

Città Metropolitana di Venezia  
Comune di San Donà di Piave



Intervento di Rigenerazione Urbana

Area compresa tra via XIII Martiri e via Marconi

Descrizione opere

## INDICE

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Descrizione opere .....                                                | i         |
| <b>SCAVI E SPIANAMENTI DI TERRENO .....</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>STRUTTURE PORTANTI.....</b>                                         | <b>5</b>  |
| Pali FDP .....                                                         | 5         |
| Fondazioni.....                                                        | 5         |
| <b>MURATURE e TAMPONAMENTI .....</b>                                   | <b>6</b>  |
| Muratura divisoria garage/magazzini .....                              | 6         |
| Muratura perimetrale .....                                             | 6         |
| Muratura divisoria tra unità e unità.....                              | 6         |
| Muratura divisoria interna.....                                        | 6         |
| Rinforzi su pareti in cartongesso.....                                 | 6         |
| Aspirazione delle cucine/bagni ciechi e lavanderia (se presente) ..... | 6         |
| <b>ISOLAMENTI TERMOACUSTICI .....</b>                                  | <b>7</b>  |
| Isolamento/rivestimento esterno muro perimetrale .....                 | 7         |
| Schema stratificazione solai intermedi .....                           | 7         |
| Isolamento solaio di copertura .....                                   | 7         |
| Condotte di scarico .....                                              | 8         |
| <b>IMPERMEABILIZZAZIONI .....</b>                                      | <b>8</b>  |
| Impermeabilizzazione ai piedi della muratura .....                     | 8         |
| Impermeabilizzazione terrazzi .....                                    | 8         |
| Impermeabilizzazione Copertura .....                                   | 8         |
| <b>INTONACI .....</b>                                                  | <b>8</b>  |
| Intonaci esterni (dove non sia previsto il cappotto) .....             | 8         |
| Intonaci interni (dove non previsto cartongesso) .....                 | 9         |
| <b>MASSETTI.....</b>                                                   | <b>9</b>  |
| <b>OPERE IN MARMO.....</b>                                             | <b>9</b>  |
| <b>LATTONERIE.....</b>                                                 | <b>9</b>  |
| <b>TINTEGGIATURE.....</b>                                              | <b>9</b>  |
| Rivestimento isolamento a cappotto.....                                | 9         |
| Pittura su pareti in cls o intonacate .....                            | 9         |
| Pittura pareti interne in cartongesso .....                            | 9         |
| <b>OPERE DA FABBRO.....</b>                                            | <b>9</b>  |
| Parapetti terrazzi.....                                                | 10        |
| <b>PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.....</b>                                   | <b>10</b> |
| Zona Giorno .....                                                      | 10        |
| Zona notte.....                                                        | 10        |
| Battiscopa .....                                                       | 10        |
| Bagno secondario e/o lavanderia .....                                  | 10        |
| Bagno padronale .....                                                  | 10        |

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>IMPIANTO MECCANICO .....</b>                                      | <b>12</b> |
| Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria .....              | 12        |
| Impianto di condizionamento ( <i>sola predisposizione</i> ) .....    | 12        |
| <b>IMPIANTO IGENICO SANITARIO.....</b>                               | <b>12</b> |
| Impianto idrico.....                                                 | 12        |
| Sanitari .....                                                       | 12        |
| Miscelatore bidet .....                                              | 12        |
| Doccia.....                                                          | 13        |
| <b>Punti attacco .....</b>                                           | <b>13</b> |
| acqua/scarico Cucina .....                                           | 13        |
| Bagno padronale.....                                                 | 13        |
| Bagno lavanderia .....                                               | 13        |
| Giardini piano primo .....                                           | 13        |
| <b>IMPIANTO AUTOCLAVE .....</b>                                      | <b>14</b> |
| <b>IMPIANTI DI ADDUZIONE .....</b>                                   | <b>14</b> |
| Adduzione gas metano .....                                           | 14        |
| Adduzione acquedotto.....                                            | 14        |
| <b>IMPIANTO ELETTRICO .....</b>                                      | <b>14</b> |
| Descrizione .....                                                    | 14        |
| Realizzazione tipica di un impianto.....                             | 14        |
| Distribuzione componenti.....                                        | 14        |
| Motorizzazione degli avvolgibili.....                                | 15        |
| Predisposizione impianto antintrusione .....                         | 15        |
| Impianto fotovoltaico ad uso condominiale .....                      | 15        |
| Impianto elettrico condominiale .....                                | 15        |
| Tipologia dei componenti .....                                       | 16        |
| Dotazioni standard alloggio tipo:.....                               | 16        |
| Opere EXTRA escluse da capitolato: impianto elettrico domotico ..... | 17        |
| Portefinestre e finestre .....                                       | 17        |
| Aperture.....                                                        | 17        |
| Vetrazioni .....                                                     | 18        |
| Tapparelle esterne .....                                             | 18        |
| Portoncino d'ingresso blindato da interno dim 90x210.....            | 18        |
| Porte.....                                                           | 18        |
| Garage.....                                                          | 18        |
| <b>AREE COMUNI .....</b>                                             | <b>18</b> |
| Pavimenti vani scala .....                                           | 19        |
| Serramento ingresso condominiale .....                               | 19        |
| Ascensore.....                                                       | 19        |
| Impianto fognario e condotte reti .....                              | 19        |
| <b>CLASSE ENERGETICA.....</b>                                        | <b>19</b> |
| <b>DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' .....</b>                            | <b>19</b> |
| <b>ALLACCI .....</b>                                                 | <b>19</b> |
| <b>PULIZIA LOCALI.....</b>                                           | <b>19</b> |
| IMMAGINI (RENDER).....                                               | 20        |

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SCELTE NON PREVISTE DAL CAPITOLATO.....</b>         | <b>20</b> |
| <b>VALIDITÀ DELLA PRESENTE DESCRIZIONE OPERE .....</b> | <b>20</b> |
| <b>PRECISAZIONI .....</b>                              | <b>20</b> |
| <b>VARIE:.....</b>                                     | <b>20</b> |

