tubazioni e sui serramenti interni delle finestre, l'installazione di contatti.

I circuiti elettrici all'interno dell'appartamento faranno capo a un centralino incassato completo dell'interruttore di protezione differenziale del tipo AC ad alta sensibilità (30mA salvavita) e di interruttori magnetotermici di adeguata taratura per la protezione contro i sovraccarichi e i cortocircuiti.

Ci sarà un contatore di potenza che gestisce e controlla i consumi per gli elettrodomestici (lavatrice/lavastoviglie - resistenza bollitore acqua calda).

### **Impianto Domologica-Master o SIMILARI**

Tutti gli appartamenti saranno dotati del Sistema UNA.

Grazie alla Tecnologia Master sarà possibile controllare dal proprio divano i diversi componenti della casa tramite qualsiasi device :

- gestione luci scenari; gestione carichi; sistemi di oscuramento e riscaldamento compresi nel pacchetto base;

- Illuminazione (dimmer e RGB), videosorveglianza, climatizzazione, allarme, impianti multimediali, audiodiffusione ed irrigazione componenti aggiuntivi al pacchetto base;

Il Sistema UNA permette di gestire tutte le funzioni presenti in un edificio attraverso qualunque tipo di dispositivo (PC/MAC, touch-PC, smartphone, tablet) purché dotato di browser web; tutte le funzioni sono disponibili sia localmente che da remoto attraverso internet.

#### CAPITOLATO ELETTRICO QUANTITA'

##### **SOGGIORNO**

- 2 punti luce
- 2 comandi per punti luce
- 2 comandi scenari domotici
- 3 prese bivalenti
- 1 presa tv + presa 10°
- 1 presa telefono + presa 10 A
- 1 termostato
- 1 suoneria / campanello
- 1 videocitofono
- 1 comando tapparella motorizzata

##### **CUCINA**

- 1 punto luce
- 1 comandi per punto luce
- 1 comando per luce cappa ( non domotico ) su presa banco
- 1 presa schuko a banco
- 4 prese schuko sotto lavello per collegamento:
  - lavastoviglie
  - piano induzione
  - forno altro...
- 1 presa tv + presa 10 A
- 1 presa bivalente sotto comando ingresso.
- 1 comando tapparella motorizzata

##### **CAMERA MATRIMONIALE**

- 1 punto luce
- 3 comandi per punto luce:
  - 2 su testa letto
  - 1 su ingresso
- 1 presa bivalente
- 2 prese 10 A
- 1 presa tv + presa 10 A
- 1 presa telefono + presa 10 A
- 1 comando tapparella motorizzata

##### **CAMERA SINGOLA**

- 1 punto luce
- 2 comandi per punto luce
  - 1 su testa letto
  - 1 su ingresso
- 1 presa bivalente
- 1 presa tv + presa 10 A
- 1 presa telefono + presa 10 A
- 1 punto luce
- 1 punto luce specchio ( non domotico )
- 1 comando per punto luce
- 1 comando per punto luce specchio
- 1 presa bivalente





## CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO

Rev 00

Pagina 9 di 16

1 tirante allarme doccia

1 comando tapparella motorizzata

### **CORRIDOIO**

1 o 2 punti luce

3 comandi per punti luce

1 lampada emergenza estraibile

1 presa bivalente

1 termostato per zona notte

### **RIPOSTIGLIO**

1 punto luce

1 comando per punto luce

1 presa schuko per lavatrice con comando

Quadro elettrico

Modem wifi per domotica

### **BAGNO PADRONALE**

1 punto luce

1 punto luce specchio ( non domotico )

1 comando per punto luce

1 comando per punto luce specchio

1 presa bivalente

1 tirante allarme doccia

1 comando tapparella motorizzata

### **BAGNO SERVIZIO**

1 punto luce

1 punto luce specchio ( non domotico )

1 comando per punto luce

1 comando per punto luce specchio

1 presa bivalente

1 tirante allarme doccia

### **TERRAZZO PRINCIPALE e/o GIARDINO**

2 punti luce

1 comando per 2 punti luce

1 presa bivalente

### **TERRAZZO PICCOLO**

1 punto luce

1 comando per punto luce

### **GARAGE**

1 punto luce ( non domotico )

1 presa bivalente

### **DOMOTICA**

2 scenari domotici : spegni tutto e chiudi tutto.

