

# CAPITOLATO

Via Ceolotto – Lido di Jesolo (VE)

## TWIN || BAYS JESOLO



Complesso Residenziale composto da appartamenti al Piano Terra con ampi giardini, Piano Primo e Piano Secondo con ampie terrazze, dotati tutti di Garage.

Gli appartamenti saranno costruiti in Classe A4.

Impianto autonomo riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore, dotati di pannelli fotovoltaici.

Finestre, portefinestre in PVC con vetri basso emissivi, VMC (ventilazione meccanica controllata), struttura Antisismica.

RISPARMIARE ENERGIA FA BENE



ANCHE AL VALORE DELLA CASA

**CLASSE ENERGETICA A4**

**MONTECRISTO**  
Immobiliare - Costruzioni

[www.imm-montecristo.it](http://www.imm-montecristo.it)

**LDM**  
immobiliare - costruzioni

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

**N.B. LE IMMAGINI RIPORTATE SONO INDICATIVE E NON VINCOLANTI**

**UBICAZIONE DELL' IMMOBILE:** Via Luigi Ceolotto, Jesolo (VE)

**TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI:**

- Edifici A-B-C composti da 10+10+10 unità abitative (4 unità al piano terra per edificio, 4 unità al piano primo e 2 unità al piano secondo per edificio con relativi garage al piano interrato);
- Edificio D composto da 6 unità abitative (2 unità al piano terra, 2 unità al piano primo e 2 unità al piano secondo con relativi garage al piano interrato);

**CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DI PROGETTO:**

- Classe: in fase di progetto A4

**FONDAZIONI:**

- **Per fabbricati A-B-C** (solo in parte) sarà del tipo a platea in C.A., dimensionata come da calcoli strutturali.
  - **Per fabbricato D e parte dell'A e C** verrà eseguita platea interrata in calcestruzzo armato secondo calcoli dell'ing. Strutturista.
- Tutte le murature perimetrali dell'interrato saranno in C.A. secondo calcoli e spessori previsti dall'ing. Strutturista.



**MURATURE:**

- Le strutture esterne ed isolamenti saranno eseguite secondo indicazione della D.L. atte a soddisfare i parametri di legge o come previsto da L.10 e comunque atte a soddisfare il coefficiente energetico.



- I divisori interni saranno in tramezza forata con sottostante fettuccina in materiale fonoassorbente.
- I divisori tra garage verranno eseguiti in blocchi simil leca non intonacati, fuggati a vista o in cls

### **SOLAI PIANI INFRAPIANO:**

- I solai piani infrapiano saranno in calcestruzzo pieno armato, o in laterizio e dimensionati come da calcoli strutturali.
- Il solaio sopra il garage sarà in predal REI come da indicazioni Vigili del Fuoco.

### **COPERTURA:**

Il tetto sarà piano con copertura in guaina, isolamento e zavorra in ghiaio, verranno posti i pannelli fotovoltaici. L'accesso alla copertura avverrà mediante scaletta a scomparsa posta nelle aree comuni condominiali.

### **OPERE DI LATTONERIA:**

Scossaline, copri muro, converse per camini, grondaie saranno realizzati in lamiera preverniciata disegno e colore a scelta della D.L.

### **IMPERMEABILIZZAZIONI TERRAZZE:**

- Impermeabilizzazione di terrazze/ logge con sottostante unità abitativa: guaina bituminosa posata a caldo;
- Impermeabilizzazione di terrazze/ logge senza sottostante unità abitativa: una guaina bituminosa posata a caldo;
- Coibentazione termica di terrazze/ logge con sottostante unità abitativa: posa sopra alla guaine bituminosa impermeabilizzante di un pannello in XPS (estruso).
- Coibentazione termica di terrazze/ logge senza sottostante unità abitativa: posa sopra alla guaine bituminosa impermeabilizzante di un pannello in XPS (estruso).
- Comunque come previsto dal progetto del Termotecnico.



### **DAVANZALI E SOGLIE:**

- Le soglie e i davanzali in marmo con gocciolatoio per i davanzali, previa posa di "vassoio" in EPS sui 3 lati del davanzale o soglia.

### **IMPIANTO MECCANICO (IDRAULICO):**

- L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà di tipo pompa di calore con split dimensionati in base alle indicazioni date dal Termotecnico, con accumulo di acqua calda sanitaria opportunamente posizionato.
- Ogni bagno sarà integrato con un radiatore scalda salviette elettrico/olio a muro con accensione/ spegnimento manuale e indipendente.
- La cucina avrà un attacco acqua calda + fredda + lavastoviglie, scarico e

NON CI SARA' LA RETE/PRESA DEL GAS.