## SCAVI E SPIANAMENTI DI TERRENO

Gli scavi saranno eseguiti con mezzi meccanici o a mano come da tavole di progetto e da calcoli strutturali, in materiale di qualsiasi natura, asciutte o bagnate, anche in presenza di acqua. Compreso la regolarizzazione delle scarpate e dei cigli e gli oneri per il disboscamento, taglio alberi e cespugli, estirpazione di ceppaie, rimozione di siepi, nonché l'onere della riduzione con qualsiasi mezzo del materiale scavato in elementi di pezzatura idonea a ottenere il prescritto addensamento dei rilevati, il tutto per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

## STRUTTURE PORTANTI

In ottemperanza a quanto specificato negli elaborati di progetto secondo le prescrizioni delle vigenti leggi per l'esecuzione delle opere in cemento armato, la struttura del fabbricato sarà costituita da:

### Pali FDP

Esecuzione di pali in FDP ( Full Displacement Piles) rototiffi senza asportazione di terreno, che hanno quindi caratteristiche e prestazioni che tendono a quelle di un palo infisso piuttosto che a quelle di un palo trivellato.

La perforazione viene effettuata con l'impiego di utensile costipatore che, durante l'avanzamento per rotazione nel terreno, lo sposta lateralmente, compattandolo e quindi non rendendone necessaria l'asportazione. Quando l'utensile è giunto alla profondità prevista inizia il getto del calcestruzzo dal fondo durante la risalita automatica dell'utensile.

Quando questo è stato completamente estratto, con il foro pieno di cls si procede ad inserire, mediante una gru, la gabbia di armatura del palo.



### Fondazioni

La platea sarà realizzata come da disegni esecutivi e calcoli strutturali mediante la realizzazione di platea di fondazione in calcestruzzo armato, il tutto correttamente dimensionato. Il calcestruzzo da impiegato per l'esecuzione delle fondazioni avrà le caratteristiche previste dalla normativa vigente e alle indicazioni impartite dal calcolatore strutturista. Le armature saranno costituite in acciaio e ferro ad aderenza migliorata FeB44K corrispondenti ai requisiti di legge.



Le strutture portanti verticali e orizzontali quali pilastri, travi, cordoli e scale saranno realizzate come da elaborati grafici redatti dal calcolatore strutturista abilitato.

La parte portante verticale sarà costituita da pilastri in cemento armato avente dosaggio e caratteristiche che rispettano la vigente normativa, il tutto posato senza la creazione di vuoti d'aria o vespai. Opportunamente armati con acciaio e ferro ad aderenza migliorata FeB44K

La parte portante orizzontale sarà costituita da soletta in cemento armato dello spessore minimo di cm 25, il tutto opportunamente dimensionato rispettando le vigenti normative.

## **MURATURE e TAMPONAMENTI**

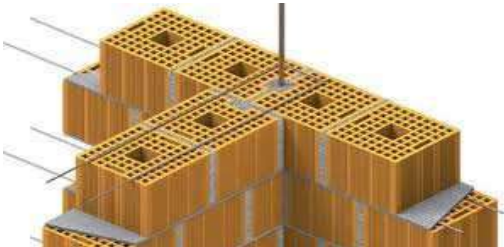
### **Muratura divisoria garage/magazzini**

La muratura divisoria tra garage/magazzini al piano terra sarà realizzata mediante la posa in opera di muratura in lecablocco a vista colore grigio dello spessore di cm.10 legati con malta bastarda o similare opportunamente stuccati in entrambi i lati. (la muratura non riceverà altre finiture)



### **Muratura perimetrale**

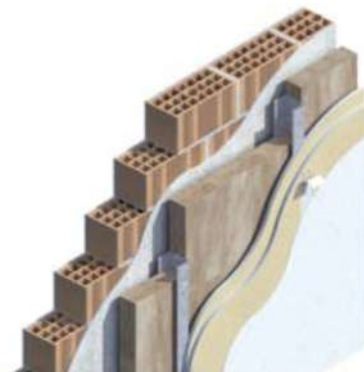
La muratura perimetrale di tamponamento sarà eseguita in mattoni di laterizio semipieni dello spessore indicato dalla D.L. che rispettino le caratteristiche costruttive, legati tra loro con malta bastarda, compreso la formazione di architravi e spallette il tutto per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.



### **Muratura divisoria tra unità e unità**

Le pareti divisorie di separazione tra le unità, saranno eseguite mediante la posa in opera di tavolato in laterizio semipieno dello spessore cm 12 Intonacato. La posa da ambo i lati di doppia lastra in cartongesso con interposto pannello fonoisolante rende la divisione tra alloggi tale da rispettare i requisiti previsti dalla normativa vigente.

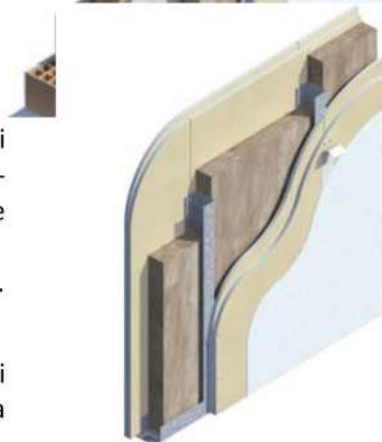
Tutte le murature saranno adeguatamente isolate alla base della struttura portante sia verticale che orizzontale mediante adeguati fonoisolanti resilienti della larghezza e dello spessore adeguati.



### **Muratura divisoria interna**

La muratura divisoria interna sarà realizzata mediante la posa di struttura in alluminio sp. 0,6 mm con guide a U fissate alla struttura da 75 mm interasse 60 cm con interposto pannello isolante spessore 4 cm e chiusura in entrambi i lati con doppia lastra in cartongesso tipo GKB. Le pareti saranno stuccate e pronte a ricevere la posa di pittura traspirante bianca.

Le pareti dei bagni saranno rivestite con lastra idrorepellente.



### **Rinforzi su pareti in cartongesso**

Realizzazione di rinforzi a parete eseguiti solo nella zona dei pensili cucina (fascia di circa 60 cm di altezza) e solo nella zona dietro al lavandino dei bagni.

## **Aspirazione delle cucine/bagni ciechi e lavanderia (se presente)**

Mediante posa in opera di tubo in pvc, posizionamento del punto di aspirazione a scelta della D.L..

## ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

### Isolamento/rivestimento esterno muro perimetrale

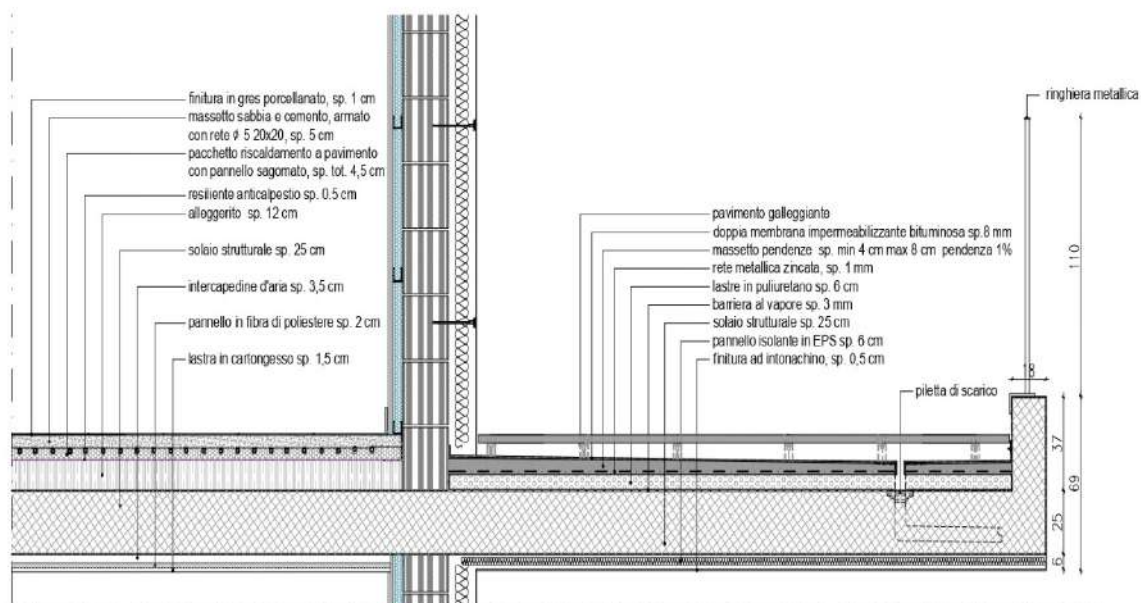
Rivestimento murale perimetrale con cappotto esterno in EPS dello spessore di cm 10 e/o secondo normativa (Legge 9 gennaio 1991, n. 10) applicato a colla e/o chiodi, con successiva applicazione di doppia mano di colla rasante per cappotto con interposto rete in polietilene per cappotti frattazzata al grezzo pronta per la successiva applicazione di rivestimento tipo intonachino colorato Rivestimento soffitti/poggiali con cappotto esterno in EPS (spessore variabile) applicato a colla e chiodi, con successiva applicazione di doppia mano di colla rasante per cappotto con interposto rete in polietilene per cappotti frattazzata al grezzo e successiva finitura a malta fina il tutto pronto per la successiva applicazione di pittura a lavabile per esterni.



### Isolamento solaio intermedi

I solai intermedi saranno isolati mediante formazione di massetto alleggerito in granuli di polistirolo vergine e additivi specifici. Acusticamente sarà interposta una barriera antirumore di granuli in gomma spruzzata o similare, ultra performante. Al fine di ridurre i rumori delle colonne verticali di scarico condominiale di bagni e cucine saranno isolate acusticamente mediante l'applicazione di materiale fonoassorbente e/o all'interno di appositi cavedi.

### Schema stratificazione solai intermedi



### Isolamento solaio di copertura

Al di sopra del solaio grezzo di copertura sarà posizionato il pacchetto di isolamento termo-acustico



costituito dalla posa in opera di barriera al vapore e successiva posa in opera di pannelli isolante (con spessore come previsto da Legge 10) fissati meccanicamente grazie ad appositi tasselli. Eventuali modifiche esecutive non altereranno le caratteristiche qualitative proposte nella soluzione descritta.

#### **Condotte di scarico**

Saranno realizzate le condotte di scarico, le canne di ventilazione ed aspirazione cucine e bagni adeguatamente isolate dal punto di vista acustico con specifiche calce disaccoppianti e fonoassorbenti.

### **IMPERMEABILIZZAZIONI**

#### **Impermeabilizzazione ai piedi della muratura**

Al piede delle murature in laterizio tra il primo e secondo corso sarà posizionato uno strato di guaina impermeabile da 3mm per impedimento di passaggio dell'umidità di risalita

#### **Impermeabilizzazione terrazzi**

L'Impermeabilizzazione delle terrazze è realizzata con la stesura di una guaina elastomerica prefabbricata sopra il solaio grezzo, a base di bitume e resine polipropileniche. Nella parte superiore del massetto in sabbia e cemento sarà invece stesa una doppia mano di malta cementizia elastoplastica isolante tipo Mapelastik o similare con all'interno la stesura di una rete in fibra, il tutto per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.



#### **Impermeabilizzazione Copertura**

Il solaio di copertura dopo la posa in opera di regolare pacchetto termoacustico sarà pronto a ricevere la posa in opera di doppia membrana di supporto saldata a

fiamma di gas propano con apposito attrezzo e una membrana con mescola di bitume distillato modificato con copolimeri da 4 mm, armata con tessuto non tessuto al poliestere a filo continuo stabilizzato, avente sormonti medi di almeno 8/10cm il tutto per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte



### **INTONACI**

#### **Intonaci esterni (dove non sia previsto il cappotto)**

Fornitura e posa in opera di malta cementizia premiscelata dello spessore medio di 1 cm, composto da

uno strato di malta grezza, con successiva finitura a malta fina frattazzata, compreso paraspigoli e retina di raccordo tra laterizio e cemento armato.

### **Intonaci interni (dove non previsto cartongesso)**

Fornitura e posa in opera di malta cementizia premiscelata a base di calce e cemento dello spessore medio di 1/1,5 cm. Uno strato di malta grezza, con successiva finitura a malta fina lisciata, compresi paraspigoli a doppia zincatura e retina di raccordo. Finitura lisciata a calce per effetto liscio su pareti e soffitti per uniformare la finitura liscia delle pareti in cartongesso.