14 accensioni domotiche ( compreso luci esterne) su porzioni di bifamiliari e app da 4 camere in su le accensioni sono 24 .

Gestione di tutte le tapparelle

Gestione stacco di 2 carichi

Eventuali differenze extra capitolato Domotiche andranno verificate e concordate direttamente con il nostro responsabile clienti e comunque regolate prima del rogito.

### **VARIAZIONI EXTRA CAPITOLATO**

Presa bivalente	€ 38.00
Presa schuko	€ 42.00
Presa 10 A	€ 38.00
Presa TV	€ 38.00
Presa TEL	€ 38.00
Punto luce su cartongesso	€ 25.00

	<b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b>	Rev 00
		Pagina 10 di 16

Punto luce su muratura	€ 35.00
Comando accensione	€ 38.00

I prezzi delle variazioni comprendono manodopera , tubo, filo , frutto o pulsante necessario.

### **art. 13 Impianto TV**

E' prevista la fornitura e posa in opera di un impianto d'antenna TV centralizzato comprendente:

- palo di acciaio zincato;
- antenna TV terrestre e satellitare;
- centralino TV terrestre;
- cavo TV derivato dal vano scala per ogni utenza;
- n. 1 presa TV per ogni singola stanza ad esclusione dei locali accessori;
- predisposizione di sola parabola satellitare posta sul palo dell'antenna terrestre per un futuro impianto centralizzato satellitare (escluso multiswitch, cavi e prese satellite).

### **art. 14 Impianto video-citofono**

Ogni unità sarà prevista di:

- un impianto di suoneria comandato da un pulsante porta nome posto nel vano scala per ogni utenza;
- un monitor a colori modello a discrezione della direzione lavori, dal quale si potrà effettuare il comando di apertura della serratura elettrica del portoncino scale, del cancello pedonale e l'accensione delle luce scale.

### **art. 15 Impianto telefonico**

Per ogni unità sarà predisposto l'impianto telefonico secondo le prescrizioni della TELECOM con una presa per ogni singola stanza ad esclusione dei locali accessori.

L'allacciamento alla rete telefonica esterna avverrà mediante una tubazione interrata in PVC del diametro imposto dalla Società erogatrice e il cui percorso dovrà essere facilmente ispezionabile e liberamente accessibile in ogni momento e in ogni punto.

N.B.: Eventuali differenze di prezzo, dovute a modifiche degli impianti extracapitolato, dovranno essere concordate e contrattate con i nostri fornitori.

### **art. 16 Impianto elettrico parti comuni**

L'illuminazione delle parti comuni di scala, dei percorsi pedonali e dei viali carrabili, sarà affidata ad apparecchi illuminanti completi di lampade a basso consumo energetico. La tipologia ed il modello dei corpi illuminanti sarà scelto dalla direzione lavori in accordo all'aspetto architettonico dell'edificio. La scelta della quantità e della disposizione dei corpi illuminanti sarà effettuata in funzione alle normative vigenti.

	<b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b>	Rev 00
		Pagina 11 di 16

#### **art. 17 Impianto messa a terra**

Nell'edificio sarà opportunamente previsto l'impianto di messa a terra realizzato in modo da poter effettuare le verifiche periodiche di efficienza che comprende:

- I dispersori di terra costituiti da profilato in acciaio zincato infissi nel terreno.
- Il conduttore di terra che collega i dispersori al collettore generale di terra con cavo G/V tipo N07V-K sez. 16mmq.
- Dal collettore principale partiranno i singoli conduttori di protezione per ogni unità abitativa con cavo G/V tipo N07V-K sez. 6mmq.

L'impianto di terra servirà in tal modo a garantire il buon funzionamento dei dispositivi di protezione differenziale per la protezione delle persone contro il rischio di contatti indiretti.

#### **art. 18 Tubazioni di scarico e di ventilazione**

Gli scarichi delle acque nere e delle acque bianche sono in polietilene a saldare o ad innesto tipo Geberit silenziati con guaina fonoassorbente. Tutte le colonne di scarico dei bagni e delle cucine sono areate da una tubazione in polietilene. Per l'esecuzione, il dimensionamento ed il posizionamento delle tubazioni di scarico dei sanitari la direzione lavori darà disposizioni all'impresa dopo avere visionato i progetti esecutivi dell'impianto. All'occorrenza, parte degli scarichi delle unità abitative correranno esternamente sul soffitto dell'area manovra, possibilmente nell'area comune.

