



**Intervento Residenziale in  
COMUNE DI SOMMA LOMBARDO via PIAVE  
EDIFICIO " E "**



**CAPITOLATO DELLE OPERE**

FEBBRAIO 2025

La Proprietà, il Progettista ed il Direttore dei Lavori, in sede di progettazione definitiva e nel corso dell'esecuzione dell'opera, avranno la facoltà di apportare modifiche ai materiali ed alle finiture indicate nella presente descrizione. Le immagini riportate nella presente descrizione lavori sono da considerarsi puramente indicative e non vincolanti.

Le caratteristiche tipologiche e le misure indicate o desumibili dalle piantine consegnate agli acquirenti sono indicative e suscettibili di variazioni in fase di progettazione definitiva e/o esecutiva.

La presente descrizione sommaria delle opere ha la finalità di indicare, nelle linee essenziali e generali, le caratteristiche del fabbricato, gli elementi di finitura e gli impianti previsti.

## LE PARTI COMUNI

<b>Pavimenti parti non residenziali</b>	Il pavimento dei box e delle cantine sarà eseguito in CLS liscio.
<b>Scale</b>	Saranno tutte in cemento armato e rivestite con lastre di materiale lapideo compresi i pavimenti dei ripiani; saranno completate con zoccolino dello stesso materiale. Le pareti saranno intonacate e tinteggiate con idropittura al quarzo colorato. I sotto rampa saranno rasati a gesso e successivamente tinteggiati. I serramenti ai piani saranno in alluminio anodizzato.
<b>Atri di ingresso</b>	Il pavimento sarà eseguito in lastre di materiale lapideo, lucidate e posate a casellario secondo il disegno della D.L. Le pareti interne degli atri di ingresso saranno rifinite secondo particolare della D.L. I serramenti degli atri d'ingresso saranno in alluminio anodizzato, dotati di serratura elettrica e pompa di chiusura.
<b>Casellari postali</b>	Saranno fornite e posate caselle postali in corrispondenza dell'ingresso ad ogni singolo corpo scala.
<b>Allacciamenti</b>	Saranno eseguite tutte le opere murarie necessarie per gli allacciamenti ai servizi pubblici del fabbricato: fognatura, acqua, gas, corrente e telefono (solo predisposto) dal punto di allacciamento pubblico sino ai singoli contatori.
<b>Opere in ferro o alluminio</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• I serramenti esterni delle cantine (locali deposito) saranno in alluminio preverniciato ad elementi fissi ed apribili.</li><li>• Le porte basculanti dei box saranno in lamiera zincata e auto bilanciate, con contrappesi scorrevoli.</li><li>• Il cancello carraio sarà in ferro verniciato con vernici RAL a scelta della D.L.</li></ul>

## LE FINITURE DEGLI APPARTAMENTI

### Intonaci interni

Le pareti interne ed i soffitti degli alloggi, esclusi cucina e bagni, saranno finiti con rasatura a gesso su intonaco; saranno previsti paraspigoli metallici su ogni spigolo.

Nei bagni al di sopra dei rivestimenti, le pareti ed i soffitti saranno finiti con intonaco civile completo.

### Pavimenti parti residenziali

- I pavimenti di **soggiorni, ingressi, disimpegno notte, cucine e bagni** saranno in gres porcellanato da scegliere su campionatura di primaria ditta del settore, dimensioni indicative cm 45x45 o 15x60.
- I pavimenti delle **camere** saranno in gres porcellanato come il punto precedente.
- In tutti i locali (esclusi bagni) sarà posato zoccolino in legno mordenzato.
- I pavimenti dei **balconi e logge** saranno eseguiti con piastrelle in gres porcellanato antigelivo e di colore e formato scelto dalla D.L. L'interno dei balconi sarà munito di zoccolino con materiale identico alla pavimentazione.
- I pavimenti dei **terrazzi a cielo aperto** saranno eseguiti con piastrelloni in ghiaietto lavato fine.