### **MASSETTI**

Fornitura e posa in opera di massetto in sabbia e cemento avente spessore medio cm 5, composto da sabbia silos trattata e cemento dosato a 300 q.li per mc di impasto, compreso l'inserimento di fibre sintetiche e lisciatura superficiale eseguita sia a mano che con adeguato elicottero, il tutto adatto al ricevimento di futura pavimentazione in gres o legno.

### **OPERE IN MARMO**

Fornitura e posa in opera di davanzali spessore cm 6 (3+3) mediante applicazione di lista da 3x10 e soglie spessore cm 3 in marmo Trani (e/o materiale scelto dal costruttore), sagomato come da particolare di progetto, ammorsato, incastro nella muratura sigillato e stuccato con malta. In alternativa bancalini in alluminio preverniciato.



### **LATTONERIE**

Grondaie, pluviali, coprigiunti, copri cornicioni, scossaline in alluminio preverniciato sviluppo 50 (variabile) cm spessore 6/10, in opera con i necessari sostegni, sigillature e saldature.

I vantaggi dell'alluminio rispetto al rame sono la leggerezza, la facilità di lavorazione, la capacità di mantenere il colore (vernici) inalterato per molto tempo.

### **TINTEGGIATURE**

#### **Rivestimento isolamento a cappotto**

Rasatura murale ad intonaco per sistemi di isolamento a cappotto, a basso spessore, strutturazione a graffiato composto da resine siliconiche, leganti organici, cariche minerali, additivi e acqua. Rivestimento idrofugo, traspirante, lavabile.

#### **Pittura su pareti in cls o intonacate**

Idropittura, composta da copolimeri sintetici in dispersione acquosa.

#### **Pittura pareti interne in cartongesso**

Sottofondo realizzato a mezzo applicazione di fissativo isolante acrilico all'acqua a base di copolimeri acrilici e di additivi e successiva applicazione di n.2 mani di Idropittura, composta da copolimeri sintetici in dispersione acquosa.

### **OPERE DA FABBRO**

## Parapetti terrazzi

Parapetti delle terrazze saranno eseguiti in acciaio zincato e verniciato del disegno previsto in progetto.

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

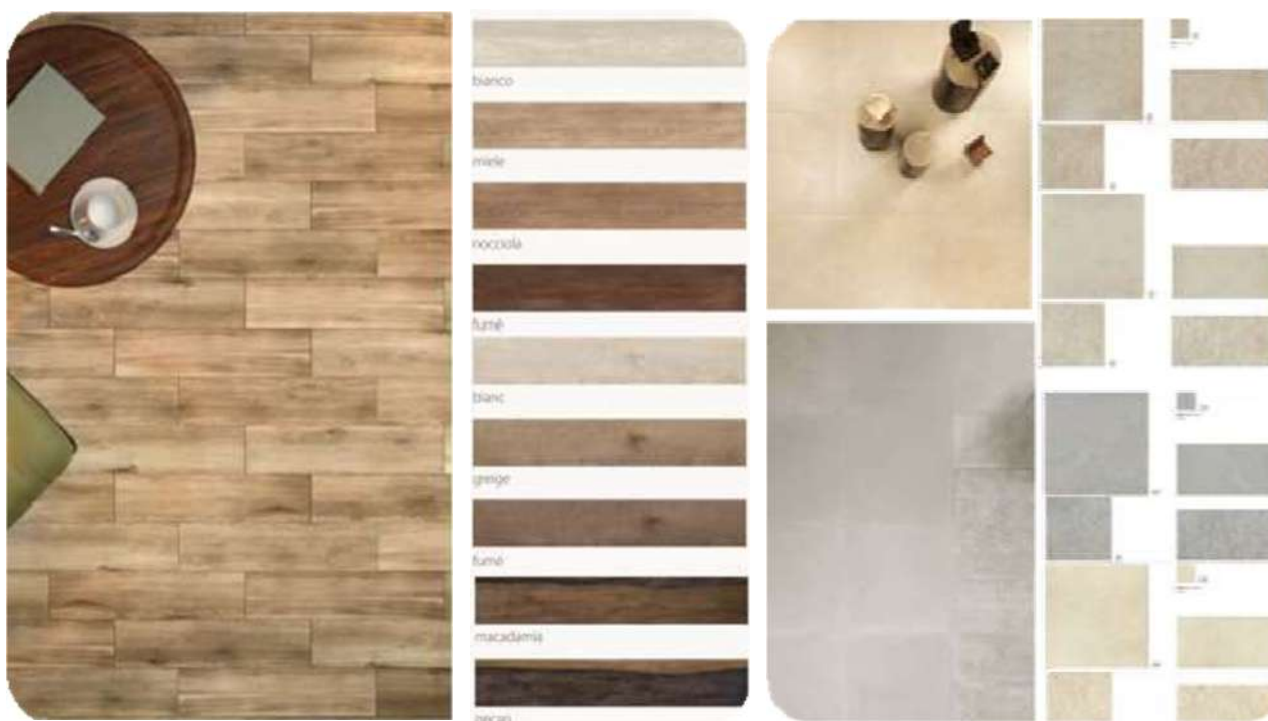
### Zona Giorno

Pavimentazione soggiorno-cucina e disimpegni: in gres porcellanato, di prima scelta commerciale, posa a colla, o formato del tipo a doghe o formato regolare. (n.b.: le immagini sono puramente indicative) Dimensioni: cm. 60x60 - 30x60 - 30x30 gress (effetto materico).

*(La richiesta di posa di materiali di tipo diverso da quello previsto dovrà essere preventivamente valutato e contrattualizzato).*

### Zona notte

Pavimentazione camere: in doghe di legno prefinito o in gres porcellanato, materiali di prima scelta commerciale, lavorazione a correre e posa a colla, o formato del tipo a doghe "simil-legno". (n.b.: le immagini sono puramente indicative) Dimensione delle ceramiche: cm. 60x60 – 30x60 – 30x30.



## Battiscopa

in legno tinto colore bianco (escluso bagni).

