



## Capitolato Descrittivo Progetto MIMOSE – Piano terra

### PREMESSA

Il progetto è collocato in un pregevolissimo contesto nella zona residenziale a sud del comune di Thiene.

Sono Abitazioni esclusive, classe energetica A, di qualità costruttiva e architettonica.

Le costruzioni sono caratterizzate da 5 unità residenziali, 2 al Piano Terra, 2 al Piano Primo e una al Piano Secondo detto Attico tutte con relativi garage.

L'Indipendenza, la privacy, la qualità costruttiva e la certificazione acustica sono caratteristiche fondamentali

### FONDAZIONI

Le fondazioni sono in calcestruzzo idoneamente armate. L'intero fabbricato sarà costruito con struttura antisismica in base alle normative vigenti.

## **MURATURE**

Le murature in elevazione sono con pilastri in calcestruzzo idoneamente armato, Blocco tipo Ytong dello spessore di cm 45 per le murature perimetrali con 2cm di rasatura armata e 2 cm di intonaco nelle pareti interne.

Tutte le parti orizzontale sporgenti dall'abitazione saranno isolate con un capotto in polistirolo.

Le pareti divisorie tra le unità saranno realizzate con una muratura in calcestruzzo armato da 20cm, addossato un blocco fono-assorbente da 10cm da un lato e da 10cm dall'altro lato intervallati da strati di materiale Fonoisolante da 1,5cm.

L'eventuale sostituzione dei materiali previsti avverrà soltanto con materiali di qualità pari rispetto a quelli descritti e di pari corrispondenza alle normative di legge e preventivamente approvate dal promissario acquirente

I divisori interni in laterizio da 8cm ad alta densità e intonaco traspirante per uno spessore totale di 11 cm.

Le solette, i tetti e pareti comuni devono essere costruiti con la massima qualità per isolamento termico e acustico con uno spessore minimo di 55 cm con intercapedine riempita di materiale isolante e fono assorbente; tutte le tubazioni, sia degli scarichi, che dell'impiantistica sottotraccia, devono essere contenute all'interno esclusivamente dei muri di pertinenza e mai nei muri divisori delle proprietà o dell'altra unità.

## **SOLAI**

I solai per i piani fuori terra sono in Prelater con sovrastante cappa in cemento armato compreso di ferro di armatura dello spessore di 33cm o dimensionati per lo spessore e l'armatura secondo i sovraccarichi di legge.

## **PILASTRI**

I pilastri previsti dai calcoli strutturali sono realizzati in calcestruzzo idoneamente armato.

## **COPERTURA TETTO E TERRAZZO**

I solai per i piani fuori terra sono in Prelater con sovrastante cappa in cemento armato compreso di ferro di armatura dello spessore di 33cm o dimensionati per lo spessore e l'armatura secondo i sovraccarichi di legge. Impermeabilizzazione terrazza e tetto come da schema allegato. La manutenzione del tetto terrazzo sarà a carico in quota parte tra i proprietari delle unità interessate con accordo stabilito regolamentato in base alle superfici.

## IMPIANTO IGIENICO - SANITARIO

L'impianto idrico sarà realizzato in tubazioni in multistrato pre-isolato di adeguato diametro. Le tubazioni di scarico saranno previste super silent con camicia isolante o ad alto potere isolante acustico dalle colonne ai sifoni delle apparecchiature.

Saranno previsti dei sanitari sospesi in bianco lucido di ultima generazione marca Galassia linea Core e rubinetteria Paffoni cromati.

- Bagno Camera Matrimoniale si prevedono:

Wc Sospeso bianco lucido marca Galassia linea Core, Bidet Sospeso bianco lucido marca Galassia linea Core, nr. 2 Lavabo da appoggio o sospeso White marca Moon, Piatto doccia 80x160, Miscelatore Lavabo Miscelatore Bidet, Kit Doccia con doccia, nr. 2 Sifone a bottiglia.

- Bagno si prevedono:

Wc Sospeso bianco lucido marca Galassia linea Core, Bidet Sospeso bianco lucido marca Galassia linea Core, Lavabo da appoggio o sospeso White marca Moon, Piatto doccia 80x160, Miscelatore Lavabo, Miscelatore Bidet, Kit Doccia con doccia, Sifone a bottiglia.

