

## CAPITOLATO GENERALE

Via San Luigi — San Pancrazio di Palazzolo sull'Oglio

### SOMMARIO

STRUTTURA PORTANTE .....	2
IMPERMEABILIZZAZIONI.....	3
PARETI E FINITURE FACCIATE.....	4
COIBENTAZIONI .....	4
PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.....	5
DAVANZALI-SCALE-BALCONATE.....	6
IMPIANTO IDROSANITARIO.....	7
IMPIANTO RISCALDAMENTO.....	9
SERRAMENTI.....	10
IMPIANTO ELETTRICO.....	11
RECINZIONI ESTERNE.....	12
ALLACCI E ACCATASTAMENTO.....	12
FOGNATURE E CANNE FUMARIE.....	12
MODIFICHE AL CAPITOLATO TECNICO.....	13

---

## STRUTTURA PORTANTE

Struttura portante Antisimica con murature del piano interrato in cemento armato e struttura fuori terra con telaio in cemento armato a travi pilastri e setti.

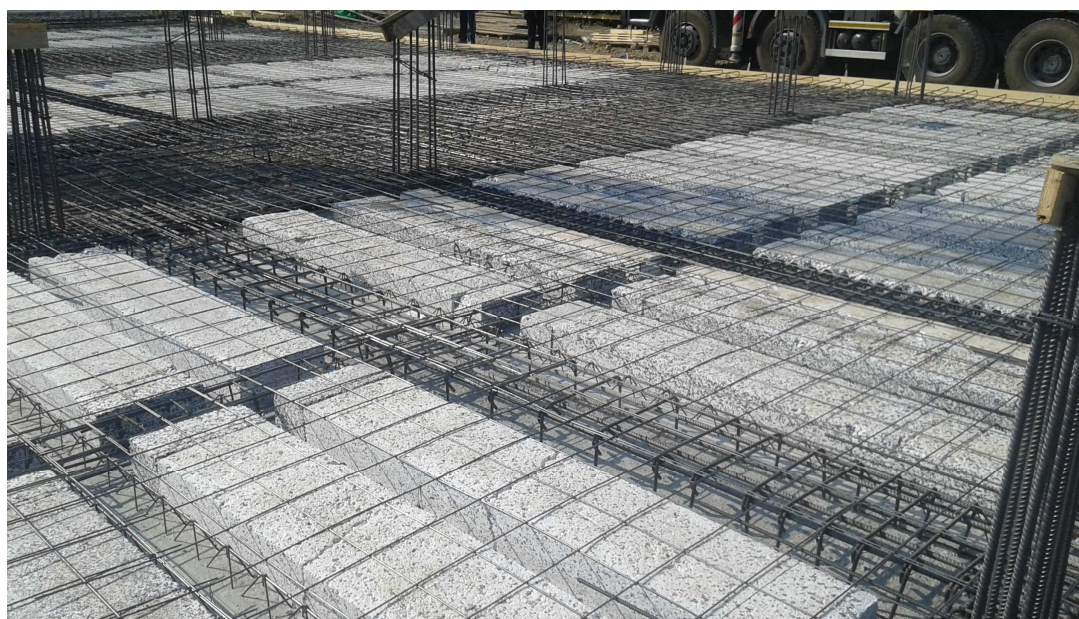
**FONDAZIONI** in calcestruzzo confezionato con inerti di idonee granulometrie con classe di esposizione XC1, classe di consistenza S4/S5 conforme alle norme UNI EN 260-1, UNI 11104 e D.M. 14/01/2008, C25/30 ( $R_{ck} > 300 \text{ kg/cm}^2$ ), compreso armature in ferro opportunamente dimensionate.

**MURATURE PIANO INTERRATO E VANO ASCENSORE** spessore 20/25 cm in calcestruzzo confezionato con inerti di idonee granulometrie con classe di esposizione XC1, classe di consistenza S4/S5 conforme alle norme UNI EN 260-1, UNI 11104 e D.M. 14/01/2008, C25/30 ( $R_{ck} > 300 \text{ kg/cm}^2$ ), compreso armature in ferro opportunamente dimensionate.