### Bagno secondario e/o lavanderia

Pavimento in Gress come da descrizione zona giorno;

Rivestimento in monocottura-bicottura prima scelta commerciale, lavorazione a correre e posa a colla, profilo superiore in alluminio (esclusi decori e greche).

Zona di posa: tutto il bagno altezza cm 120 (con esclusione lato porta), interno doccia altezza cm 240.

Dimensioni: cm. 60 x 60, 60 x 120 (n.b.:le immagini sono puramente indicative)

### Bagno padronale

Pavimento in Gress come da descrizione zona giorno;

Rivestimento in gress porcellanato monocottura-bicottura prima scelta commerciale, lavorazione a correre e posa a colla, profilo superiore in alluminio (esclusi decori e greche).

Zona di posa: tutto il bagno altezza cm 120 (con esclusione lato finestra ed eventualmente porta)

interno doccia altezza cm 240.

Dimensioni: cm. 60 x 60, 60 x 120 (n.b.:le immagini sono puramente indicative)

Zona di posa: tutto il bagno (escluse pareti ove insistono aperture) altezza cm 120, interno doccia altezza cm 220. Dimensioni: cm. 20x40 - 20x50 – 26x52 – 30x60. (n.b.:le immagini sono puramente indi-



cative)

#### **Pavimento terrazze, poggiali**

Pavimento terrazze e poggiali in gres porcellanato prima scelta, lavorazione a correre e posa a colla o galleggiante con coefficiente antiscivolo a norma secondo le vigenti normative

Dimensioni: 60x60 - 20x20 (n.b. le immagini sono puramente indicative)



#### **Garage fuori terra**

Pavimentazioni garage e aree di manovra realizzate in calcestruzzo liscio con finitura superficiale in

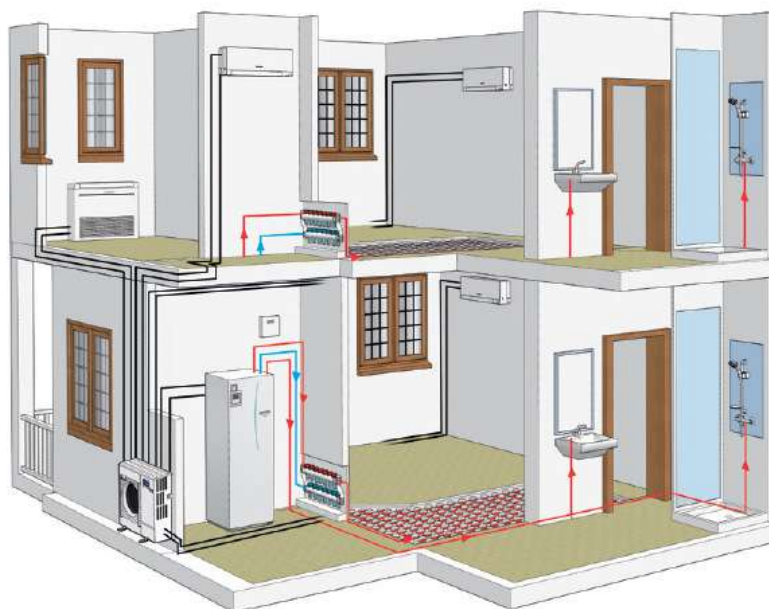


polvere di quarzo.

## IMPIANTO MECCANICO

### Impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria

L'impianto di climatizzazione invernale sarà eseguito con impianto a pavimento marca RDZ Cover HP o similare con integrazione scaldaservietti elettrici su bagni/lavanderie allacciati ad un impianto a Pompa di Calore marca Mitsubishi Ecodan Multi o similare completa di bollitore da 200 litri per la produzione di acqua calda sanitaria. Distribuzione impianti con tubazioni in multistrato con rivestimento a cellule chiuse.



### Impianto di condizionamento (sola predisposizione)

Mediante la posa di linee frigorifere di scarichi condensa, compreso tubo corrugato e fili all'interno delle tubazioni, il tutto adeguatamente dimensionato verrà realizzato per un'eventuale successiva installazione di un impianto con n. 2 macchine condensanti, tipo split (n. 1 zona giorno e n. 1 zona notte) e di una evaporante esterna. E' esclusa la fornitura ed installazione degli split e della macchina esterna.



## IMPIANTO IGENICO SANITARIO

### Impianto idrico

L'adduzione e distribuzione in tubo di materiale composito multistrato con relativa raccorderia. Rivestimento totale delle tubazioni in guaina isolante di elastomeri espansi a cellula chiusa spessore 6 mm sia per acqua calda che fredda. Tubazioni isolate di distribuzione acqua calda/fredda, collettore di distribuzione, apparecchi sanitari valvolame e accessori vari.

Reti di scarico in polietilene sottotraccia completi di raccordi ad innesto con guarnizioni di adeguato diametro; reti di sfiato in P.V.C.

### Sanitari

Bidet e vaso del tipo sospesi, del Gruppo Geromin collezione Voga o similare. Vaso con sedile a chiusura standard e cassetta ad incasso. (Per sanitari s'intendono quelli descritti nelle piante dei relativi appartamenti, lavabo escluso).

Placca vaso Geberit Sigma 01 o similare colore bianco

### Miscelatore bidet

Del Gruppo Geromin serie Rule o similare (esclusi miscelatori lavabo), finitura cromato



### **Doccia**

Gruppo doccia:

Kit doccia a vista del Gruppo Geromin serie Mix esterno con asta, soffione e doccino, flessibile satin, finitura cromo.

Piatto doccia In materiale composito del tipo ribassato, del Gruppo Geromin o similare, colore bianco.

Dimensioni diverse per tipo di Bagno.

Non compreso box doccia da installare a cura dell'acquirente.



### **Punti attacco**

#### **acqua/scarico Cucina**

n.1 predisposizione lavello e lavastoviglie, miscelatore escluso (rubinetti di chiusura su collettore principale)

#### **Bagno padronale**

n. 1 vaso

n. 1 bidet

n. 1 predisposizione Lavabo (lavabo e miscelatore escluso)

n. 1 piatto doccia

#### **Bagno lavanderia**

n. 1 vaso

n. 1 bidet

n. 1 predisposizione Lavabo (lavello e miscelatore escluso)

n. 1 piatto doccia

n. 1 predisposizione lavatrice (in alternativa nell'apposito spazio ricavato fuori del bagno)

Qualora lo spazio nei bagni, non risultasse idoneo all'installazione di uno o più dei sopraindicati accessori (bidet, vaso e doccia) o qualora il cliente non intendesse installarli, non verrà eseguita alcuna detrazione.