In tutti i locali, ad eccezione di bagni e cucine, sarà posato al perimetro zoccolino battiscopa in legno abbinato alle porte interne.

### Rivestimenti interni

I rivestimenti interni saranno realizzati con piastrelle di gres porcellanato da scegliere su campionatura.

Bagni: rivestimento altezza m 2,20 circa dimensioni indicative 25x50 cm.

### Serramenti esterni

I serramenti saranno costruiti con profili estrusi a taglio termico in PVC bianco secondo la norma UNI 9006/1; il vetro sarà stratificato con guarnizione interna ed esterna. L'oscuramento avverrà attraverso avvolgibili in PVC o alluminio.

### Porte interne

Le porte interne dei locali degli alloggi possono essere scelte dall'acquirente fra i seguenti modelli:

- Porte in laminato con stipite tondo modello tipo "CLASSICA 100", finiture: bianco, avorio, ciliegio, tanganika naturale, noce nazionale, rovere e wenghè.



bianco



avorio



ciliegio



tanganika naturale



noce nazionale



rovere



wenghè

Le maniglie delle porte saranno tipo modello Miki G, finitura cromo satinato.

**Soglie e  
davanzali**

Le soglie e i davanzali delle finestre saranno in granito serizzo levigato spessore 3 cm.

**Portoncini di  
primo ingresso**

I portoncini di primo ingresso saranno di tipo blindato, con certificazione a norma UNI anti-intrusione classe 3. Il pannello interno sarà abbinato alle porte interne con maniglia e ferramenta di serie.

**Controsoffitti**

Qualora si rendesse necessario al fine di occultare gli impianti correnti a soffitto dei locali verrà applicata una controsoffittatura orizzontale, gli ingressi degli appartamenti saranno controsoffittati con una lastra di cartongesso.

## GLI IMPIANTI DEGLI APPARTAMENTI

**Predisposizione  
impianto di  
ventilazione  
meccanica  
(vmc)**

Ogni unità (solo nel soggiorno, cucina e camera da letto) sarà predisposto il sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) che lavora in modo puntuale accanto ad ogni infisso. L'interfaccia comandi è user-friendly, con gestione a display o telecomando. La manutenzione risulta semplice e gestibile dall'utente finale: un segnale Led avvisa della necessità di cambiare il filtro, sostituibile senza intervento di un tecnico specializzato. Grazie a questo sistema è possibile recuperare circa il 91% del calore, non ci sono tubi da sanificare periodicamente e non è necessario alcun trattamento antimicrobico.



**Impianto di  
riscaldamento  
e produzione  
acqua calda  
sanitaria**

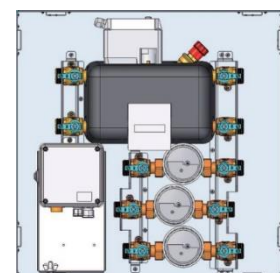
L'impianto sarà del tipo centralizzato con caldaie a condensazione. Ciascun edificio sarà dotato di una sotto centrale termica (senza combustione) dotata di scambiatori di calore separati per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Ciascun alloggio sarà dotato di modulo termico di erogazione e contabilizzazione dei consumi di riscaldamento e acqua sanitaria fredda/calda (installati in apposito vano tecnico nel vano scala).

All'interno dell'alloggio saranno installati i dispositivi di comando e regolazione delle temperature ambiente. Ogni utente avrà pertanto facoltà di fissare in modo assolutamente autonomo, sia la temperatura ambiente desiderata, sia i periodi di accensione, riduzione e spegnimento più idonei alle proprie necessità.

I consumi di energia termica e di acqua fredda e calda sanitaria di ciascun alloggio saranno contabilizzati mediante un efficiente sistema elettronico di lettura e, con assoluta precisione, tradotti in spesa proporzionata all'effettivo utilizzo degli impianti (è comunque prevista una quota fissa inerente i costi di gestione e manutenzione della sotto centrale e della rete di distribuzione).