I bagni saranno così composti:



- Un water sospeso con doppio pulsante di scarico, un bidet sospeso compreso di miscelatore, un lavabo sospeso compreso di miscelatore, piatto doccia in ceramica posizionato come da progetto compreso di miscelatore con doccia e soffione 20x20 posizionati in base agli spazi disponibili,
- 01 attacco lavatrice composto da rubinetto acqua fredda e scarico posizionati a seconda degli spazi disponibili;
- Tutte le ceramiche dei sanitari sopra citati saranno della Ideal Standard serie Tesi o similari.
- Tutti i miscelatori dei sanitari sopra citati saranno della Paffoni o similari.
- Ogni appartamento sarà dotato di un rubinetto per l'acqua fredda nel portico o terrazza della zona giorno. (Gli appartamenti con giardino avranno l'impianto d'irrigazione)
- Ogni appartamento sarà dotato di sistema di ventilazione meccanica della ditta Alpac o simili, con scambiatore di calore entalpico a flussi incrociati ad alto rendimento e comunque come previsto dal progetto del Termotecnico.

#### IMPIANTO ELETTRICO:



- La tecnologia dell'impianto elettrico sarà standard della Bticino o Vimar, di colore bianco.
- Sarà eseguita la predisposizione dell'impianto allarme.
- Sarà montato uno o più punti luce esterni (a discrezione della D.L.) su ogni portico e/o terrazza compreso di corpo illuminante con comando manuale dall'interno dell'appartamento.
- Nei vani scala saranno montati i corpi illuminanti con lampade a basso consumo di design e colori a descrizione della D.L.
- Nell'ingresso pedonale, saranno montati dei corpi illuminanti a terra o a muro con lampade a LED o a basso consumo a discrezione della D.L.
- Ogni unità è dotata di un impianto fotovoltaico di 2 kw. Tutti i pannelli fotovoltaici verranno installati sui tetti di ogni fabbricato relativo all'appartamento e posizionati secondo indicazioni del Termotecnico.
- Sarà prevista la gestione del riscaldamento e raffrescamento di ogni unità da remoto.

## SERRAMENTI:

- I serramenti esterni saranno in PVC bianco con vetrocamera basso emissivo con gas Argon all'interno, anta/ribalta su tutte le finestre e porte finestre, maniglie e ferramenta cromo satinata a discrezione della D.L.
- Gli alzanti scorrevoli presenti nella zona giorno verranno dimensionati come da disegno, saranno in PVC bianco, vetri basso emissivi con gas Argon all'interno, maniglione di apertura/ chiusura cromo satinato e soglia in alluminio a taglio termico.
- Avvolgibili in alluminio ad alta densità antigrandine, posti in opera su tutti i fori ad eccezione delle porte finestre scorrevoli. Verranno alloggiati in idoneo cassonetto termoisolante, motorizzati con comando a pulsante. Colore avvolgibile a scelta esclusiva del committente.



- Le porte interne (a battente o a scomparsa come previsto nei disegni allegati) saranno bianche lisce con maniglie e ferramenta cromo-satinata.
- Il portoncino blindato sarà con pannello interno bianco, l'esterno pantografato e colore scelto dal committente, maniglia e spioncino cromo-satinato, classe di effrazione 3, cilindro europeo.



## GARAGE:

- In ogni garage sarà installato un basculante in lamiera zincata e verniciata bianco standard.
- Basculante condominiale installato ai piedi rampa sarà realizzato in lamiera completamente microforata con uscita di emergenza e motorizzato.
- Il residence è fornito di ampi parcheggi pubblici



## MASSETTI:

- Massetti di sottofondo ai pavimenti interni composti da una primaria stesura di cemento cellulare, su tutti i piani atto a garantire la ricopertura dei tubi, di cui è essenziale la posa ordinata e senza ricopertura in sabbia di cemento in quanto queste creano forti discontinuità acustiche, successiva posa di massetto di allettamento in sabbia e cemento tradizionale senza acceleranti.

## MATERASSINO ANTICALPESTIO:

- Verrà posato su tutte le superfici del piano primo un materassino anticalpestio, compresa la posa di fascetta adesiva prestampata atta a costituire un idoneo punto di chiusura tra la muratura ed il pavimento. Tutte le giunzioni saranno chiuse con il nastro adesivo ad alta resistenza.

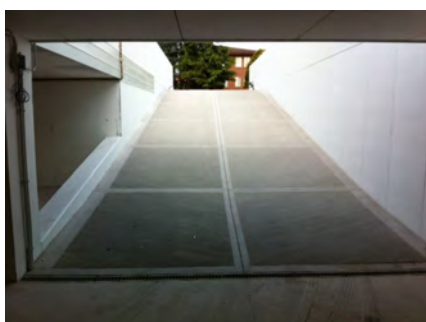
## PAVIMENTI:

- Zona giorno e notte e bagni in gres porcellanato posati dritti con fuga effetto legno o similare da azienda scelta dal committente o similari a discrezione del Committente.
- Rivestimenti bagni in ceramica (come pavimenti) saranno posati fino ad un'altezza di 120 cm circa e 210 cm sulla doccia.
- Rivestimento cucina non previsto;



- Le scale condominiali esterne saranno rivestite in marmo tipo Pietra d'Istria o similari con pedata e alzata a discrezione della D.L.
- I parapetti delle zone giorno al primi piani e ai piani attici saranno in vetro (come da render)
- La pavimentazione dei marciapiedi al piano terra e dei portici all'interno delle unità sarà gres porcellanato posati dritti con fuga effetto legno o del tipo autobloccante o altro a discrezione della committente.

- La pavimentazione per le aree (vialetti condominiali pedonali) sarà del tipo autobloccante formato e colori e pavimentazione o altro a discrezione del committente.
- La pavimentazione dei garage e corsia manovra sarà eseguita in cemento con finitura al quarzo e finitura elicottero colore scelto dal Committente.
- La pavimentazione della rampa di risalita sarà eseguita con finitura a pastina e lavorazione dentellata.



### TINTEGGIATURE:

- Il rivestimento esterno dell'edificio sarà di tonalità a discrezione della D.L.
- Le tinteggiature dei muri e soffitti interni alle unità abitative e area di manovra dell'interrato saranno in pittura traspirante;

### INTONACI:

- intonaci esterni con finitura, consistenza e colore ad unico ed insindacabile giudizio della Committenza.
- Intonaci interni degli appartamenti con grezzo di malta e finitura al civile. Tutte le pareti ed i soffitti verranno tinteggiati con pittura traspirante color bianco.

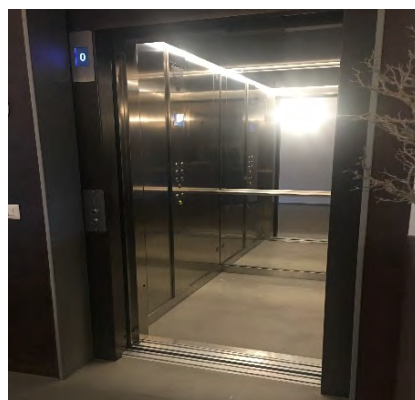
### OPERE DA FABBRO:

- I cancelli pedonali saranno in ferro zincato e verniciato con disegno a scelta della D.L.
- Recinzione tra unità saranno composte da stanti in ferro zincato (annegati nel cls) e rete plastificata bianca o verde con maglie a rombo il tutto comunque a scelta della D.L..
- La recinzione perimetrale del Residence sarà eseguita in cls h. 120 cm con idonea pittura colore scelto dalla D.L.
- Il parapetto della scala condominiale verrà intonacato con sovrastante copertina in lamiera



### IMPIANTI ELETTRICI CONDOMINIALI

Impianto Ascensore a 3/4 fermate, ad azionamento elettrico con quadro macchine integrato nelle porte di piano, porte esterne rifinite in acciaio satinato, finitura interna cabina con pannelli verticali in lamiera antimacchia, comprese assistenze e collaudi.



### SCARICHI ACQUE BIANCHE E NERE:

- L'edificio sarà dotato di una rete interna di scarichi delle acque piovane, compresa di tutte le caditoie necessarie per raccogliere le acque e collegate alle rete pubblica e una rete interna di scarichi delle acque nere dei bagni e delle cucine collegata alla rete pubblica delle fognature.

Le tubature delle acque nere inserite dentro ai muri o ai solai in cui passeranno i liquidi di scarico saranno di materiale ad abbattimento acustico.