Nei bagni, verrà previsto n. 1 attacco per un lavabo (fornitura ed installazione del lavabo esclusa) anche se in disegno vi sono riportati più lavabi.

#### **Giardini piano primo**

I giardini al piano primo e le fioriere saranno collegate all'impianto di irrigazione generale.

## IMPIANTO AUTOCLAVE

L'impianto approvvigionamento acqua fredda sarà condominiale completo di gruppo pressurizzazione marca DAB e serbatoio di prima raccolta in acciaio Inox marca CORDIVARI. La distribuzione ai piani sarà eseguita con tubazioni in multistrato ed isolate con guaina a cellule chiuse.

## IMPIANTI DI ADDUZIONE

### Adduzione gas metano

Il fabbricato NON sarà dotato di alcuna linea di alimentazione del gas. L'impianto di riscaldamento sarà infatti a pompa di calore e le utenze delle cucine dovranno essere elettriche (piani ad induzione).

### Adduzione acquedotto

Condotta per percorso esterno fabbricato con tubo polietilene completo dei raccordi di collegamento necessari fino al contatore dell'acqua.

## IMPIANTO ELETTRICO

### Descrizione

Tutte le opere da elettricista previste, saranno eseguite secondo le più recenti norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI) in materia di impianti elettrici, le tabelle di unificazione UNEL, le norme della Prevenzione Infortuni, dell'ENEL, della Telecom, e tutte le altre norme in materia e in vigore al momento oltre ogni altro particolare necessario per una corretta esecuzione a regola d'arte.

Impianto elettrico in ciascuna unità abitativa con origine dal punto di inserimento al fabbricato dei cavi di alimentazione prevedendo i contatori esterni oppure da questi ultimi se posti internamente alla struttura.

### Realizzazione tipica di un impianto

#### **Fase 1**

coadiuvati dalla presenza del committente/fruttore dell'abitazione, previa approvazione dei disegni di progetto esecutivi, si provvede a tracciare sulle pareti, il posizionamento dei vari componenti dell'impianto.

#### **Fase 2**

si realizzano le opere murarie necessarie a contenere tutte le tubazioni e le scatole dei vari impianti e si installano le scatole di comando e derivazione, si posano e si fissano le tubazioni.

#### **Fase 3**

realizzazione quadro elettrico principale completo di differenziali (salvavita), scaricatori di sovratensioni, collettore di terra, trasformatore di bassa tensione ed interruttori automatici di adeguata portata. Realizzazione impianto di messa a terra.

#### **Fase 4**

finitura dell'impianto elettrico, montaggio placche a capitolato o scelte dal cliente fuori capitolato da conteggiare a parte, installazione corpi illuminanti esterni, collegamento e collaudo degli impianti tecnologici, collaudo e verifica della sicurezza dell'impianto elettrico secondo normativa. Rilascio della certificazione per l'impianto elettrico.

### Distribuzione componenti

- I punti per le prese saranno distribuiti in maniera uniforme lungo le pareti evitando le zone dove si presume si posizioneranno i mobili. l'impianto sarà tracciato secondo la disposizione dell'arredo riportata nei disegni esecutivi).
- Almeno una presa elettrica multistandard (schuko) sarà posizionata nella zona giorno.
- Nella stanza da bagno, oltre alla presa multistandard, verrà installata una presa 10A in prossimità del comando luce specchio posto sopra il lavandino.
- Nel locale lavanderia oltre ai componenti standard, verranno installate 2 prese schuko complete di interruttore onnipolare per il sezionamento di lavatrice ed asciugatrice.
- Relativamente alla cucina è stabilito un numero minimo di punti presa da porre all'altezza

del piano di lavoro.

- Il comando dei punti luce di ogni locale dell'abitazione sarà posizionato nei pressi dell'ingresso della stanza (esternamente o internamente), se necessario saranno realizzati ulteriori punti comando opportunamente posizionati.
- Nei corridoi di transito e nel locale di ingresso dell'abitazione saranno presenti almeno un punto luce ed un punto presa così come nei ripostigli.
- Nell'abitazione, verrà installato un videocitofono vivavoce comunicante con il posto esterno, dotato di telecamera a colori, posizionato in prossimità dell'ingresso pedonale.
- L'abitazione sarà dotata di un impianto per la ricezione del segnale televisivo digitale terrestre, completo di antenna, alimentatore, partitori e prese TV distribuite nella misura di una per stanza (esclusi disimpegni, ripostigli e bagni)
- Impianto TV SAT completo di antenna parabola, alimentatore e miscelatori al piano con distribuzione all'unità
- Ad ogni presa TELEFONICA e TV sarà associata, in un'apposita scatola dedicata, almeno un punto alimentazione elettrica.
- Le terrazze saranno dotate di punto luce, comandato dall'interno con associata "spia" di segnalazione ed una presa con supporto stagno.
- Per la zona soggiorno è prevista l'installazione di una lampada di emergenza allo scopo di garantire un minimo livello di illuminazione qualora venga a mancare la tensione elettrica.
- L'impianto sarà gestito da un termostato nella zona giorno ed un termostato zona notte, sola predisposizione termostato nelle altre stanze (solo punto, escluso termostato)
- Nei garage sarà previsto un punto luce a soffitto completo di lampada con interruttore e una presa, sola predisposizione per la futura motorizzazione del basculante privato (sola posa di tubo e scatola)
- Realizzazione di aspirazioni forzate nei bagni ciechi e lavanderie (se presenti), mediante l'installazione di un aspiratore elettrico centrifugo con serranda anti-ritorno

#### **Motorizzazione degli avvolgibili**

- Sarà previsto nelle stanze, un comando chiusura/apertura per ogni avvolgibile (escluso comando centralizzato)

#### **Predisposizione impianto antintrusione**

- Nei fori dove saranno installati gli avvolgibili, verrà realizzata la sola predisposizione per la futura installazione di un impianto antintrusione per la protezione degli accessi dall'esterno, mediante la sola posa di tubazione dedicate su ogni tapparella (escluso cablaggio)
- Nella porta d'ingresso, verrà realizzata la sola predisposizione per la futura installazione di un impianto antintrusione per la protezione degli accessi dall'esterno, mediante la sola posa di tubazione (escluso cablaggio)

#### **Impianto fotovoltaico**

- Sul tetto del complesso, sarà installato un impianto fotovoltaico, di potenza secondo normativa vigente L.10/85, compreso inverter alloggiato su apposito vano.  
I singoli alloggi saranno dotati di impianto fotovoltaico autonomo garantendo minimo 1,76 Kw per unità.