#### **art. 19 Impianto fognario**

La rete fognaria sarà eseguita secondo il progetto del calcolatore degli impianti e a norma delle disposizioni comunali.

In generale, la rete fognaria sarà eseguita con due reti distinte: una per le acque bianche e una per le acque nere, completi di pozzetti di raccordo, bacini e quant'altro necessario per un perfetto funzionamento.

Prima dell'innesto alle reti pubbliche, sarà posto in opera, se richiesto, un impianto di depurazione approvato

#### **art. 20 Impianto ascensore**

L'edificio sarà dotato di un impianto ascensore, un sistema di trazione che si basa su un motore sincrono assiale a magneti permanenti e su una tecnologia gearless (senza riduttore), che non è soggetta a perdite di efficienza. Viene ridotto così, sensibilmente il consumo energetico. Il sistema non utilizza olio: elimina quindi sia il rischio di inquinamento del suolo e delle falde sotterranee, sia i rischi di incendio dei sistemi oleodinamici. Tutto questo assicura all'impianto una vita più lunga, una maggiore affidabilità e la massima silenziosità.

	<p style="text-align: center;"><b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b></p>	Rev 00
		Pagina 12 di 16

## CAPITOLO III OPERE DI FINITURA

### **art. 21 Vano scala condominiale**

Il rivestimento del vano scala condominiale e dei relativi pianerottoli sarà effettuato con lastre in marmo ed il relativo parapetto sarà costituito da montanti in ferro verniciato a polveri, corrimano e tondini in acciaio, con finitura delle pareti mediante tinteggiatura pregiata, il tutto a scelta ed a discrezione della ditta costruttrice.

### **art. 22 Parapetti e poggiali**

Il parapetto dei terrazzi e dei poggiali, potranno essere eseguiti in c.a. prefabbricato, in elementi metallici e comunque a scelta della ditta costruttrice in base agli elaborati grafici di progetto.

### **art. 23 Battiscopa**

I battiscopa saranno previsti in tutti i locali ad esclusione del giro cottura, dei bagni, dei parapetti dei poggiali, delle terrazze e dei garage e saranno bianchi o tinta noce dell'altezza di 6 cm. e comunque a discrezione della Direzione lavori.

### **art. 24 Tinteggiature**

Finiture esterne: tutte le superfici orizzontali e verticali saranno finite con tinteggiatura idro-sintetica acrilica (pittura lavabile), a due mani, compresa preparazione del fondo o del tipo Venezia o quant'altro a discrezione della ditta costruttrice.

Finiture interne: saranno effettuate per mezzo di tinteggiatura a tempera a due mani previo strato di preparazione, oppure saranno realizzate finiture in marmorino o quant'altro a discrezione dell'impresa costruttrice.

### **art. 25 Opere in ferro**

La recinzione sarà ad elementi modulari secondo progetto sul lato dotato d'ingressi carraio e pedonale e in rete metallica di colore verde nei lati rimanenti, con sottostante zoccolo di sostegno.

I cancelli, carraio e pedonale, saranno realizzati con struttura perimetrale in profilato ad U di ferro zincato a caldo secondo norme UNI e chiusura delle luci centrali con lo stesso grigliato della recinzione.

Saranno posti in opera sportelli a chiusura delle nicchie contatori e cassette per la posta.

Serrande e basculanti per garage saranno realizzati in profilati e lamiera zincata verniciata, con bilanciamento a contrappesi ed alette d'areazione.

[Per quanto riguarda le strutture in ferro delle pompeiane nelle zone dei poggiali degli appartamenti agli ultimi piani \(attici\) come descritte negli elaborati grafici e nei rendering dei fabbricati non rientrano nei costi previsti dal presente capitolato ma dovranno essere quantificati a seconda della tipologia richiesta dal cliente e regolati come extra.](#)

	<b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b>	Rev 00
		Pagina 13 di 16

**art. 26 Opere in lattoneria**

Canali di gronda: tutte le cornici di gronda saranno provviste di canali in alluminio ramato dello spessore 6-8/10, sagomati secondo indicazione della D.LL. su sostegni e giunzioni sovrapposti e fissate con rivetti. Nel caso in cui il canale di gronda sia previsto all'interno della cornice della copertura sarà eseguito un doppio strato di guaina saldata a caldo.