All'interno degli appartamenti sarà previsto un sistema di riscaldamento a pavimento radiante mediante serpentina ad acqua annessa nel massetto.

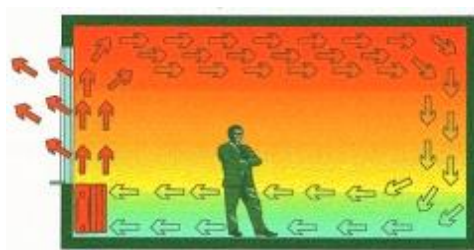




Il sistema in oggetto rappresenta la soluzione tecnologica più avanzata per gli impianti riscaldamento, grazie al benessere che forniscono ed ai loro bassi consumi.

L'impianto di riscaldamento a pannelli radianti garantisce un riscaldamento uniforme dovuto all'irraggiamento del pavimento che determina un microclima ottimale per gli occupanti, pur mantenendo temperature dell'aria ambiente anche inferiori a 20°C. I principali vantaggi di tale impianto, rispetto ai tradizionali termosifoni sono:

- Funzionamento con acqua calda a bassa temperatura (30-40°C).
- Assenza di moti convettivi dell'aria e ricircolo delle polveri in ambiente e quindi maggior igienicità degli ambienti (vantaggio rilevante per soggetti affetti da allergie).
- Uniformità di riscaldamento all'interno di tutti gli ambienti e limitata stratificazione del calore.
- Nessun ingombro e quindi maggiore superficie arredabile.
- Temperatura superficiale del pavimento tiepida e quindi particolarmente indicata per bambini ed anziani.
- Eliminazione di angoli e zone umide a pavimento che costituiscono habitat ideale di acari e parassiti
- Massima silenziosità di funzionamento.
- Assenza di manutenzione all'interno degli alloggi.



FLUSSI DI ARIA CALDA E FREDDA CON I TERMOSIFONI.



DISTRIBUZIONE DEL CALORE CON I PAVIMENTI RADIANTI.

**Impianto di  
raffrescament  
o (solo  
predisposizion  
e)**

Gli alloggi benché efficientemente coibentati e dotati di ventilazione meccanica saranno comunque dotati di idonee predisposizioni (tubazioni frigorifere, scarichi condense e cavidotti elettrici incassati) per la futura installazione (a carico del proprietario dell'alloggio) di sistemi di raffrescamento del tipo ad espansione diretta (split system). La predisposizione prevede la dotazione di unità interne a parete per i locali soggiorno e camere (bagni e cucine esclusi) e di unità esterna moto condensante sul balcone.



**Impianto  
idraulico**

L'impianto idraulico comprende le tubazioni in polipropilene senza saldature per la distribuzione dell'acqua potabile ai servizi degli alloggi, partendo dal contatore condominiale. In ogni alloggio saranno predisposte anche le tubazioni per la distribuzione di acqua calda sino ai singoli apparecchi di utilizzo. In assenza di impedimenti di natura tecnica e funzionale, il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria sarà soddisfatto dall'utilizzo di fonti rinnovabili mediante l'installazione su parte della copertura di pannelli solari.

**BAGNO PRINCIPALE**

- Sanitari sospesi marchio ideal Standard serie Tesi
- Rubinetteria marchio Ideal Standard serie Ceramix
- Doccia marchio ERCOS modello STONE BIANCO formato indicativo 80x80 / 90x70 con asta doccia Aqua
- Attacco lavatrice (solo per alloggi con singolo bagno)

**BAGNO DI SERVIZIO**

- Sanitari sospesi marchio ideal Standard serie i.life A
- Rubinetteria marchio Ideal Standard serie CERABASE
- Doccia marchio ERCOS modello STONE BIANCO formato indicativo 80x80 / 90x70 con asta doccia Aqua
- Attacco lavatrice

È previsto per ogni balcone privato 1 punto acqua.