#### **Impianto elettrico condominiale**

##### **vani scala condominiali**

- sarà previsto un punto luce a soffitto e/o a parete ad ogni piano, scelta e posizionamento a discrezione della D.L.

##### **zone esterne (fabbricato)**

- sarà prevista sul fabbricato e su passaggi carrai/pedonali l'installazione di lampade a scelta e posizionamento a discrezione della D.L.

- sarà prevista la motorizzazione del cancello carraio condominiale completo di n. 1 telecomando per ogni unità

#### **zone esterne (aree pedonali e carraie)**

- sarà prevista l'installazione di una lampada a pavimento/parete, scelta e posizionamento a discrezione della D.L.

#### **zone condominiali (garage)**

- sarà prevista nell'area di manovra, un'illuminazione a soffitto con plafoniera neon stagna (numero e posizione su indicazione della D.L.) con rilevatore di presenza.

### **Tipologia dei componenti**

#### **Apparecchiature di comando impianto tradizionale:**

Bticino serie Matix o Living Now in tecnopolimero, colore bianco, con superficie satinata.



#### **Videocitofonia: Elvox o similare**

L'impianto elettrico sarà realizzato utilizzando componenti di marche primarie, certificati con marchi IMQ e CE. A seguito lista dei materiali principali con immagini esplicative.

Il costruttore si riserva di sostituire i materiali proposti con elementi con stesse caratteristiche tecnico/economiche.



#### **Dotazioni standard alloggio tipo:**

Punto luce comandato da un posto (interrotto): 10 Punto luce comandato da due posti (deviato): 4

Punto luce comandato da tre posti (invertito): 6 Punto luce in parallelo derivato: 5

Punto luce completo di lampada di emergenza a led: 2 Punto bpresa 10/16A: 16

Punto bpresa 10/16A derivata su stessa scatola: 6 Punto presa universale 10/16A: 3

Punto presa universale 10/16A da esterno con supporto stagno: 3 Punto presa 10A linea luce: 8

Punto presa universale comandata (lavatrice) 10/16A: 1

Linea alimentazione per cappa aspirante, aspiratore wc cieco, pompa di calore riscaldamento/condizionamento, scaldavivande bagni.

Presa telefonica: 1 Presa tv terrestre

Presa tv sat: 1

Predisposizione sistema di antifurto completa di contatti magnetici su tutti i fori (porte/finestre) e tubazione vuota per tastiera, sirena, centrale.

Predisposizione tubazione vuota per alimentazione lampade giardino.

Predisposizione per motorizzazione basculanti dei singoli garage

Quadro generale completo di 3 interruttori differenziali (salvavita)+ 5 interruttori automatici.

L'impianto fotovoltaico per singolo alloggio sarà completo di 4 moduli per complessivi 1,76 Kw, inverter, quadri di campo, allacciamento al singolo appartamento. (escluso pratiche di connessione GSE)

Monitor videocitofonico 3,5" a colori da parete vivavoce. Termostato ambiente con display

## Opere EXTRA escluse da capitolato: impianto elettrico domotico



Realizzazione di impianto elettrico tradizionale con l'aggiunta della funzione SMART, la quale se connessa a Wi-fi di casa, può controllare tramite il proprio smartphone con l'applicazione Home+Control, le varie funzioni elettriche dell'abitazione.

Soluzioni possibili:

- A) Comando generale che ti permette di spegnere o accendere tutte le luci di casa;
- B) Comando generale che ti permette di chiudere o aprire le tapparelle esterne;
- C) Comando generale che ti permette di comandare alcuni elettrodomestici;
- D) Comando generale che ti permette di controllare i consumi energetici della tua abitazione e ricevere eventuali notifiche in caso di anomalia;

## SERRAMENTI

### Portefinestre e finestre

Sistema costituito con profili in PVC rigido estrusi da Gealan, classe "A", 5 camere con doppia guarnizione di battuta ad alta resistenza ed elevato isolamento termico. Finestre con gocciolatoio ricavato nel traverso della cassa; Portefinestre con soglia in alluminio a taglio termico o lama parafreddo; Alzanti scorrevoli realizzati con sistema intermedio e guida inferiore in alluminio a taglio termico; Tripla guarnizione termo-acustica; Coprifili interni 60x10 a filo telaio, ed esterni 30x10 mm. Maniglie alluminio finitura argento mod. Dublin o Atlanta della ditta Hoppe e/o similari;

### Aperture

Apertura ad anta, ove doppia una fissa a sgancio manuale; serramenti alzanti scorrevoli solo su fori ove non è possibile realizzare portefinestre a battente.

Apertura scorrevole ad una anta fissa ed una alzante scorrevole. Anta e ribalta su tutti le finestre e porte finestre (non scorrevoli) Aperture e dimensioni saranno scelta dalla DDLL. È facoltà del venditore ridurre le dimensioni dei serramenti nei soggiorni degli appartamenti, inserendo degli elementi fissi quali setti o pilastri.



## Vetrazioni

I vetri dovranno rispettare le norme vigenti

## Tapparelle esterne

Cassonetto prefabbricato, composto da polistirene espanso sinterizzato (EPS) con conduttività termica ad alta densità. Il cassonetto è fornito completo di testate in ABS autoportanti, con vano elettrico per il collegamento del cavo motore.

