



# CAPITOLATO LAVORI

Proprietà: Mira s.r.l.



[www.miraimmobiliariesrl.it](http://www.miraimmobiliariesrl.it)

**Progetto per la costruzione di numero 6 unità abitative  
e relative autorimesse da realizzare nel  
Comune di Poggio Renatico (Fe) in Via Bassani.**



## NOTA INTRODUTTIVA

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di un piccolo fabbricato di due piani fuori terra in via Bassani, a Poggio Renatico (FE), allo scopo di consentire ai futuri acquirenti la valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purchè le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO E OBIETTIVI DI QUALITÀ PERSEGUITI

L'immobile sorge nel paese di Poggio Renatico, in un quartiere in espansione, caratterizzato da nuovi e recenti edifici. Si tratta di una nuova costruzione, pensata per essere un'abitazione a massimo risparmio energetico.

In un lotto residenziale e in via di espansione, nasce una palazzina con appena 6 unità progettate e studiate con il preciso obiettivo di offrire soluzioni che pensino alla durabilità nel tempo del manufatto sia in termini di dispendio di energia, sia economica minimizzando il più possibile le spese condominiali, e cercando di creare spazi piacevoli e accoglienti, con ampi spazi privati come i giardini di proprietà e ingressi indipendenti.

Gli appartamenti in vendita sono di diverse tipologie e metrature, e sono personalizzabili a seconda delle richieste del cliente. Ad ogni appartamento, sono abbinati le autorimesse.

## 1. Caratteristiche costruttive

### 1.1. Fondazioni e struttura portante

La struttura portante si comporrà di un sistema di fondazione di cemento armato tipo platea, e di una struttura in elevazione di tipo antisismico con travi, pilastri, solai, scale e pianerottoli in cemento armato o laterocemento e laterizi portanti.

Tutte le opere in cemento armato facenti parte dell'opera saranno eseguite in base ai calcoli strutturali e ai disegni esecutivi redatti secondo le normative vigenti. Nell'esecuzione dei cementi armati saranno utilizzati materiali (cls e ferro) corrispondenti alle prescrizioni di progetto la cui conformità sarà verificata da prove e controlli certificati da laboratorio autorizzato.

### 1.2. Tamponamenti esterni ed interni

Il tamponamento esterno degli alloggi sarà realizzato con muratura in poroton, e tutte le pareti saranno interamente rivestite con cappotto termoisolante rasato e tinteggiato.

Le divisioni tra le unità immobiliari saranno costituite da doppia parete di forati di laterizio con interposto pannello isolante e/o blocco fonoassorbente come da normativa.

I tramezzi interni dei locali saranno realizzati con forati in laterizio di cm 8x 25x25.

### 1.3. Isolamenti ed impermeabilizzazioni.

I solai delle unità abitative confinanti con locali non riscaldati, saranno isolati con idoneo materiale coibente.

Al Piano Terra sarà posto sotto pavimento uno strato di «ISOCAL» posato su di una soletta in cemento rinforzata con rete metallica.

## 2. Finiture esterne

### 2.1. Copertura e lattoneria

Il manto di copertura sarà eseguito con tegole di cemento colorato color cotto o tegole tipo "marsigliese o portoghese", completo di lattoneria in lamiera verniciata.

E'prevista la coibentazione del solaio di copertura con materiale isolante di adeguato spessore.

Le grondaie, le scossaline, le copertine, le converse e i pluviali saranno in lamiera di acciaio preverniciata, o rame.

### 2.2. Bancali e soglie

Le soglie e i bancali saranno eseguite in marmo con gocciolatoio o in pietra naturale o in cemento.

## 2.2. Bancali e soglie

Le soglie e i bancali saranno eseguite in marmo con gocciolatoio o in pietra naturale o in cemento.

## 2.3. Parapetti di logge e terrazzi

I parapetti delle logge, dei terrazzi e delle scale esterne si prevedono in mattoni in laterizio di altezza di m. 1,00 circa

## 2.4. Infissi esterni

Gli infissi esterni sono previste persiane con alette orientabili in alluminio  
Le finestre e le porte-finestre degli alloggi si prevedono in legno tinto bianco, con vetri fonoisolanti e rispondenti alla normativa sul risparmio termo-energetico.  
I portoni delle autorimesse saranno del tipo basculante o sezionali.

# 3. Finiture interne

## 3.1. Infissi interni

Portoncini di ingresso degli alloggi saranno del tipo blindato.  
Le porte interne degli alloggi saranno in legno laccato bianco liscio o in laminato effetto legno e maniglie in ottone o colore argento satinato modello tipo "Milena".





### 3.2. Battiscopa

Il battiscopa interno agli alloggi sarà in legno o in ceramica da scegliere solo campioni messi a disposizione dall'impresa.

### 3.3 Intonaco interno e tinteggiatura

Le pareti ed i soffitti degli alloggi saranno finiti con intonaco premiscelato a base di cemento e tinta a tempera colore bianco.

### 3.4. Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti degli alloggi saranno realizzati in ceramica monocottura di prima scelta commerciale formato: cm. 33 x 33, cm. 40 x 40, cm. 60 x 60 oppure effetto legno cm. 15 x 60 posati diritti.