Pluviali: dello spessore di 6- 8/10 a sezione circolare del diametro di cm. 8/10 completi di distanziatori a muro.

Braghette e scossaline: da 6-8/10, sagomate e fissate alle strutture.

**art. 27 Pavimentazioni e rivestimenti**

Per le pavimentazioni delle singole unità abitative sono stati selezionati i seguenti formati:

Zona soggiorno, cucina, disimpegno, pavimenti bagni ed eventuali marciapiedi/terrazzi,( questi ultimi con adeguato "R" a spazi esterni), nei formati 60x60 cm e 30x60 cm

Zona cottura nei formati 60x60 cm e 30x60 , per un'altezza di 100 cm e per un massimo di 8 mq come rivestimento.

Rivestimenti bagni nei formati 60x60 cm e 30x60 cm a 120 cm ,( zona doccia 180 cm).

Per i rettificati , formati diversi e pose differenti dal "dritto fugato e a correre" potranno essere previsti degli aumenti. La posa di tali prodotti sarà effettuata da operai specializzati con l'impiego di malta e leganti idonei.

Sono previsti i seguenti tipi di pavimenti e rivestimenti:

Tutte le serie sono visionabili dalla ditta .....

Camere: listelli prefiniti di legno ROVERE prima scelta commerciale, delle dimensioni di 9 x 90 x1cm rigato e fiammato posato mediante adeguato collante .

Marciapiede , viale pedonale e carraio,garage coperti , e posti auto , sono previsti in auto bloccante della ditta "LINEA VERDE" nella serie "ATTICA" o similari posate a secco letto di ghiaino spaccato su fondo debitamente costipato.

Garage previsto avrà una pavimentazione in gress porcellanato a scelta della ditta costruttrice che metterà a disposizione tre campionature.

Le scale interne saranno in pietra naturale a scelta su campionario della ditta costruttrice posate alla "romana"( spigolo vivo alzata e pedata spess 2 cm)

N.B.

Tutte le opere esterne tra le quali: tipo di recinzione, mura di cinta, rete, lampade esterne ed ogni altra opera relativa all'area esterna privata, saranno regolamentate dalle necessità del cantiere e quindi dalla direzione lavori.

Il luogo d'acquisto delle piastrelle e della pavimentazione di legno sarà ad insindacabile scelta della ditta costruttrice che avrà l'onere di elencare e far visionare al cliente i materiali previsti, o comunque, di indirizzarlo dal rivenditore scelto che per nessun motivo potrà essere cambiato.

	<p style="text-align: center;"><b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b></p>	Rev 00
		Pagina 14 di 16

Le eventuali variazioni da capitolato dovranno essere regolate al momento dell'ordinazione con il fornitore stesso.

## CAPITOLO IV SERRAMENTI

### **art. 28 Elementi d'oscuramento**

Sono previsti quali elementi oscuranti tapparelle in alluminio di colore a discrezione della direzione lavori ad esclusione dei fori presenti nella zona soggiorno (serramento del tipo traslante e con parte fissa al 50%) poiché l'ampia misura del serramento stesso non permette il montaggio di tapparelle. Sarà possibile, a carico del Cliente, oscurare tale apertura con sistemi alternativi installati esternamente. L'apertura delle tapparelle fornite sarà elettrica, quindi senza cinghia avvolgitrice, e gestita con comando a fianco di ogni apertura.

### **art. 29 Finestre e portefinestre**

Tutte le finestre e portefinestre delle unità abitative saranno in PVC bianco con telaio da 76 mm e battente da 76 mm con doppia guarnizione, con apertura tradizionale a battente e anche ad anta e ribalta, complete di doppio vetrocamera 4+4BE+18+4BE con gas CBC per le finestre e 3/3,1BE+12+3/3,1BE con gas CBC per le portefinestre e guarnizioni secondo le indicazioni della relazione energetica, ferramenta, accessori e maniglie saranno in alluminio satinato.

Tutti i serramenti scorrevoli saranno traslanti con apertura a ribalta

### **art. 30 Portoncino ingresso condominiale**

Il portoncino d'ingresso sarà in PVC ad un'anta dello spessore idoneo costituito da intelaiatura perimetrale portante in PVC e rivestito sulla faccia esterna con pannello liscio o vetro, completo d'accessori, ferramenta, pomolo in alluminio satinato e serratura elettrica.