Spalle laterali costituite da lastra in fibrocemento, con elevata resistenza meccanica ed elevata elasticità, impermeabile all'acqua, con ottime proprietà traspiranti, pronta da pitturare o rasare. Tapparelle avvolgibili a rullo motorizzate, realizzate con profili in alluminio coibentati con poliuretano espanso a media densità ecologico per migliorare l'insonorizzazione e l'isolamento termico, fornite e poste in opera, compreso ogni onere per il corretto funzionamento con apertura a chiusura elettrica, colore RAL standard a scelta della D.L..



## Portoncino d'ingresso blindato da interno dim 90x210

Portoncino d'ingresso blindato antieffrazione classe 3, con coibentazione acustica, serratura di sicurezza a cilindro europeo, parafreddo, limitatore di apertura, rivestimento interno ed esterno liscio naturale con venatura verticale, maniglia interna finitura argento e pomolo esterno.

## Porte

Porta laccata bianco (dimensioni standard 700/800 x 2100) tamburata con anima a nido d'ape, rivestita sulle due facce con pannelli in mdf e verniciata; Telaio realizzato in MDF-listellare con guarnizione in gomma nella battuta. Spessore finito del telaio mm 40, adattabile con prolunghe alle diverse dimensioni del muro. Fasce coprifilo in mdf da 70x10/25mm con aletta rivestite in laminatino;

Impiego di cerniere a scomparsa; Serratura tipo patent AGB con chiave;

Maniglie in alluminio finitura argento mod. Dublin o Atlanta della ditta Hoppe e/o similari;

## Garage

Porta basculante di ingresso principale alle autorimesse, raso muro costruita con pannelli a doppia parete in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata, con interposto all'interno schiume poliuretaniche. Il tutto completo di motorizzazione. Colore a scelta della D.L.



## AREE COMUNI

### Pavimenti vani scala

Pavimentazioni delle aree comuni interne corridoi e vano scala in marmo Trani o similare, a scelta della D.L.

### Serramento ingresso condominiale

In alluminio verniciato di colore secondo disposizioni della D.L., completo di vetrocamera antisfondamento, maniglie, serrature con comando elettrico, cerniere a molla, realizzati secondo disegno fornito dalla DD.LL. (foto puramente indicative, scelta a cura della D.L.)



### Ascensore

Ascensore ad azionamento elettrico di caratteristiche secondo normativa, con variatore di frequenza, macchina a trazione diretta senza riduttore. Dimensionamento secondo prescrizioni, senza locale macchine. Porte scorrevoli telescopiche a 2 ante, apertura secondo disegni di progetto. Finitura scelta della DD.LL.

### Impianto fognario e condotte reti

Scavo, fornitura posa e rinterro di tubazioni in PVC del tipo 303/1 di sezione adeguata. Lo smaltimento delle fognature avverrà alla rete fognaria comunale o comunque come prescritto dal comune.

L'allontanamento del fabbricato delle acque nere o bianche avverrà mediante tubazioni in PVC; tubazioni e pozzetti per sottoservizi (Enel, Telecom, acqua).

### CLASSE ENERGETICA

Le unità abitative saranno in classe energetica "A", altresì rientrante tra "edifici a energia quasi zero" in quanto sono contemporaneamente rispettati tutti i requisiti previsti dalla vigente normativa e dotati di fonti rinnovabili nel rispetto dei requisiti minimi previsti dalla vigente legislazione.



### DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Ai sensi del Dm 37/2008 (norme per la sicurezza degli impianti), al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a lasciare al committente la dichiarazione di conformità, nel rispetto delle norme di cui all'art. 7 della suddetta legge. L'impresa appaltatrice, responsabile dell'esecuzione degli impianti a regola d'arte, nel rispetto delle norme, è pertanto obbligata a provvedere a proprie spese, su invito dell'Appaltatore e nel tempo da questi assegnato, ad adeguare in qualunque misura gli impianti o loro parti o loro componenti che da verifiche risultassero non a regola d'arte e/o difformi alle norme di legge.

### ALLACCI

Acquedotto: dal pozzo alla C.T.

ENEL: dal limite di proprietà al quadro di distribuzione;

Fibra: dalla centralina all'interno dell'unità.

Gas: il fabbricato non è alimentato dal gas metano. Sono previste solo utenze elettriche.

N.B. la richiesta di utenza ai vari servizi di cui sopra si intende a cura e spesa della parte acquirente.

### PULIZIA LOCALI

La Società costruttrice si esonera da ogni e qualsiasi onere in merito alle pulizie dei locali i quali verranno consegnati liberi e sgombri da materiali o altro.

## IMMAGINI (RENDER)

Per l'architettura e l'estetica del fabbricato, la Società costruttrice fa riserva, a suo insindacabile giudizio e della Direzione Lavori, di apportare modifiche in corso d'opera, pertanto qualsiasi difformità dalle immagini pubblicitarie non potrà essere considerata oggetto di contestazione.

## SCELTE NON PREVISTE DAL CAPITOLATO

Viene data facoltà all'acquirente di scegliere materiali diversi da quelli di capitolato a patto che si faccia carico della maggior o minor spesa.

Non è data facoltà di utilizzare ditte proprie non a contratto con il costruttore.

## VALIDITÀ DELLA PRESENTE DESCRIZIONE OPERE

La presente descrizione ha validità per le sole opere mancanti rispetto allo stato avanzamento lavori dell'unità visionato e accettato da parte promissaria acquirente.

Per le opere eventualmente già eseguite e in difformità alla presente descrizione si farà riferimento a quanto visionato e già realizzato.

## PRECISAZIONI

Le dimensioni e posizioni delle finestre e portefinestre saranno quelle indicate nelle planimetrie, ma suscettibili d'essere variate a seconda delle esigenze tecnico-burocratiche dell'edificio.

Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dal Direttore dei Lavori, potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nella descrizione tecnica delle opere.

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.

Ogni simbolo d'arredamento inserito nei disegni, è solamente indicativo. Le varianti alle finiture scelte dal cliente possono comportare ritardi nel termine di consegna.

Eventuali materiali ivi descritti, non più reperibili, o a giudizio della DD.LL. non rispondenti ad esigenze estetiche e funzionali verranno sostituiti con materiale di pari valore.

## VARIE:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

San Donà di Piave li' .....

**PARTE PROMITTENTE VENDITRICE**

**PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE**