

CAPITOLATO DI VENDITA

PORZIONE DI BIFAMILIARE ARZERELLO – PIOVE DI SACCO



LE IMMAGINI RIPRODOTTE SONO DA INTENDERSI A TITOLO PURAMENTE DIMOSTRATIVO E PERTANTO DURANTE L'ESECUZIONE DELL'OPERA POTREBBERO ESSERE APPORTATE MODIFICHE ALLE FINITURE.

INDICE DELLE OPERE:

ART. 01 – SCAVI E TERRENO

ART. 02 – FONDAZIONI

ART. 03 – STRUTTURE PORTANTI

ART. 04 – COPERTURA, SOLAIO E PLATEA

ART. 05 – INVOLUCRO, PARETI DIVISORIE INTERNE E SOFFITTI

ART. 06 – COIBENTAZIONE

ART. 07 – IMPERMEABILIZZAZIONI

ART. 08 – TUBAZIONI PLUVIALI

ART. 09 – IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

ART. 10 – IMPIANTO ELETTRICO

ART. 11 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

ART. 12 – PAVIMENTI ESTERNI

ART. 13 – INFISSI ESTERNI ED INTERNI

ART. 14 – TINTEGGIATURE

ART. 15 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E VMC

ART. 16 – SCALA INTERNA

ART. 17 – SISTEMAZIONE ESTERNA

ART. 18 – NOTE AL CAPITOLATO

ART. 19 – CONSIDERAZIONI FINALI

PREMESSA:

I lavori hanno per oggetto l'esecuzione di tutte le opere occorrenti al completamento di una porzione di bifamiliare LATO EST ed OVEST, sita nel comune di Piove di Sacco (Arzerello), in Viale Dolomiti.

La forma e le principali dimensioni delle opere risultano dai disegni allegati, salvo quanto meglio sarà specificato e precisato all'atto esecutivo della direzione lavori e/o dalle competenti autorità.

Il presente documento descrittivo potrà essere modificato in corso d'opera a cura di DB GROUP SRL e della direzione lavori che si riservano la facoltà di apportare tutte quelle modifiche necessarie per adeguarsi alle disposizioni delle autorità competenti o varianti al progetto che fossero ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione.

Pertanto, le finiture interne ed esterne potranno essere modificate con altre, aventi caratteristiche e pregio equivalenti o superiori in accordo con l'acquirente.

Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive della manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali all'uso secondo la buona regola dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della classe energetica dichiarata.

ART. 01 – SCAVI E TERRENO

Saranno eseguiti scavi di sbancamento o a sezione obbligata per l'alloggio delle fondazioni e degli impianti e, a cantiere ultimato l'immobile verrà consegnato con quota terreno consona e nel rispetto delle normative vigenti.

Sarà apportato o asportato eventuale terreno di risulta.

ART. 02 - FONDAZIONI

Le fondazioni, sono di tipologia a platea eseguita in conglomerato cementizio in idonea proporzione granulometrica, armata con barre di acciaio rispondenti ai requisiti di legge con dimensioni, quantità e spessori certificate dallo studio di ingegneria strutturale e riportate nelle relative tavole tecniche.

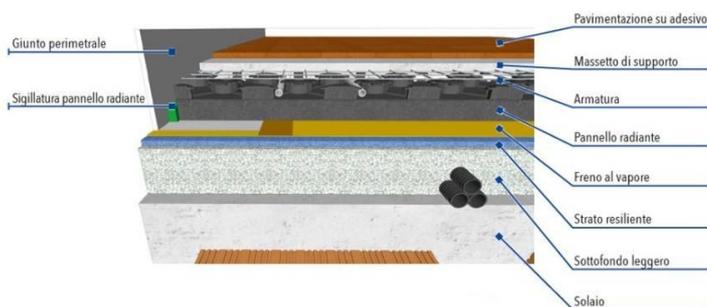
ART. 03 – STRUTTURE PORTANTI

Le strutture portanti del fabbricato sono costituite da pareti perimetrali e travi orizzontali in calcestruzzo armato, gettato in opera in idonea proporzione granulometrica secondo indicazioni per quantità e tipologia come da indicazione dello studio di ingegneria strutturale e riportate negli elaborati tecnici.

