



VIA PAOLO BOSELLI 43 - CUMIANA

RISTRUTTURAZIONE CASCINALE  
CREAZIONE DI N. 11 ALLOGGI DI VARIE METRATURE

**CAPITOLATO DI VENDITA**

**GIUGNO 2025**



## NOTA INTRODUTTIVA

Il presente capitolato tecnico descrive il progetto di ristrutturazione di un fabbricato a corte che porterà alla realizzazione di 11 nuove unità abitative.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto di finiture interne, potrà scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le 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.

La ditta esecutrice dei lavori si riserva inoltre la facoltà di apportare lievi modifiche al progetto in fase esecutiva al fine di rispondere ad eventuali esigenze tecniche e/o funzionali; tali modifiche non andranno comunque ad impattare in maniera significativa sulla soluzione abitativa promessa in vendita.

## DESCRIZIONE IMMOBILE

Unità abitative site al piano terra, primo e secondo, così composti:

- A1 – Piano terra: ingresso su soggiorno-cucina, camera, bagno e giardino privato;
- A2 – Piano terra: ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, camera, bagno;
- A3 – Piano terra: ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, bagno, camera con camera armadi e giardino privato;
- A4 – Piano terra: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, giardino privato e cantina;
- A5 – Piano terra: ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e giardino privato;
- A6 – Piano primo: ingresso su soggiorno- cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone;
- A7 – Piano primo: ingresso su soggiorno, cucina, camera, bagno e balcone;
- A8 – Piano primo: ingresso su soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, bagno e doppio balcone;
- A9 – Piano primo e secondo: ingresso su cucina, disimpegno, bagno e balcone, al piano superiore soggiorno, disimpegno, due camere, cabina armadi e bagno
- A10 – Piano primo e secondo: ingresso su soggiorno- cucina, disimpegno, camera, bagno e balcone, al piano superiore camera, studio e bagno
- A11 – Piano secondo: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e balcone



## Parti condominiali

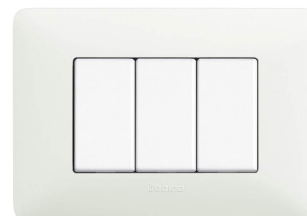
- la copertura del fabbricato verrà interamente demolita e ricostruita a nuovo con cordolo antisismico in c.a. e struttura realizzata con orditura e tavolato in legno, doppio strato di isolamento termico come da relazione energetica e manto composto da sottocoppo e tegola tipo coppo;
- i solai interni tra i vari piani verranno in parte ricostruiti a nuovo e in parte consolidati ove ammalorati, secondo progetto strutturale;
- infissi ESTERNI: tutti i serramenti esterni saranno sostituiti e realizzati in legno, colore noce scuro; rispetteranno i requisiti di trasmittanza termica previsti dalla normativa vigente. Le aperture al piano terra lato strada manterranno le inferriate esistenti riverniciate a nuovo. Gli oscuranti sono previsti anch'essi in legno color noce scuro e saranno di tue tipologie in base alle necessità tecniche di posa: persiane ad ante esterne o scuri interni. Le soglie e i davanzali saranno in pietra di Luserna;
- impianti: tutte le aree comuni quali vani scala condominiali, androne di accesso su strada, percorso carrabile interno cortile e zona sosta auto saranno dotati di illuminazione condominiale e punto acqua ad utilizzo comune;
- sistemazioni delle aree esterne al fabbricato mediante livellatura e spianamento della terra vegetale fino a formare le quote di progetto. Creazione di passaggio carrabile interno cortile a collegamento del passo carraio con i posti auto privati.

## Impianto elettrico:

Impianto elettrico per ogni unità abitativa CEI-64-8 tabella a livello 1 del 1° Novembre, comprese colonne montanti, impianto luce ingresso, scale, esterno, impianto di messa a terra, impianto TV, impianto citofonico, quadri elettrici di comando. Placche e pulsanti BTicino serie Matix bianco.

Punti luce e forza come da elaborato tecnico allegato:

- punti forza motrice (prese)
- punti cucina (elettrodomestici)
- punto lavatrice
- punti lucie
- punti tv
- punti rete dati
- punto termostato
- punto pulsante portanome
- punto suoneria





## Impianto idraulico:

Fornitura e posa in opera di tubazione per i carichi dell'acqua fredda e calda, con partenza dal contatore e arrivo alle varie utenze (lavello cucina, lavastoviglie, lavabo, bidet, doccia, cassetta di cacciata e lavatrice).

Fornitura e posa in opera di tubazione per gli scarichi, con partenza dalle varie utenze e arrivo alla colonna di scarico del condominio.

Fornitura e montaggio di sanitari filo parete in ceramica "Dolomite" colore bianco completi di rubinetteria come da seguente descrizione:



- LAVABO MIRTO 65X46 ceramica sospeso modello D461101



- LAVABO MULTIPIO 60X47 ceramica sospeso modello D361201



- VASO MIRTO BTW cod.D4633101 BIANCO Vaso ad appoggio filo parete con fissaggio nascosto e sedile rallentato. Certificato per scaricare a 4,5 litri grazie al sistema rimless ed alla superficie interna con un design specifico.



