

Callegaro Gemino Costruzioni  
Capitolato delle Opere

# Specifiche tecniche

---

I materiali e la posa in opera sono suscettibili di modifiche in base a calcoli e verifiche dei tecnici incaricati senza che ciò possa dar luogo a detrazioni.

Le immagini hanno scopo puramente illustrativo.



# Scavi - Fondazioni - Ferro per calcestruzzo

---

Gli scavi in generale eseguiti a mano o con mezzi meccanici saranno eseguiti secondo disegni di progetto e saranno eseguiti fino ad una profondità massima di 50cm dal piano campagna comprese rettifiche eseguite a mano.

Le opere per la formazione del piano d'appoggio delle fondazioni sarà eseguito con calcestruzzo magro gettato contro terra. Le fondamenta saranno in calcestruzzo armato a platea o a trave rovescia secondo calcoli opportunamente predisposti dall'ingegnere.

Il ferro sarà in tondo d'acciaio del tipo B450C



# Struttura

La struttura sarà in:

muratura in blocchi di laterizio dello spessore di cm 25 stabila, capiterlina o simile di prima scelta

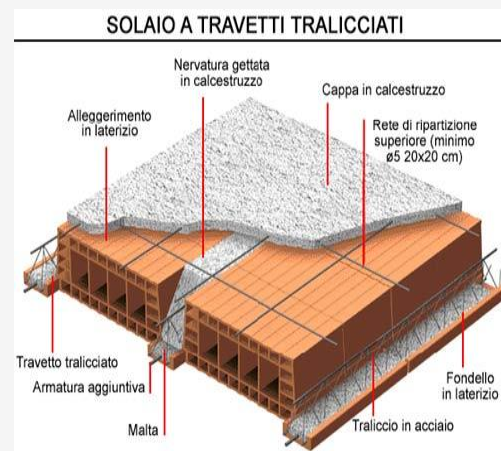
pilastrini nella quantità indicata dall'ingegnere dello spessore minimo 25x25

solai e tetto in laterocemento dello spessore di cm 20+4

divisori interni in laterizio forato detto "tramezza" dello spessore di cm 8

scala interna da piano terra a piano primo monolitica autoportante eseguita in getto di cls opportunamente armata con fondo piano. (eventuale scala di design da preventivare in base alle richieste)

muro divisorio tra le unità in blocco ISOSPAN delle dimensioni cm.25 oppure in doppia muratura da 12 con inserito all'interno un pannello fonoassorbente da 5 cm tipo SONAR WOOD o SUPER WALL 10 o materiale similare.

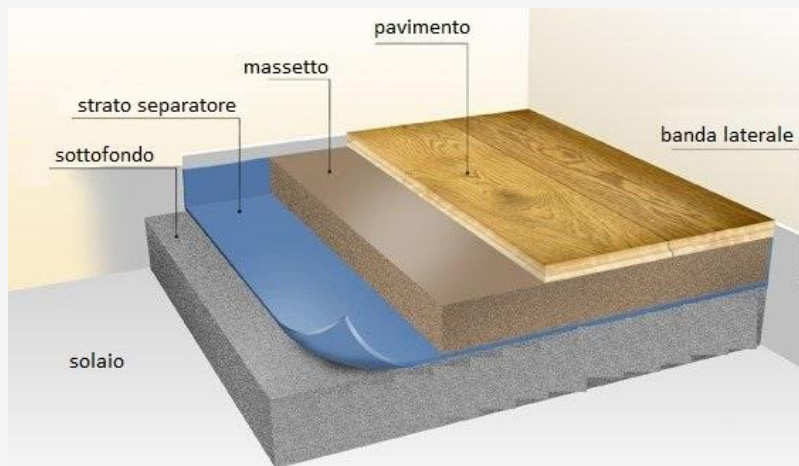


# Massetti e sottofondi

I massetti e sottofondi alleggeriti in calcestruzzo cellulare leggero tipo FOACEM



I massetti di sottofondo e pavimenti di ceramica in sabbia e cemento

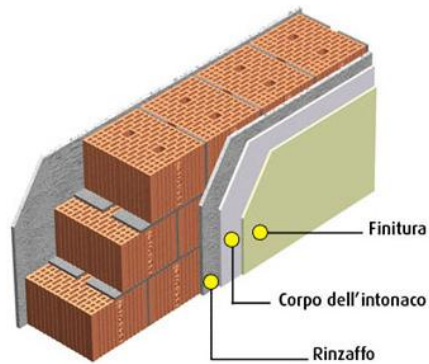


# Intonaci e Opere morte

---

Intonaci interni al civile realizzati a due strati il primo con malta premiscelata il secondo con passata di malta fina, il tutto eseguito manualmente compreso l'inserimento di paraspigoli zincati sugli angoli.