ART. 04 – COPERTURA, SOLAIO E PLATEA

Il primo solaio ed il secondo solaio (copertura) saranno realizzati con casseri PlastBau Metal, il solaio di copertura avrà un isolamento inferiore di 8cm di EPS e travetti da 18cm di cls o in adeguamento alla relazione dei calcoli strutturali, il primo solaio avrà un isolamento inferiore di 4cm.

La stratigrafia del primo solaio così come quella della platea controterra prevede un primo strato di massetto tipo alleggerito utile per l'alloggiamento degli impianti ed un successivo massetto di tipo tradizionale.



ART. 05 – INVOLUCRO, PARETI DIVISORIE INTERNE E SOFFITTI

- **INVOLUCRO:**

La struttura perimetrale sarà realizzata con pareti composte da blocchi – cassero PlastBau 3 (Poliespanso) la quale stratigrafia prevede: uno strato di intonaco esterno, 12,5cm di EPS ad alta densità, 15cm di cls armato, 7,5cm di EPS ad alta densità e singola lastra di cartongesso mod. Siniat Pregyplac BA13 o similari.



- **PARETI DIVISORIE INTERNE:**

Le strutture divisorie interne saranno realizzate con struttura metallica per cartongesso in singola lastra mod. Siniat Pregyplac BA13 o similari con riempimento di materiale isolante e fonoassorbente quale lana di roccia mod. URSA 66.

La parete divisoria tra le unità contigue sarà realizzata con un blocco cassero PlastBau 3 composto da un'anima in cls armato da 15cm e isolante EPS da 5cm per parte. Anche questa parete avrà un rivestimento in lastra di cartongesso.

- **SOFFITTI:**

I soffitti saranno realizzati in placcaggio al solaio PlastBau Metal con singola lastra in cartongesso mod. Siniat Pregyplac BA13 o similari.

ART. 6 – COIBENTAZIONE

La coibentazione dell'edificio è composta da differenti materiali, relativamente all'involucro verticale abbiamo uno strato esterno in EPS da 12,5cm e uno strato interno da 7,5cm mentre per l'involucro orizzontale è presente uno strato di XPS sul primo solaio esterno (terrazza) e sul secondo solaio (copertura).

La coibentazione controterra è garantita da uno strato di XPS sopra platea. Gli spessori degli strati saranno indicati in relazione termica per garantire una classe energetica A4.

ART. 7 - IMPERMEABILIZZAZIONI

L'impermeabilizzazione del primo solaio esterno (terrazza) è garantita da un primo strato di membrana impermeabilizzante bituminosa di spessore idoneo sopra solaio, e un secondo strato in membrana impermeabilizzante liquida sopra al massetto.

L'impermeabilizzazione del secondo solaio è garantita da un primo strato di membrana impermeabilizzante bituminosa di spessore idoneo sopra solaio e un secondo strato di membrana impermeabilizzante bituminosa di spessore idoneo sopra l'isolante o sopra massetto.

Il bordo perimetrale del muretto del secondo solaio sarà rivestito da idonea scossalina in lamiera verniciata.

ART. 08 – TUBAZIONI PLUVIALI

Le tubazioni pluviali saranno in acciaio zincato preverniciato di adeguato diametro e fissate con staffe in parete verticale. Sono previste n. 1 tubazione pluviale sul lato est dell'immobile a servizio dello scarico acque piovane del terrazzo ed n. 2 tubazioni pluviali lato sud dell'immobile a servizio della copertura.