- SEDILE MIRTO RALLENTATO S463301 BIANCO Cod.04155600



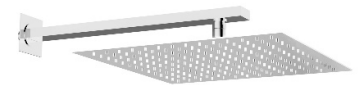
- Bidet BTW cod. D463501



- Piatto Doccia in ceramica anti-scivolo cod. 24015460 LIF H3 EVO 80X80 Y9BK01 BCO, scarico 90 mm con KIT piletta marca GEBERIT; griglia quadrata in ABS color bianco. Installazione a filo pavimento oppure in appoggio (eventuali altre misura da computarsi a differenza su capitolato).



- KIT DOCCIA OTTONE QUADRO - 25x25 – modello 09002 CRO – doccetta in ottone e braccio doccia parete a L350 e soffione in acciaio inox;



- KIT DOCCIA OTTONE TONDO D.250 – modello 09001 CRO – doccetta, braccio doccia a parete e soffione





- RUBINETTERIE – Mix CERALIFE – Modello C :  
Mix Ceralife C Doccia – Mix Ceralife C Lavandino – Mix Ceralife C Bidet



- RUBINETTERIE – Mix CERALIFE – Modello O :  
Mix Ceralife O Doccia – Mix Ceralife O Lavandino – Mix Ceralife O Bidet



Forniture presso: Gruppo IDROCENTRO Spa

**N.B.** - è possibile prevedere eventuali modifiche dei prodotti in fornitura relativamente a lavabi e rubinetterie previa verifica di adeguamento opere in cantiere e revisione prezzo calcolato per differenza presso il fornitore.

### **Impianto di riscaldamento:**

Posa in opera di nuova caldaia per ogni unità immobiliare. Impianto di climatizzazione invernale costituito da caldaia alimentata a gas naturale; tecnologia a condensazione, produzione istantanea di acqua calda sanitaria integrata con scaldabagno elettrico murale monoblocco in pompa di calore. Sistema emissivo in ambiente costituito da termosifoni a colonne in acciaio tipo Irsap Tesi; regolazione



costituita da crono termostato digitale tipo Bticino e valvole termostatiche a bassa inerzia termica sui corpi scaldanti.

Cod. 3.032917 - CALDAIA- tipo IMMERGAS VICTRIX TERA 24:

- Classe energetica in riscaldamento: A
- Potenza utile riscaldamento: 24 kW
- Potenza utile sanitario: 28kW
- Produzione acqua calda: 13.7

POMPA DI CALORE modello "Ariston Nuos Evo A 80/110WH"

specifiche tecniche:

---

COP	2,15 / 2,33
TEMPO DI RISCALDAMENTO o COMPRESSORE	6:42h / 9:03h Swing
TEMPERATURA MIN/MAX ARIA	-5 / 42°C
POTENZA SONORA	50 db (A)
POTENZA ELETTRICA ASSORBITA MEDIA	250 w
CAPACITA' NOMINALE ACCUMULO	80/110 L
PRESSIONE MASSIMA DI ESERCIZIO	8 bar
TENSIONE / POTENZA MASSIMA ASSORBITA	220-240/1550 V/W
POTENZA RESISTENZA	1200W
PORTATA D'ARIA STANDARD	100-200 m3/H
VOLUME MINIMO DEL LOCALE D'INSTALLAZIONE	20m3
MASSA A VUOTO	50/55 KG
PROTEZIONE ELETTRICA	IP24
MASSA A VUOTO	50KG
DISPERSIONI TERMICHE (Pes)	17W



## Piastrellatura:

Fornitura e posa in opera di piastrelle a pavimento, rivestimento (bagno pareti h. 120 e interno doccia h. 240; parete cucina fascia h. 80 cm) e battiscopa; posa eseguita con apposito collante, compresa la sigillatura dei giunti e la pulizia finale.

### *Brand "MARAZZI"*

APPEAL e STREAM formato 60X60

*Cartella Appeal*

### Colori



*Cartella Stream*

### Colori



### *Brand "Valsecchia"*

SERIE SPRINGWOOD - formato 20X120





## Porte interne

Porte interne tamburate cod. TOR-01 – colore Bianco Matrix, composte da struttura in legno, tamponata da pannello tamburato a “nido d’ape”, rivestito con tranciati legnosi che garantiscono la robustezza durevole nel tempo oppure laccato a vernice speciale.

A scelta da catalogo, le seguenti finiture colore:

<b>BIANCO MATRIX</b>	<b>B012</b>
BIANCO	B011
BETON MALOJA	
CILIEGIO SB	LG69
CREAM	LM92
NOCE ALTER	LK48
NOCE NAZ.	840
OLMO CENERE	
PALISS. BLUE	LM95
PALISS. GREY	LK55
PALISS. SAND	LM96
WENGÈ	LD55



**NOTA:** Le spese di allacciamento alle utenze, l’iva e l’atto notarile saranno a carico della parte acquirente