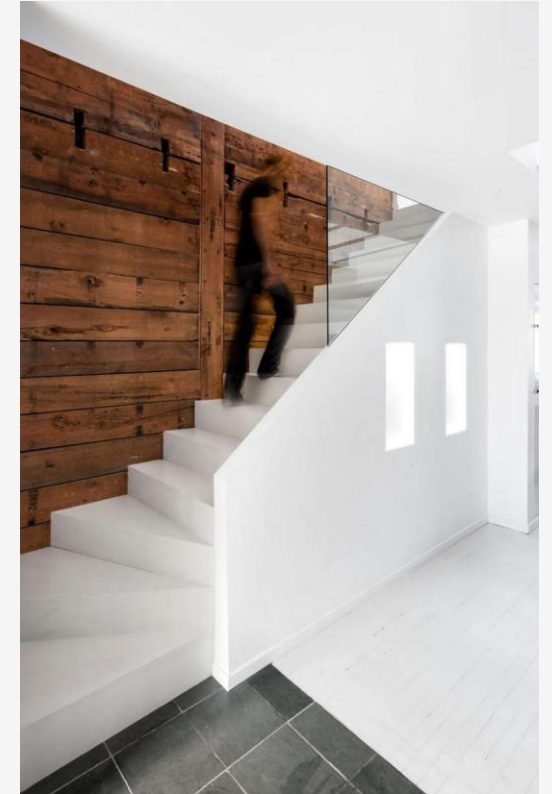
Fornitura e posa di casse morte in legno per porte e finestre di dimensioni varie.



# Opere da marmista e Parapetti

---

Fornitura e posa in opera di davanzali squadrate e soglie in marmo resina squadrate completi di gocciolatoio, finitura lucida sulle parti a vista spessore cm.4 Sarà posto un pannello di STYRODUR spessore cm 3 sotto le soglie per eliminare il ponte termico.



Parapetti interni ed esterni in muratura o cls a seconda della scelta dell'impresa a tutt'altezza; eventuali parapetti in acciaio, vetro o altro saranno valutati a parte a seconda della richiesta

# Copertura

---

La copertura sarà eseguita in tegole di cemento della ditta wierer nei colori rosso, arancio, nero, delfi.

Fornitura e posa di linea vita come da progetto approvato se necessaria.



# Isolamenti

---

Isolamento esterno a cappotto dello spessore minimo di cm 14 in EPS con intonachino colore di finitura a scelta in tinte tenui. (I colori esterni saranno scelti dall'impresa costruttrice.)

Fornitura e posa sotto al pavimento pianto terra di STYRODUR spessore cm 6 alta densità



Lastra in polistirene espanso estruso monostrato con pelle superficiale liscia e con finitura a spigolo vivo sui quattro lati, esente da CFC, HCFC, HFC (tipo Styrodur® 2500 C) e sottoposta a prove ITT del FIW di Monaco, dotata di Dichiarazione Ambientale di Prodotto (EPD), prodotta con ritardante di fiamma PolyFR, con valore della resistenza a compressione al 10% di schiacciamento secondo EN 826 pari a 200 kPa per spessori di 20 mm, pari a 250 kPa per spessori da 30 a 50 mm e pari a 300 kPa per spessori superiori o uguali a 60mm; fattore di resistenza al passaggio del vapore acqueo  $\mu$  (adimensionale) secondo la UNI EN 12086 variabile con lo spessore: 200 (per lo spessore di 20 mm), 150 (per spessori di 30, 40 e 50 mm), 100 (per spessori di 60, 80 e 100 mm), 80 (per lo spessore di 120 mm), 50 (per spessori di 140 e 160 mm); reazione al fuoco Classe Europea E secondo UNI EN 13501-1; conduttività termica dichiarata a 10° C secondo UNI EN 13164 variabile in base allo spessore: per spessore 60 mm, 0,035 W/mK .

Isolamento del tetto in pannelli di lana di roccia tipo KNAUF o similari di stesso valore o migliorativi e comunque come da calcoli risultanti dalla legge 10 fornita dal termotecnico.