ART. 09 – IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico interno, per ogni singola unità immobiliare, si compone di una rete di alimentazione dell'acqua per uso idropotabile che collega la rete pubblica alle singole unità, realizzato con tubazioni in multistrato di opportuno diametro. L'impianto di scarico sarà realizzato con tubazioni in P.V.C. di tipo pesante e di adeguata sezione, al fine di rendere più funzionale l'impianto nel tempo.

Per gli scarichi dei vasi sarà prevista una cassetta di scarico ad incasso del tipo Geberit o similari a doppio pulsante.

La rubinetteria prevista per ogni bagno è **esclusa** ed a carico dell'acquirente ad esclusione del miscelatore doccia. Sono inclusi i sanitari di marca Galassia mod. MEG11 sospesi di colorazione bianco.

- **BAGNO PIANO TERRA:**

Il bagno al piano terra prevede l'installazione di n.1 vasca in appoggio di tipo standard in colore bianco con rubinetto ad incasso di fornitura dell'acquirente, vaso in ceramica bianca marca Galassia mod. MEG11 sospeso completo di cassetta incassata, bidet in ceramica bianca marca Galassia mod. MEG11 sospeso e allaccio a parete per mobile lavabo.



- **BAGNO 1 PIANO PRIMO:**

Il bagno al piano primo prevede l'installazione di n.1 piatto doccia di dimensione 90x120cm con miscelatore ad incasso, vaso in ceramica bianca marca Galassia mod. MEG11 sospeso completo di cassetta incassata, bidet in ceramica bianca marca Galassia mod. MEG11 sospeso e allaccio a parete per mobile lavabo singolo o doppio.

Ogni unità sarà provvista di predisposizione per posa di contatore, completo di chiave di arresto; l'impianto sarà completo per la fornitura di acqua calda, l'ambiente cucina sarà provvisto di allaccio lavello.

La realizzazione del predetto impianto sarà eseguita in conformità delle vigenti normative in materia, con certificazione ai sensi del D.M. 37/08 del 22.01.2008 (ex legge 46/90).

Sarà inoltre realizzata la predisposizione di n.1 punto acqua esterno e per n.1 allaccio di impianto di irrigazione.

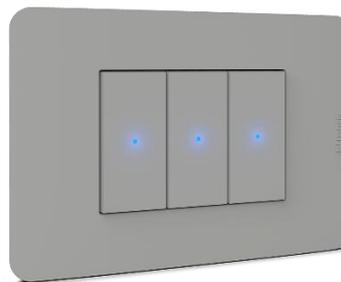
ART. 10 – IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà con corrugato di polivinile sotto traccia di diametro adeguato a consentire l'agevole passaggio dei cavi di adatte dimensioni con apparecchi e prese del tipo Bticino serie MatixGO con placche standard di colore bianco.

Il tutto è previsto nelle quantità appresso indicate.

L'unità sarà dotata di:

- n. 1 quadro elettrico
- n. 1 motorizzazione per cancello scorrevole
- n. 1 elettro serratura per cancello pedonale
- n. 1 impianto di videocitofono connesso di marca Bticino o similare
- n. 1 predisposizione impianto antintrusione
- n.1 impianto antenna TV
- n. 3 punti alimentazione split climatizzatore



SOGGIORNO/CUCINA/INGRESSO/SCALA:

- n. 6 punti luce
- n. 11 punti comando
- n. 7 punti presa
- n. 1 alimentazione cappa aspirante
- n. 1 alimentazione piano induzione
- n. 1 punto termostato elettronico touch

- n. 2 prese di rete
- n. 1 ronzatore di servizio
- n. 2 punto presa sopra piano cucina
- alimentazione elettrica per tapparelle
- punti comando tapparelle

DISIMPEGNO GARAGE/BAGNO:

- n. 1 punto luce
- n. 3 punti comando
- n. 1 punto presa
- n. 1 punto lampada emergenza

BAGNO PIANO TERRA:

- n. 2 punti luce
- n. 3 punti comando
- n. 3 punti presa
- n. 1 tirante di emergenza
- n. 1 alimentazione specchiera
- n. 1 alimentazione elettrica per scaldasalviette
- n. 1 punto termostato elettronico touch
- n. 1 punto comando tapparella
- n. 1 alimentazione tapparella elettrica

GARAGE + LOCALE TERMICO:

- n. 3 punti luce
- n. 1 punto comando per basculante elettrico
- n. 3 punti presa
- n. 3 punti comando
- n. 1 punto termostato elettronico touch

DISIMPEGNO CAMERE P1 + SCALA:

- n. 3 punti luce
- n. 6 punti comando
- n. 1 punto presa
- n. 1 punto lampada emergenza
- n. 1 punto termostato elettronico touch

BAGNO 1 PIANO PRIMO:

- n. 1 punto luce
- n. 2 punti comando
- n. 1 tirante di emergenza
- n. 1 punto presa
- n. 1 alimentazione specchiera
- n. 1 alimentazione elettrica per scaldasalviette
- n. 1 punto termostato elettronico touch
- n. 1 punto comando tapparella
- n. 1 alimentazione tapparella elettrica

CAMERA MATRIMONIALE:

- n. 1 punto luce
- n. 3 punti comando
- n. 2 punti chiamata di servizio
- n. 4 punti presa
- n. 1 presa dati
- n. 1 punto termostato elettronico touch
- n. 2 punti comando tapparella
- n. 2 alimentazioni tapparella elettrica

CAMERE SINGOLE:

- n. 2 punti luce
- n. 4 punti comando
- n. 2 punti chiamata di servizio
- n. 6 punti presa
- n. 2 prese dati
- n. 2 punto termostato elettronico touch
- n. 3 punti comando tapparella
- n. 3 alimentazioni tapparella elettrica

BAGNO 2 PIANO PRIMO:

- n. 1 punto luce
- n. 2 punti comando
- n. 1 tirante di emergenza
- n. 1 punto presa
- n. 1 alimentazione specchiera
- n. 1 alimentazione elettrica per scaldasalviette
- n. 1 punto termostato elettronico touch
- n. 1 punto comando tapparella
- n. 1 alimentazione tapparella elettrica

ESTERNO:

- n. 8 punti luce
- n. 1 impianto fotovoltaico predisposto per accumulo da 6 Kw

ART. 11 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

La pavimentazione è realizzata in entrambi i piani in gres porcellanato di prima scelta VALSECCHIA mod. Lancaster di formato 60x60 con colore a scelta tra sand, ice, silver e clay da concordare tra le parti prima dell'inizio dei lavori. Il battiscopa in legno o materiali similari sarà adeguato alla pavimentazione. I rivestimenti dei bagni saranno previsti con formato 60x120.



La pavimentazione del garage è realizzata in gres porcellanato di seconda scelta VALSECCHIA mod. Lancaster di formato 30x60 con colore a scelta tra sand, ice, silver e clay da concordare tra le parti prima dell'inizio dei lavori. Il battiscopa sarà ricavato dal taglio piastrella.

ART. 12 – PAVIMENTI ESTERNI

La pavimentazione esterna della terrazza è realizzata in gres porcellanato di seconda scelta VALSECCHIA mod. Lancaster di formato 30x60 con colore a scelta tra sand, ice, silver e clay da concordare tra le parti prima dell'inizio dei lavori. Il battiscopa sarà ricavato dal taglio piastrella.

La pavimentazione esterna relativa al marciapiede e al piazzale carraio/pedonale è realizzata in pavimentazione autobloccante Ferrari BK con modello, formato e colorazione da concordare tra le parti prima dell'inizio dei lavori. Il battiscopa sarà adeguato alla pavimentazione.

Le soglie e i davanzali saranno in marmo di Trani o similare di 3 cm con gocciolatoio.