I bagni avranno tutte le pareti rivestite con piastrelle di ceramica formato 20 x 20 per una altezza di mt. 2,00 ca. posati diritti.

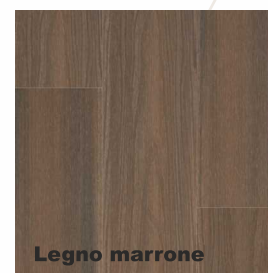
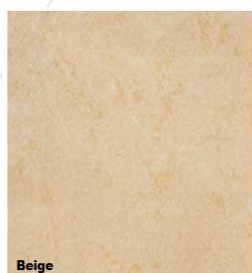
Le pareti attrezzate delle cucine e gli angoli cottura saranno rivestiti con piastrelle di ceramica formato 20 x 20 per una altezza di mt. 1,60 ca. più due risbordi di cm 60 ove previsto.

Le logge saranno pavimentate con ceramica porcellanata antigeliva formato cm 12,5 x 25 o 10 x 12 circa.

I pavimenti delle autorimesse e delle cantine saranno in grès cm 7,5x15 ca. antigelivo.

Le scale saranno rivestite in marmo o granito o altre pietre naturali.

**Ceramica: cm. 33x33 cm. 40x40 cm. 60x60**



**Ceramiche rivestimento: cm. 20x20 cm. 30x60**



## 4. Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo a pavimento.

L'impianto è costituito da tubazioni ad alta resistenza termica e meccanica, posate tutte in un pezzo, che vengono installate su pannelli isolanti ad alte prestazioni termiche e acustiche.

La produzione dell'energia termica avverrà mediante un sistema ad alta efficienza energetica, con utilizzo di fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente; l'impianto sarà costituito da pompa di calore ad aria acqua ad alimentazione elettrica,, collegata ad un impianto fotovoltaico, assicurando così un notevole risparmio energetico. Viene predisposto un impianto per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile.

## 5. Impianto Idro-sanitario

L'impianto idro-sanitario prevede colonne montanti a distribuzione interna realizzata con tubazioni di polipropilene multistrato o in rame con marchio di qualità.

Le apparecchiature sanitarie dei bagni saranno sospesi in vitreus-china bianca «Ideal Standard» modello "Tesi" o similari con vasca in acciaio smaltato o doccia.

Le rubinetterie saranno costituite da miscelatori monocomando a dischi "Nobili", "Mamoli" o similari.

In ogni autorimessa è previsto un rubinetto porta gomma.

## 6. Impianto elettrico

Tutti i materiali e gli apparecchi impiegati risponderanno alle norme CEI ed alle tabelle di unificazione UNEL e saranno muniti di contrassegno dell'Istituto Italiano del Marchio di Qualità, i frutti saranno del tipo Gewiss serie 24 System, Vimar serie Plana o similare ed MG per il differenziale e magnetotermici.

I punti presa e i punti luce saranno ubicati nel seguente modo:

- Camera matrimoniale: punto luce invertito, 2 punti presa 10A, 1 punto presa 16/10A
- Cameretta: punto luce deviato, 2 punti presa 16/10A 1 punto presa 10A
- Bagno: punto luce interrotto, 1 punto per lo specchio, 1 punto presa 16/10A, punto presa con bipolare (lavatrice)
- Sala: 1 punto luce e 4 prese 16/10A
- Cucina: Punto cappa, prese per piano cottura ad induzione, forno, lavastoviglie, frigo, servizio.
- Garage: 1 punto luce e 1 presa

Richieste extra e personalizzazioni sono da computarsi a parte.

## 7. Impianto fotovoltaico

Ogni appartamento verrà dotato di un impianto solare fotovoltaico, costituito da moduli fotovoltaici in materiale scelto dalla DL, per una produzione di kw a norma di legge, inverter di rete, differenziale per corrente alternata.



## 8. Impianto televisivo

Per l'impianto televisivo sarà predisposto idonea canalizzazione per il tipo centralizzato adeguata per servire 3 prese per ogni alloggio esclusa l'antenna.

## 9. Impianto citofonico e campanelli

Ogni alloggio sarà dotato di videocitofono con tiro a cancelletto.

## 10. Rete fognaria

La rete fognaria sarà costituita da tubazione in P.V.C di adeguata sezione, con pozzetti di ispezione.

## 11. Sistemazione esterna

Sul fronte strada sono previsti cancelletti di accesso pedonale in ferro zincato o alluminio verniciato h=100 cm circa.

La recinzione sarà in muratura o in ferro a disegno semplice h= 100 cm circa.

Tra le proprietà la recinzione sarà in rete plastificata e basamento realizzato in blocchi di cemento. I marciapiedi sono rivestiti in autobloccanti di cemento.

La sistemazione esterna prevede la sistemazione del terreno alle quote progettuali esclusa ogni opera di seminagione e/o piantumazione.



 via Della Pace, 8 San Venanzio di Galliera / BO

 051 81 55 82 / +39 339 50 44 568

 miraimmobiliariesrl@virgilio.it

[www.miraimmobiliariesrl.it](http://www.miraimmobiliariesrl.it)