Le tubature delle acque bianche saranno incassate dentro ai muri e ai solai, sia per la raccolta delle acque della copertura, sia per le terrazze/ logge e saranno di materiale ad abbattimento acustico.

### PISCINA:

- Il residence sarà dotato di piscina esterna di forma irregolare che richiama l'ambiente marino, avvalendosi di tecnologie a basso impatto ambientale, il sistema di filtrazione e sanificazione sarà come da normativa di legge, aspirazione di fondo, bocchette di mandata a pavimento e a parete, sistema di reintegro dell'acqua, pompa autoadescante con filtro bobinato in poliestere e fibra di vetro, pannello di gestione e controllo per la regolazione proporzionale dell'ipoclorito e del PH in vasca.



La profondità massima sarà di 130 cm, in alcuni punti saranno creati angoli spiaggia per poter permettere un facile accesso all'acqua. Saranno installate più bocchette aereo terapiche massaggianti creando in alcune zone degli ambienti di relax, il fondo della piscina verrà realizzato con granulato sabbia di quarzo e resina BD o similari, l'area prendisole perimetrale sarà in pietra resinata come il fondo della piscina, l'area perimetrale della zona prendisole ed il viale pedonale condominiale sarà delimitato da colonnine e corda. La piscina avrà più accessi forniti di docce e vasca lava piedi, l'illuminazione notturna della piscina sarà garantita dall'impianto illuminazione, in più punti verranno posizionate effetto rocce e sassi al fine di creare un ambiente più possibile naturale.

### GIARDINI:

Tutti gli spazi verdi previsti all'esterno delle singole unità saranno previsti di idoneo impianto di irrigazione e la tipologia delle piante sarà decisa dal Committente. Tutti i giardini privati delle unità al Piano terra saranno consegnati con il prato erboso seminato, impianto d'irrigazione, siepi lungo la recinzione di confine e con altre proprietà, la tipologia delle piante verrà scelta dal Committente.

- **La differenza:** dovuta all'eventuale maggior spesa dovrà essere trattata e liquidata direttamente con la ditta fornitrice o con il Committente, esonerando la stessa (Committente) da eventuali controversie economiche, tecniche e tempistiche.
- **Resta inteso:** che modifiche o varianti non rientranti nel presente Capitolato e non preventivamente concordate con accordi scritti, si intendono a carico del medesimo il quale si assume peraltro tutte le responsabilità non solo economiche, ma anche civili, penali e tempistiche che ne conseguono. Sarà sempre facoltà del venditore farle eseguire o meno.  
Eventuali danni di quanto già eseguito o installato dalla Parte Promittente Venditrice rimarranno a carico alla Parte Promissaria Acquirente.
- **In ogni caso:** tutti i materiali scelti e le lavorazioni già eseguite al momento dell'acquisto, anche se difformi da quanto scritto sul Capitolato, risulteranno essere accettate (viste e piaciute) per quanto già eseguito, installato ed eventualmente ordinate.
- **Non è concesso:** l'affidamento a ditte estranee dei singoli lavori di finitura ed è vietato l'accesso in cantiere se non autorizzato dalla Committente.
- **Le spese:** di allacciamento ai servizi di rete (Acqua, ENEL, Telecom) nonché le spese per le pratiche catastali vengono sostenute e anticipate dalla Parte Promissaria Venditrice, rimborsate dalla Parte Promissaria Acquirente contestualmente al rogito notarile, salvo diversi accordi scritti.
- **Il possesso:** dell'immobile da parte dell'acquirente potrà avvenire soltanto dopo il rogito notarile.
- **Le visite in cantiere:** si eseguiranno solo ed esclusivamente se accompagnati da responsabili del cantiere previo appuntamento e disponibilità del personale a discrezione dello stesso e comunque, nel rispetto della vigente normativa sulla sicurezza nei cantieri.
- **Il personale:** dell'impresa allontanerà dal cantiere qualsiasi persona che non si attiene alle sopra indicate disposizioni.
- **Le immagini** presenti nel capitolato sono da considerarsi indicative e non vincolanti.

Varie:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Il presente capitolato può essere suscettibile di variazioni a discrezione della D.L. In particolare la D.L.- COMMITENTE potrà sostituire i materiali descritti nel presente capitolato con un altri con caratteristiche equivalenti.

Vigonza, li \_\_\_\_\_

**LA PARTE PROMESSA VENDITRICE**

\_\_\_\_\_

**LA PARTE PROMESSA ACQUIRENTE**

\_\_\_\_\_