ART. 13 – INFISSI ESTERNI ED INTERNI

- **INFISSI ESTERNI:**

L'unità sarà munita di n.1 portoncino blindato d'ingresso ad un solo battente da 100 cm con luce minima netta di 90 cm e altezza standard 210 cm, modello Helios, rivestito sul lato interno con pannello in MDF bianco liscio e sul lato esterno con pannello lavorato in vetroresina 6 mm bianco, ferramenta argento, serratura europea con nottolino dal lato interno, maniglione esterno da 50 cm. Classe di sicurezza 4, K termico 1,3, livello di insonorizzazione 34 db.



n. 1 portone sezionale elettrico per box auto con pannello rivestito in lamiera d'acciaio a doghe orizzontali e di dimensione 260x240 cm;



I restanti infissi, finestre e portefinestre saranno Antea 76 e realizzati in PVC con profili Veka (PVC eco-friendly) bianco liscio dal design moderno, certificati in classe S (clima severo), spessore profili multicamera 76 mm, irrobustiti internamente da profili in acciaio zincato, corredati da ferramenta antieffrazione, kit antiribalta di serie, cerniere con copertine argento e tripla guarnizione di battuta. Soglia alluminio su tutte le portefinestre. I vetri saranno a camera stratificati 3+3.1/16 gas Argon w.e./3+3.1 Selettivo (Ug = 1,1). Trasmittanza termica Uw inferiore a 1,2 W/mqK.

Ogni serramento sarà installato su monoblocchi thermocasse tipo Alpac costituiti da spalle isolanti in polistirene estruso (XPS) e fibrocemento ad alta efficienza energetica che massimizza la resa termica e acustica.

Gli avvolgibili saranno in alluminio coibentato ad alta densità di colorazione bianca.



- **INFISSI INTERNI:**

Le porte interne saranno di dimensione 80x210 cm con anta a battente in rivestimento laminato liscio di colore bianco, maniglie in colore argento e di tipo commerciale con coprifili ad incastro.

ART. 14 – TINTEGGIATURE

Le pareti di tutte le camere, disimpegni e servizi saranno tinteggiate con pittura lavabile di marca Sikkens in colore bianco (eventuali altre colorazioni andranno concordate a parte) previa accurata preparazione delle superfici.

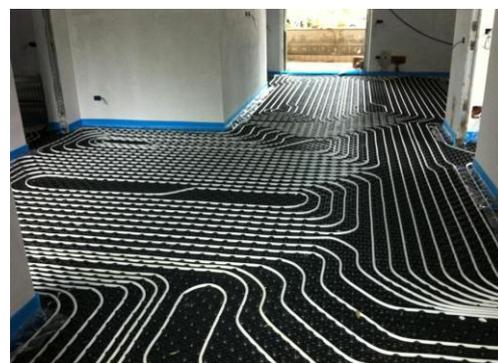
Le pareti esterne, i soffitti dei balconi e altre superfici esposte ad intemperie saranno finite con l'applicazione di intonachino colorato.

ART. 15 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E VMC

Il sistema di condizionamento è composto dalla predisposizione per l'installazione di n. 1 macchina esterna trial e n. 3 predisposizioni per l'applicazione di split idonei all'erogazione dell'aria condizionata.



Il riscaldamento è di tipo radiante a pavimento per il solo caldo con tubazioni separate per stanza (termostati in ogni locale) collegato alla pompa di calore idonea alla produzione di acqua calda sanitaria con serbatoio di litri 200 di marca Samsung.



Sarà installata la **predisposizione** per l'impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC), posa delle tubazioni senza l'installazione della macchina.

Nei bagni sarà presente **predisposizione** di scaldasalviette di tipo elettrico.

L'impianto sarà eseguito in tutti i suoi particolari costruttivi in piena aderenza alle norme vigenti e sottoposto a certificazione.

ART. 16 – SCALA INTERNA

La scala interna sarà realizzata in una delle seguenti opzioni da concordare tra le parti:

- in calcestruzzo, di tipo a vista, con rivestimento in gres (escluso gradino monolitico o rivestimenti di altro tipo) con parapetto metallico
- metallica o di tipo prefabbricato con parapetto (escluso parapetto vetrato)

ART. 17 – SISTEMAZIONE ESTERNA

Il terreno dell'area dedicata allo spazio verde verrà reso omogeneo con giusta quota e gestito con terreno di sbancamento o riporto.