# Opere di lattonerie

---

Fornitura e posa in opera di grondaie e scossaline e convesse in lamiera di alluminio colori silver testa di moro o grigio o bianco avorio spessore 8/10. Colori a scelta dell'impresa.



# Opere da pittore

---

Tinteggiatura interna di pareti e soffitti con applicazione di idropittura per interni colore bianco traspirante e antibatterico.

Tinteggiatura esterna dove necessita in lavabile al quarzo per esterni in tinte chiare e intonachino acrilico in colori tenui grana fine.



# Opere fognarie

---

Fornitura e posa in opera compreso scavo e rinterro di tubazioni in pvc per condotte dell'impianto fognario compresi i pezzi speciali ed ogni altro onere per dare il lavoro finito a regola d'arte (diametri 140 – 160)

Fornitura e posa di pozzetti prefabbricati 30x30; 40x40 per raccordo tubazioni ove necessario.

Fornitura e posa di chiusini e o caditoie ove necessario.

NB. Per acque nere i pozzetti e coperchi saranno inseriti su ogni cambio di direzione



# Pavimentazione esterna

---

Pavimentazione esterna tecnica al quarzo in calcestruzzo per max mq 150,00.

Eventuali altre finiture dovranno essere valutate a parte



# Basculante

---

Sezionale bianco della ditta Ballan modello Onda automatico o similare.



# Pavimenti e rivestimenti

---

## a) Pavimenti zona giorno cucina ripostigli e zona notte

Fornitura di pavimento in gres porcellanato posto in opera dritto fugato 3mm comprensivo di collante e stucco grigio a seconda dei campioni proposti dall'impresa nelle dimensioni 30x30, 30x60, 45x45, legno gres 22,50 x 90.

## b) Scala da piano terra a primo

Fornitura e posa di scala in gres porcellanato tra i campioni proposti dall'impresa coordinata al pavimento compresa alzata e pedata con profilo di testa in alluminio. eventuali rivestimenti in marmo, legno o di design saranno valutati a parte a seconda della richiesta

## c) Battiscopa in legno

Su zona giorno, zona notte, scale, escluso garage. Fornitura e posa con riga di silicone e chiodatura di battiscopa in legno 70x10 a becco di civetta di colore bianco

## d) Pavimento Garage

Fornitura e posa di pavimento garage in gres porcellanato come sopra comprensivo di collante e stucco grigio dimensioni 30x30 tra i campioni proposti dall'impresa. Battiscopa con piastrella tagliata h.10cm compreso collante e stucco grigio

## e) Pavimento marciapiede-portici

Pavimento tecnico liscio al quarzo o piastrella formato a seconda dei campioni proposta dall'impresa.



# Pavimenti e rivestimenti

---

## f) Pavimento e rivestimento bagni piano terra e primo h.120

Fornitura e posa dritta accostata di rivestimenti in ceramica comprensivo di collante e stucco bianco dimensioni 20x20, 30x30, 30x60 (60x60 a richiesta con differenza acquisto) tra i campioni proposti dall'impresa. Impermeabilizzazione angoli doccia o vasca con Mapelastic ad una mano per circa 4mq



# Pavimenti e rivestimenti

---

## LISTA SERIE DA CAPITOLATO TIPO

### GRES PORCELLANATO

SERIE CHATEAU formato 30 x 60 e 45 x 45 / SERIE MONTAGNE formato 30 x 60 / SERIE MOONWALK formato 30 x 60 SERIE  
NYC formato 30 x 60 e 45 x 45 / SERIE TEX formato 30 x 60 e 45 x 45 / SERIE STILE URBANO formato 30 x 60, 45 x 45 / SERIE  
WONDER formato 30 x 60, 45 x 45 / SERIE MIA formato 30 x 60, 45 x 45 / SERIE DALMAZIA 30 x 60 SERIE INTERIOR 30 x 60 e  
45 x 45

### BICOTTURE

SERIE DEA formato 20 x 50 / SERIE GARDEN formato 20 x 60 / SERIE ISIDE formato 20 x 50 / SERIE CK formato 25 x 70

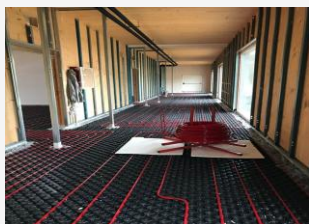
# Impianto di riscaldamento e condizionamento

(basato su un unità composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, lavanderia; garage escluso)

Fornitura e posa impianto idrico per due bagni, cucina e lavanderia, realizzato in tubazione multistrato isolata a collettore con valvole di chiusura nei vari diametri, marca Prandelli o similare, predisposizione addolcitore e tubazioni di scarico tipo Geberit innesto, comprese colonne principali coibentate con Phonofire. Cassette di risciacquo tipo Geberit incasso a doppio pulsante e scarico WC per sanitari sospesi con placca bianca.