- Rubinetto per acqua fredda in garage
- Rubinetto per acqua fredda in terrazza (2 punto acqua)
- Attacchi cucina (acqua calda e fredda, scarico)

Non è previsto l'impianto del metano, né la sua predisposizione.

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sarà realizzato con prodotti Viessmann pompa di calore adeguatamente dimensionata con bollitore integrato posizionata in apposito vano predisposto in fase di progettazione all'interno dell'unità immobiliare o nelle sue pertinenze.

Impianto di riscaldamento "a pavimento" è previsto con pannello in polistirene espanso esente da cfc con pellicola superficiale barriera vapore. Battentatura laterale ad incastro su tutta la lunghezza per un perfetto accoppiamento bugne superficiali a sezione ampia per garantire una buona resistenza al calpestio durante le fasi di posa in cantiere. Verrà utilizzato tubo in polietilene octopolimero ad elevata elasticità e resistenza, stabilizzato alle alte temperature, conforme alle norme DIN 16833.

Per le colonne montanti da centralina a caldaia verrà utilizzato tubo in multistrato Ø22.

I bagni al piano primo saranno dotati di una porzione di parete come scalda salviette. Il tutto come da progetto esecutivo allegato preso ad esempio per qualità e caratteristiche

del tipo d'impianto.

## **FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE**

Il fabbricato sarà dotato di impianti di produzione di energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabile con potenza elettrica minima prevista dall'allegato 3 alla norma DLgs 28/2011. Quanto sopra potrà essere modificato secondo le disposizioni contenute nella Relazione di cui al DLgs 192/2005, redatta singolarmente per ogni unità immobiliare. Per l'impianto fotovoltaico è esclusa la pratica G.S.E.

Per il Piano Primo è prevista l'installazione di 3 Kw di fotovoltaico.

## **ACUSTICA**

I tetti piani e il terrazzo devono garantire la massima funzione di isolamento acustico; a tal fine dovrà essere previsto prima della consegna dell'unità immobiliare, apposito collaudo acustico delle strutture ai sensi di legge.

## **IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO, CITOFONICO E TV**

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo norme vigenti e con cavi di opportuna sezione e completa messa a terra dell'impianto stesso. Comprenderà un centralino con valvole magnetotermiche sezionatrici e salvavita.

Verrà posata la linea dati su tutte le 3 camere oltre ad un punto in soggiorno.

L'unità verrà dotata di impianto citofonico video marca BIticino classe 100 monitor 7" o similare, suoneria porta ingresso con pulsante targa e solo campanello posto esternamente al portoncino d'ingresso dell'unità.

Verranno installati: un termostato digitale programmabile e termostati ambiente in ogni locale abitabile.

É prevista l'installazione del palo porta - antenna e parabola. E' esclusa la fornitura dell'antenna e della parabola ed il loro allacciamento.

Posa dell'impianto antintrusione con sole scatole e canalette con cavi per 4 sensori interni, 1 inseritore esterno, 2 inseritori interni e per le finestre.

Impianto telefonico interno.

I frutti saranno della ditta "BTicino", con placche in tecnopolimero (colore bianco).

## **PORTE ESTERNE**

Portoncino di ingresso sarà del tipo blindato a pannello cieco liscio, tinta bianco, nero, verde, rosso o bianco panna, a scelta della parte venditrice.,

Il garage Basculante o Sezionale motorizzato.

## **PORTE INTERNE**

# LeMimose

Porte Tamburate laccate Bianco Ottico Opaco tutte lisce con cerniere a scomparsa e guarnizione perimetrale. (il numero delle porte è specificato nella planimetria relativa a ciascuna unità immobiliare- residenziale).

## **SERRAMENTI**

Serramenti in PVC e Alluminio della ditta All Windows Group triplo vetro.

Tutte le finestre e le porte finestre saranno dotate dell'apertura "ad anta e ribalta".

Il serramento su fori di grandi dimensioni sarà realizzato con una o due ante apribili alzanti scorrevoli e due parti fisse, a seconda delle dimensioni. Tutti i fori "piccoli" vengono installati cassonetti e con la predisposizione zanzariere e tapparelle motorizzate. È prevista la predisposizione della ventilazione meccanica.

## **AVVOLGIBILI IN ALLUMINIO**

Avvolgibili realizzati in alluminio coibentato bianco o altra a scelta della DDLL, densità circa 65 kg/mc., motorizzati con comando a lato e due chiusure generali.