N.B.: in ogni fabbricato sarà previsto un locale immondezzaio contenente attacco acqua, scarico e pilozza.

## Impianto elettrico

Ogni alloggio avrà il relativo contatore di corrente posto in apposito locale sito al piano interrato dell'edificio.



Ogni alloggio sarà munito di quadro elettrico con coppia di valvole e protezione dei due circuiti, oltre alla valvola differenziale. Tutte le apparecchiature elettriche sono di marca **VIMAR - PLANA finitura bianca**.

Composizione schematica impianto elettrico nei locali:

cucina:	2 punti luce (1 a soffitto e 1 a parete); 6 prese corrente 16 AMP.
soggiorno:	2 punto luce a soffitto; 1 punto luce a presa comandata; 5 prese da 16 AMP.
bagni:	2 punti luce (1 a parete + 1 a soffitto); 2 presa corrente da 16 AMP (una ove prevista lavatrice). 1 comando con tirante suoneria allarme per vasca o doccia.
atrio notte:	1 punto luce a soffitto; 1 presa corrente 16 AMP.
camera matrimoniale:	1 punto luce a soffitto; 4 prese corrente 16 AMP.
altre camere:	1 punto luce a soffitto; 3 prese corrente 16 AMP.

## Impianto messa a terra

Tutto l'edificio sarà dotato di impianto di messa a terra a mezzo di dispersori naturali quali i ferri di fondazione dell'edificio.

## Impianto telefonico

Ogni alloggio di 2 vani oltre servizi sarà munito di allacciamento telefonico con n. 2 prese (sola predisposizione).

Ogni alloggio di 3 vani oltre servizi sarà munito di allacciamento telefonico con n. 3 prese (sola predisposizione).

Ogni alloggio di 4 vani oltre servizi sarà munito di allacciamento telefonico con n. 4 prese (sola predisposizione).

## Impianto videocitofono

Nell' alloggio sarà installato un impianto videocitofonico di tipo digitale ELVOX Bianco solito TABFREE 3,5 VIVAVOCE. La posizione esterna installata all'ingresso sarà collegata a quella

interna dotata di monitor a colori/vivavoce, tasti ergonomici di facile comprensione e spessore sottile marca Bticino modello Classe 100 (o similare).  
I fabbricati saranno muniti di antenna centralizzata per ricezione a colori dei programmi nazionali ed emittenti private del pacchetto digitale terrestre.

**Impianto  
antenna tv  
centralizzata e  
satellitare**

Saranno installate n°2 prese TV per ogni alloggio di 2 vani, n°3 prese TV per ogni alloggio di 3 vani e n°4 prese TV per ogni alloggio di 4 vani. Oltre alle prese TV sopra indicate sarà installata n° 1 presa TVS per la distribuzione dei canali digitali collegata al satellite Eutelsat Hot Bird in 1° IF. (Il ricevitore è escluso).

**Impianto  
ascensore**

Sarà previsto n° 1 ascensore per corpo scala a motore elettrico che garantisce maggiore silenziosità e consumi ridotti.

Ogni ascensore avrà tutte le caratteristiche previste dalla legge:

- cabina interna non inferiore a 105x125;
- porta con luce netta cm 90;
- specchio sulla parete posteriore;
- riporto al piano automatico in caso di mancanza di energia elettrica;
- bottoniera di piano dal design elegante con pulsanti meccanici con pulsante apertura porte e pulsante allarme;
- protezione con fotocellula sulle porte;
- piattaforma anteriore alla porta di accesso non inferiore a 150x150;
- bottoniera di comando interna ed esterna ad altezza compresa tra i cm 110 e 140;
- conferma di chiamata luminosa e acustica;
- fermate a servizio di tutti i piani, interrato compreso.