Fornitura e posa di impianto di riscaldamento a pavimento tipo Eurotex o similare, spessore pannello 45 mm bugnato, tubazione DN 17 tipo Pe-xa, fascia perimetrale, n° 2 collettori di distribuzione di cui 1 per la zona giorno e 1 per la zona notte, con cassetta in acciaio bianco( testine elettriche incluse).

Montanti riscaldamento andata e ritorno fino alla caldaia in multistrato isolato tipo marca Prandelli o similare nei vari diametri.



# Impianto di riscaldamento e condizionamento

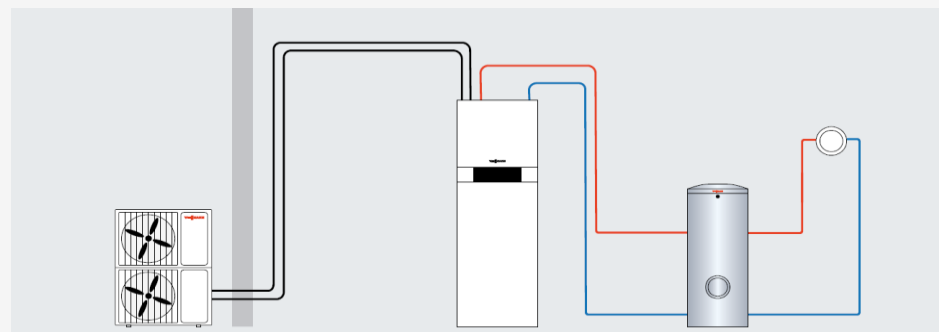
---

Fornitura e posa di pompa di calore monoblocco idronica ad alta efficienza per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria marca Viessmann mod. Vitocal 100 A 8KW inverter Classe A+++ , temperatura di mandata 60° inverter.

E' compreso: Il collegamento idraulico. La fornitura e posa di serbatoio puffer inerziale da 100 L; La fornitura e posa di pompa elettronica per la circolazione del secondario completa di raccordi e valvole di intercettazione; Vasi di espansione, valvola di sicurezza, sfiati, termometri e manometri. Bollitore sanitario mono serpentino da 300 L. Raccordi e valvole necessarie per il collegamento dei suddetti apparati; Avviamento da parte del centro assistenza.

Predisposizione Vmc puntuale per ventilazione meccanica. Fornitura e posa Vmc, una su zona giorno e una su camera matrimoniale.

Predisposizione impianto di climatizzazione a split composto da nr.2 punti, uno nella zona giorno e uno nella zona notte. Eventuali modifiche o aggiunte dovranno essere valutate a parte.



# Impianto di riscaldamento e condizionamento

---

Fornitura e posa di nr. 2 vaso filo parete marca Ideal Standard mod. Life-B completo di sedile rallentato

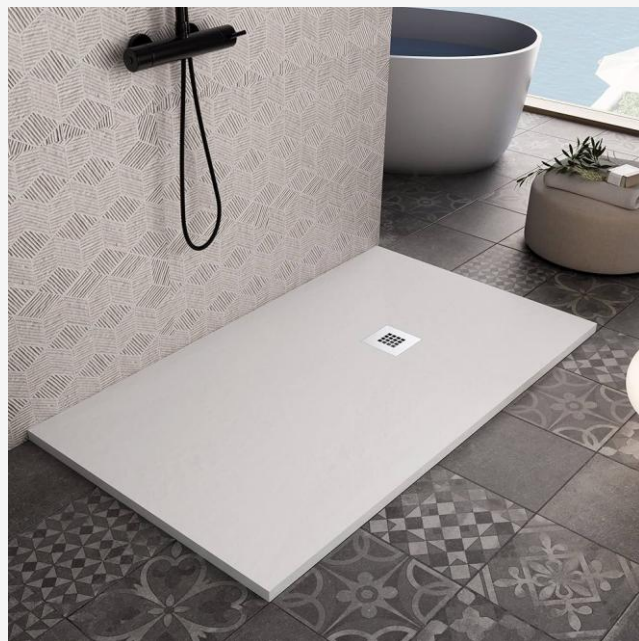
Fornitura e posa di nr.2 bidet filo parete marca Ideal Standard mod. Life-B completo di sifone

Fornitura e posa di nr.2 miscelatore bidet marca Grohe modello Eurosmart Prof, completo di piletta di scarico

Fornitura e posa di nr.2 piatto doccia 100x80 ribassato in marmo resina colore bianco, completo di piletta di scarico

Fornitura e posa di nr.2 miscelatore incasso doccia a 2 vie, marca Grohe modello Eurosmart Prof

Fornitura e posa in opera di nr.2 doccino con flessibile e soffione diam. 250 completo di braccio



# Impianto elettrico

---

(basato su un unità composta da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, lavanderia e garage)

Materiali living light o similare, eventuale impianto smart living now da considerarsi a parte.

Tutti gli impianti elettrici di illuminazione , distribuzione, forza motrice, citofono, apri porta, etc., saranno realizzati a regola d'arte nel rispetto delle leggi, norme del comitato elettrotecnico italiano CEI. La fornitura dell'energia elettrica sarà monofase 220 Volts dai contattori all'abitazione in apposite tubazioni corrugate con cavi montanti n pvc, linee elettriche sfilabili di adeguata sezione serviranno un quadro comando, posto all'interno di ciascuna unità, dotato di differenziali ed interruttori magnetotermici.

All'interno di ogni unità le prese luci e forza motrice saranno del tipo uniformato antinfortunistico. (non è prevista la posa in opera di corpi illuminanti esterni ed interni)



# Impianto elettrico schema

	U.M.	QT
ESTERNI ABITAZIONE		
Punto luce	n	6
Punto comando luminoso	n	2
Punto presa universale 2x10-16A+T stagna	n	2
SOGGIORNO		
Punto luce	n	2
Punto comando	n	2
Punto presa 2x10-16A+T	n	3
Punto presa universale 2x10-16A+T	n	2
Punto presa TV terrestre	n	1
Punto presa RJ45	n	1
CUCINA		
Punto luce	n	3
Punto comando	n	3
Punto presa 2x10-16A+T	n	4
Punto presa universale 2x10-16A+T	n	3
Punto presa TV terrestre	n	1
BAGNO 1		
Punto luce	n	2
Punto comando	n	2
Punto presa universale 2x10-16A+T	n	2
DISIMPEGNO		
Punto luce	n	1
Punto comando	n	2
GARAGE		
Punto luce	n	1
Punto comando	n	2
Punto presa universale 2x10-16A+T	n	3
CAMERA 1		
Punto luce	n	1
Punto comando	n	3
Punto presa 2x10A+T	n	3
Punto presa universale 2x10-16A+T	n	1
Punto presa TV terrestre	n	1

	U.M.	QT
CAMERA 2		
Punto luce	n	1
Punto comando	n	2
Punto presa 2x10A+T	n	2
Punto presa universale 2x10-16A+T	n	1
Punto presa TV terrestre	n	1
CAMERA 3		
Punto luce	n	1
Punto comando	n	2
Punto presa 2x10A+T	n	2
Punto presa universale 2x10-16A+T	n	1
Punto presa TV terrestre	n	1
BAGNO 2		
Punto luce	n	2
Punto comando	n	2
Punto presa universale 2x10-16A+T	n	2
RIPOSTIGLIO		
Punto luce	n	1
Punto comando	n	1
CORRIDOIO		
Punto luce	n	2
Punto comando	n	2
Punto presa 2x10-16A+T	n	1
Punto luce emergenza	n	1
SCALE		
Punto luce	n	2
Punto comando	n	2
LOCALE TECNICO		
Punto luce	n	1
Punto comando	n	1
Punto presa universale 2x10-16A+T	n	2
VARIE		
Punto alimentazione pompa di calore	n	1
Punto alimentazione VMC	n	1
Punto alimentazione piano induzione	n	1
Punto alimentazione termostato (1 giorno, 1 notte)	n	2
Punto alimentazione condizionamento	n	4

	U.M.	QT
QUADRO ABITAZIONE		
Fornitura e posa in opera di quadro elettrico abitazione da 54 mod. completo di n° 1 interruttore generale, n° 3 differenziale 25A , n° 5 interruttore magnetotermico 6A, n° 6 interruttore magnetotermico 10A, n° 5 interruttori magnetotermici da 16A, n° 1 interruttori magnetotermici da 20A e relativo cablaggio	ac	1
QUADRO "LOCALE" TECNICO		
Fornitura e posa in opera di quadro elettrico Locale Tecnico da 24 mod. completo di n° 1 interruttore generale, n° 1 differenziale 25A ,n° 1 interruttore magnetotermico 10A, n° 1 interruttori magnetotermici da 25A e relativo cablaggio	ac	1
Linea alimentazione da quadro contatore a quadro abitazione con cavo FG16OR (distanza circa 25 mt)	ac	1

	U.M.	QT
IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO		
Impianto videocitofonico digitale completo di n° 1 videocitofono interno monitor 5", cavi, alimentatore, posto esterno videocitofonico 1 pulsante .	ac	1
IMPIANTO ANTENNA		
Impianto antenna terrestre completa di palo per ancoraggio, antenna VHF-UHF partitori di piano e cablaggio completo	ac	1
PREDISPOSIZIONE ALLARME		
Predisposizione impianto allarme solo tubazioni elettriche, centrale, sirena esterna, due sensori interni, finestre, chiave attivazione.	ac	1

# Impianto videocitofonico e fotovoltaico

## IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Ogni abitazione sarà dotata di nr.1 impianto videocitofonico con un punto interno collegato ai posti esterni ubicati negli ingressi pedonali  
Il cancello carraio sarà motorizzato.

## IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per l'impianto fotovoltaico saranno installati pannelli in silicio policristallino sulla copertura dell'edificio o sulla copertura della pompeiana esterna (se prevista) per un totale di 3,0 KwP ad unità completo di inverter. Laddove per regolamenti Comunali o per esigenze di esposizione dei pannelli dettate dal rispetto delle norme sulle prestazioni energetiche degli immobili non fosse possibile ubicare i pannelli in corrispondenza della pertinente unità immobiliare gli stessi potranno essere ubicati diversamente. (Pratica di allacciamento al gestore e GSE ESCLUSA).

(Eventuale potenziamento dell'impianto con sistemi di accumulo DA DEFINIRE A PARTE)



# Impianto TV/SAT Predisposizione colonnina ricarica e Antifurto

---

## IMPIANTO TV/SAT

L'impianto tv/sat sarà composta da un antenna e dai relativi componenti per la ricezione dei canali del digitale terrestre (in chiaro e a pagamento) delle principali emittenti. In corrispondenza dell'antenna TV verrà realizzata la predisposizione per il passaggio dei cavi dell'impianto satellitare fino alla presa del locale soggiorno (n.1 spazio libero per presa per ogni unità) per il pieno sfruttamento della tecnologia

## PREDISPOSIZIONE PER COLONNINA RICARICA AUTO ELETTRICHE

Ogni garage verrà predisposta la canalizzazione per il posizionamento di una colonnina per la ricarica delle auto elettriche e del relativo quadro elettrico (colonnina e quadro esclusi) ai sensi del DLGS 257/2016.

## IMPIANTO ANTIFURTO PUNTUALE

Nell'unità immobiliare verranno predisposte tutte le canalizzazioni per il futuro passaggio dei cavi dell'impianto antifurto, su richiesta e pagato a parte potrà essere installato di marca STELA, INIM O similare e composto da: sirena esterna, interna, box plastico con centralina e batteria, tastiera lcd o touch screen, contatti su infissi perimetrali e rilevatori volumetrici sterna.



# Serramenti e affini

## *Finestre e porte finestre*

Finestre e porte finestre in pvc con vetrocamera , con gas isolante rispondente alla vigente normativa sul risparmio energetico, vetrocamera antisfondamento per le portefinestre, guarnizione a telaio fonoassorbente di tenuta.

Avranno tutte le ante apribili con anta ribalta, tutti i serramenti saranno forniti di aperture a battente.

Colore a scelta insindacabile della direzione lavori; sistema i apertura dei serramenti esterni e delle porte interne saranno stabiliti a insindacabile giudizio della direzione lavori senza alcun obbligo di concertazione con l'acquirente.



## *Porte interne*

Anta: Pannello porta tamburato spessore mm 45, senza battuta a filo stipite, impiallacciata in essenza.  
Struttura perimetrale del pannello anta in legno listellare di abete giuntato a pettine, struttura interna alveolare a nido d'ape.

Stipite: Stipite pezzo unico a misura. Realizzato in legno listellare rivestito da MDF ed impiallacciato. Guarnizione acustica perimetrale. Spessore totale di mm 44. Inserimento incontro con aletta di invito.

Coprifilo: In MDF rivestiti in CPL o lamina di alluminio nelle finiture del telaio cassa. Coprifilo piatto telescopico 70x30 con aletta di registrazione 20 mm 2 lati (di serie).

Stipite Modello "Standard" Piatto con cornici telescopiche 70X30 su due lati Stipite standard coprifilo piatto-piatto Coprifili 70x30 2lati Ferramenta cromo satinata Rb hoppe seattle cromato satinato (giovinella) Cieca



# Serramenti e affini

---

## *Porta Blindata*

porta blindata modello tablet 1 plus 90x240 kit maniglia interna  
quadro cromo satinato, telaio verniciato bianco ral 9016,  
carenature perimetrali dell'anta plastificata bianca ,  
pannello interno liscio laccato bianco ral 9016,  
pannello esterno 14mm idrorepellente bianco neve  
maniglione h 80 esterno, compresa di falsotelaio



## Porta tagliafuoco

Nr.1 Porta tagliafuoco delle dimensioni 800/2100 Rei 120

## *Avvolgibili*

Avvolgibili in alluminio coibentati completi di motore  
per apertura elettrica, esclusi i serramenti con  
larghezza superiore ml 2,50  
Apertura e chiusura centralizzata a parte.



# Recinzione e Cannello Carraio

---

Cannello carraio a due ante verniciato color nero ferro micaceo con tubolare perimetrale in ferro 40x40 mm tamponato con lamiera dimensioni larghezza ml 3,00 altezza ml 1,50; cancello pedonale ad una anta color nero ferro micaceo costruito come il carraio e completo di serratura dimensioni larghezza ml 1,00 altezza ml 1,50

Il lotto sar  recintato in tutti e quattro lati con paletti alti metri 1,50 e rete zincata a maglia quadrata. Eventuali muretti in calcestruzzo saranno valutati a parte



# Note

---

Le lavorazioni richieste in aggiunta dagli acquirenti dovranno essere concordate e definite esclusivamente in forma cartacea con la parte venditrice, con pagamento all'ordine.

La parte acquirente avrà facoltà di richiedere eventuali modifiche sulle forniture e/o posa di materiale; la parte venditrice avrà la facoltà di concedere o meno, e in caso di concessione non verrà riconosciuta nessuna detrazione in corrispondenza.

Eventuali modifiche eseguite dall'acquirente non dovranno apportare nessun ostacolo o ritardo lavorativo alla parte venditrice; tali modifiche saranno sotto responsabilità e totale carico dell'acquirente.

Sono a carico dell'acquirente:

- Gli allacci di energia elettrica, telefono, gas, acqua; avranno una spesa indicativa di circa € 3,000,00 iva esclusa che verrà addebitato a consuntivo al momento della comunicazione da parte dell'ente competente. La pratica amministrativa per la gestione degli allacci è pari ad € 500,00 che verrà addebitata in fattura. Il contratto per le utenze dovrà essere gestito direttamente dalla parte acquirente che avrà l'addebito nella prima fattura.
- Qualsiasi opera di allacciamento al di là del confine del lotto di proprietà.
- Le spese notarili, l'iva, ed eventuali varianti al progetto autorizzato e richieste dalla parte acquirente da concordare direttamente con la Direzione Lavori e la parte venditrice.
- Assistenza ad eventuali arredatori, o figure che richiedono supporti tecnico lavorativi.
- Tutto ciò non espressamente citato nel presente capitolato.

L'attestazione energetica definitiva verrà emessa in fase di agibilità e in base alle normative vigenti in fase di emissioni.

In caso di discordanza tra le parti si proseguirà con i lavori come da capitolato delle opere.

---

CALLEGARO GEMINO COSTRUZIONI SRL  
VIA ROMA 70 VIGONOVO VE 0499830246 3357692626  
[info@callegarogeminosrl.it](mailto:info@callegarogeminosrl.it)