## **INTONACI E TINTEGGIATURA**

Internamente le pareti saranno intonacate e tinteggiate di bianco ottico o con colori standard. Il garage sarà tinteggiato di colore bianco.

Le pareti dei bagni e nei servizi con vernici idrorepellente ad esclusione delle porzioni doccia che saranno piastrellate.

Le tinteggiature esterne verranno decise a insindacabile giudizio dalla DD.LL. ed a eventuali prescrizioni della Commissione Locale per il Paesaggio.

## **PAVIMENTI E SCALE**

I pavimenti tutti del Piano terra, Piano Primo e piano secondo sono in listone di rovere naturale in tre strati dimensioni 190x2000mm, le quantità in mq saranno calcolate come indicato nella planimetria relativa a ciascuna unità immobiliare del complesso di cinque unità residenziali), mentre le scale e il corridoio ad uso condominiale sono in gress effetto cemento dim.60x60cm da 12mm di spessore o similari, nel Garage è previsto pavimentazione in gress colore antracite. Il vialetto d'entrata è previsto in lastre di gress 120x60 o similare intervallati con canalini riempite di ghiaio colore neroon protettivo e canaletti con ghiaio nero. Terrazzi e Plateatici in Gres effetto pietra o similari da 20mm grande formato posato flottante a copertura di tutte le soglie.

Il battiscopa in legno verniciato di bianco ottico 0 gloss in tinta con le porte interne sia a battente che scorrevoli.

Nell'area garage comune sono previste betonelle o similari.

## **DAVANZALI**

Non sono previste soglie in quanto vengono sostituite dal gres del pavimento o similari e comunque non si vedono.

I davanzali previsti come da progetto esecutivo.

## **OPERE ESTERNE DI PERTINENZA**

Se necessarie, a discrezione della parte venditrice, potranno essere posizionate fioriere perimetrali a confine con il marciapiede con lastre intere piegate di Corten da 20/10 di spessore con pilastrini di sostegno.

Il cancello carraio sarà motorizzato.

## **MONTACARICHI AD USO PERSONE**

Montacarichi ad uso esclusivo del Piano Primo del Piano secondo di dimensione max 130x120cm circa.

## **CLAUSOLE PARTICOLARI:**

- 1) Saranno eseguiti solo ed esclusivamente i lavori previsti e descritti nel presente capitolato allegato al preliminare di compravendita.
- 2) Qualsiasi variante o modifica al progetto approvato verrà conteggiata ed addebitata a carico dell'acquirente (si precisa che saranno a carico della parte Promissaria Acquirente anche tutte le spese- costi per pratiche edilizie, igienico – sanitarie ecc...conseguenti alle varianti richieste).  
Eventuali varianti o modifiche al progetto originario e/o al presente Capitolato dovranno essere richieste in forma scritta dal Promissario Acquirente al Venditore e dovranno essere accettate e concordate in forza di accordo sottoscritto tra le Parti.
- 3) Non sono consentite varianti che comportino modifiche estetiche al fabbricato e modifiche alla sistemazione esterna dell'area circostante se non previo accordo scritto tra le parti.
- 4) Dal momento della consegna delle chiavi alla parte acquirente, la ditta venditrice è sollevata da qualsiasi responsabilità su danni, furti o inconvenienti che dovessero accadere all'interno dell'area di cantiere e nell'alloggio.
- 5) Eventuali varianti che si rendessero necessarie per migliorare le caratteristiche strutturali ed architettoniche dell'edificio, saranno eseguite in corso d'opera.
- 6) All'interno dell'area di pertinenza dell'immobile oggetto di compravendita non potranno essere presenti eventuali servitù di passaggio di tubazioni ad esclusione del passaggio delle grondaie interno muratura debitamente isolata, tubo corrugato per energia fotovoltaici di altre unita assieme all'impianto Antenna Tv.

# LeMimose

- 7) Durante i lavori è vietato a qualsiasi persona entrare in cantiere ad esclusione del committente e tecnici di parte ad eseguire qualsiasi tipo di lavoro o consulenza all'interno del cantiere previo comunicazione da parte del committente.

Fatto, letto, sottoscritto ed accettato dalle parti:

IL VENDITORE

---

IL PROMISSARIO ACQUIRENTE

---