### **art. 31 Porte interne e portoncino blindato**

Tutte le porte interne delle unità saranno del tipo a battente, scorrevoli (ove previste da planimetrie di capitolato) tamburato con telaio perimetrale e struttura alveolare, copertura con pannelli di laminato liscio bianchi, complete d'accessori e maniglia in alluminio satinato.

Si precisa che il costo di ciascuna porta scorrevole, non indicata in planimetria nel preliminare, è di 800,00 € da riconoscere alla Committenza. Nel caso in cui, al momento dell'acquisto dell'immobile le murature interne siano già state eseguite, oltre al prezzo di 800,00€, sarà da conteggiare anche il costo dell'eventuale demolizione.

Ogni unità abitativa sarà dotata di portoncino blindato classe 3 antieffrazione in Pvc di colore a discrezione della Direzione Lavori, ad una anta dello spessore idoneo costituito da intelaiatura perimetrale portante con

	<p style="text-align: center;"><b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b></p>	Rev 00
		Pagina 15 di 16

cerniere in acciaio trafilato, tre rostri di sicurezza, paraspifferi, pomolo esterno e maniglia interna cromo satinata. La serratura sarà a cilindro con chiave corta.

Eventuali differenze di prezzo, dovute a modifiche dei serramenti extracapitolato, dovranno essere concordate e contrattate con i nostri fornitori.

### **art. 32 Spazi verdi esterni**

La sistemazione degli spazi verdi ad uso esclusivo sarà predisposta con idoneo terreno per consentire la semina del tappeto verde ed eventuali piantumazioni, il tutto a carico del cliente.

Lungo tutto il perimetro della recinzione del fabbricato, sarà piantata una siepe del tipo a discrezione della Committenza, in modo tale da rendere omogeneo l'aspetto esteriore del complesso.

## **CAPITOLO V PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI**

### **art. 33 Osservanza delle norme, leggi, decreti e regolamenti**

Tutte le norme in materia di statica, acustica, termica sono state rispettate come visibile dalle certificazioni disponibili presso i nostri uffici.

### **art. 34 Precisazioni**

- a) Eventuali varianti di carattere generale che fossero decise nel corso dei lavori dalla Direzione Lavori, potranno essere eseguite anche se in difformità rispetto a quelle contenute nella presente descrizione delle opere.
- b) 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 d'esecuzione.
- c) Ogni simbolo d'arredamento presentato nei disegni è solamente indicativo.
- d) Qualora fosse necessario il passaggio di condotte relative ad altre unità immobiliari, l'acquirente s'impegna a concedere le relative servitù in sede di stipulazione notarile senza alcun compenso. Nella collocazione di dette condotte l'impresa avrà cura di occupare gli spazi più idonei per ridurre l'ingombro e comunque dovrà richiedere il beneplacito delle Direzione lavori.
- e) Per ogni variante delle sistemazioni esterne, dei divisori interni, dei materiali, l'acquirente dovrà prima concordarlo con la Direzione lavori ed infine richiedere il relativo costo. Tali varianti comportano automaticamente ritardi nel termine di consegna mentre il saldo dovrà essere effettuato alla data prevista dal contratto.
- f) L'acquirente resta edotto che le altre unità facenti parte del complesso residenziale, possono essere consegnate in tempi diversi e, quindi, tacitamente permette agli altri acquirenti di eseguire lavori d'adattamento e d'utilizzazione senza accampare diritti o compensi speciali anche se ciò dovesse avvenire con notevole differenza di tempo.
- g) In merito alla pulizia dei locali dell'unità immobiliare, essi saranno consegnati liberi e sgombri e saranno sommariamente puliti dal personale della ditta costruttrice.
- h) La società si riserva la facoltà di modificare a suo insindacabile giudizio alcuni tipi di finiture in funzione di particolari esigenze tecniche.

I render, le foto e i disegni, sono indicativi ed hanno una funzione didattico-illustrativa. Le foto utilizzate sono immagini di repertorio ed hanno uno scopo illustrativo.

	<b>CAPITOLATO DESCRITTIVO RESIDENZA OTTAVIANO</b>	Rev 00
		Pagina 16 di 16

Data: PRIMITTENTE ACQUIRENTE: \_\_\_\_\_

Data: PRIMITTENTE VENDITORE **CO.E.B. COSTRUZIONI S.R.L.**  
Via Antoniana n.218/A  
35011 Campodarsego(PD)