Verrà realizzata idonea mura di recinzione perimetrale in cls con altezza di 50 cm e la recinzione sovrastante sarà in pannellatura metallica a griglia verniciata di 100 cm.

Il cancello carraio di tipo a scorrere e il pedonale saranno realizzati in doghe di lamiera verniciata.



ART. 18 – NOTE AL CAPITOLATO

In riferimento al presente capitolato dei lavori:

- **DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:**

La diversa distribuzione interna delle unità immobiliari è consentita, senza nessun costo aggiuntivo, qualora il progetto da realizzarsi venga consegnato alla Direzione Lavori 15 giorni prima l'inizio della fase di lavoro "realizzazione delle divisioni interne dell'area" salvo il coinvolgimento di impiantistiche già realizzate. Qualora le modifiche venissero richieste in una fase successiva, le stesse saranno oggetto di valutazione da parte della D.L. in relazione allo stato di avanzamento dei lavori. Eventuali costi di demolizione di pareti già realizzate e successiva ricostruzione saranno a totale carico del richiedente. Tutte le modifiche richieste dovranno essere approvate dalla D.L. prima di essere realizzate e sottoscritte dal richiedente.

Le stesse dovranno essere rispondenti al regolamento edilizio, alle normative tecniche vigenti di settore e dovranno tener conto del progetto architettonico ed impiantistico generale del fabbricato (colonne di scarico e/o ventilazione, riscaldamento e/o condizionamento, impianto elettrico).

- **FINITURE INTERNE:**

Tutti i materiali presenti all'interno del capitolato saranno scelti tra i campioni presenti in cantiere e/o presso i rivenditori indicati dall'impresa esecutrice in corso di realizzazione dell'opera.

La scelta delle finiture interne, quali esempio pavimenti, rivestimenti, sanitari ed eventuali altri componenti dovrà essere comunicata alla D.L. nei 20 giorni successivi alla presa visione del campionario così come previsto da capitolato. La data in cui sarà possibile prendere visione del campionario verrà comunicata dalla D.L.

Qualsiasi finitura scelta dal cliente, non ricompresa nel capitolato sarà a totale carico dello stesso e dovrà essere concordata direttamente con i fornitori di cui sopra. Per tutte le modifiche che il cliente voglia richiedere, l'impresa fornirà un preventivo di quanto richiesto.

Tali modifiche e preventivi dovranno essere accettati dalle parti prima della loro messa in opera.

- **VISITE IN CANTIERE:**

Le visite in cantiere devono essere concordate con la D.L. con idoneo preavviso di almeno 2 gg e fuori dagli orari di lavoro in cantiere. Non sono autorizzati in nessun caso gli ingressi all'interno dello stesso non preventivamente concordato.

La società venditrice e la direzione lavori si riservano inoltre, in qualsiasi momento della costruzione, di apportare modifiche a quanto già precedentemente concordato relativamente alla posizione di apparati tecnologici, idrici ed elettrici in particolare per quanto riguarda cavedi impiantistici, quadri elettrici, centraline o qualsivoglia modifica di necessità tecnica o strutturale.

ART. 19 – CONSIDERAZIONI FINALI

Il presente capitolato ha valore di contratto e stabilisce i termini di indicazione temporale, della tipologia, quantità e qualità dei materiali.

La previsione di inizio cantiere è per la 19esima settimana 2025 con consegna prevista entro il primo trimestre 2026.

Al presente capitolato verranno allegate le planimetrie definitive sottoscritte dalla parte acquirente.

La dimensione dell'area esterna è suscettibile di ampliamento così come la viabilità di accesso.

Piove di Sacco, lì 23 aprile 2025

La parte venditrice

La parte acquirente

DB Group S.r.l.