**TRAVI, PILASTRI SETTI E CORDOLI BALCONI E GRONDE** in calcestruzzo confezionato con inerti di idonee granulometrie con classe di esposizione XC1, classe di consistenza S4/S5 conforme alle norme UNI EN 260-1, UNI 11104 e D.M. 14/01/2008, C25/30 ( $R_{ck} > 300 \text{ kg/cm}^2$ ); compreso armature in ferro opportunamente dimensionate.

**SOLAI A COPERTURA DEL PIANO INTERRATO** realizzati con elementi prefabbricati tipo LASTRAL con suola in calcestruzzo irrigidita con tralicci incorporati nel getto e elementi di alleggerimento in polistirolo. Getto integrativo con calcestruzzo confezionato con inerti di idonee granulometrie con classe di esposizione XC1, classe di consistenza S4/S5 conforme alle norme UNI EN 260-1, UNI 11104 e D.M. 14/01/2008, C25/30 ( $R_{ck} > 300 \text{ kg/cm}^2$ ); compreso armatura in ferro opportunamente dimensionate.

**SOLAI PIANI FUORI TERRA E DI COPERTURA** in calcestruzzo e laterizio a nervature parallele gettato in opera o con travetti prefabbricati, getto integrativo con calcestruzzo confezionato con inerti di idonee granulometrie con classe di esposizione XC1, classe di consistenza S4/S5 conforme alle norme UNI EN 260-1, UNI 11104 e D.M. 14/01/2008, C25/30 ( $R_{ck} > 300 \text{ kg/cm}^2$ ); compreso armatura in ferro opportunamente dimensionate, altezza indicativa del laterizio cm 20 + 4 cm in CLS.



---

## IMPERMEABILIZZAZIONI

### MURATURE PIANO INTERRATO

Manto impermeabile a protezione delle murature verticali contro terra eseguito con un semplice strato di membrana flessibile prefabbricata a base di bitume modificato mediante polimeri plastomerici (BPP), senza finiture riportate, con marcatura CE secondo la Norma UNI-EN 13707, in opera in aderenza totale al supporto mediante applicazione di fiamma diretta di gpl, previa applicazione di primer bituminoso a freddo applicato con rullo o airless, compreso membrana di protezione costituita da foglio plastico bugnato.

### COPERTURA CORSELLO MANOVRA BOX AUTO

Manto impermeabile per coperture della soletta del piano interrato, eseguito con un duplice strato di membrana flessibile prefabbricata a base di bitume modificato mediante polimeri plastomerici (BPP) o elastomerici (BPE), senza finiture riportate, con marcatura CE secondo la Norma UNI-EN 13707, posato in opera in aderenza totale al supporto, dotato di adeguate pendenze, Spessore 4+4 mm con armatura in poliestere. Tutto protetto con GEOCOMPOSITO drenante ed altamente protettivo, composto da un'anima drenante 100% polietilene a cellule chiuse.

### BALCONI E PORTICATI

Manto impermeabile per balconi e porticati eseguito con MALTA CEMENTIZIA IMPERMEABILE ELASTICA FLESSIBILE a base di leganti cementizi, aggregati selezionati a grana fine, fibre sintetiche, applicata a spatola. Spessore minimo 3 mm da realizzarsi in due strati e con posa di nastro gommato preformato da utilizzare in corrispondenza dei giunti di dilatazione e degli spigoli tra pareti e piano.

### COPERTURA FABBRICATO

Manto impermeabile per la coperture, eseguito con un duplice strato di membrana flessibile prefabbricata a base di bitume modificato mediante polimeri plastomerici (BPP) o elastomerici (BPE), senza finiture riportate, con marcatura CE secondo la Norma UNI-EN 13707, posato in opera in aderenza totale al supporto, dotato di adeguate pendenze, Spessore 4+4 mm con armatura in poliestere. Tutto protetto da cappa in CLS e finitura con ghiaietto lavato.



## PARETI PERIMETRALI, DIVISORIE E FINITURE FACCIATE E COIBENTAZIONE

**PARETI PERIMETRALI** realizzate con blocchi di calcestruzzo cellulare autoclavato **Ytong** serie **Clima plus spessore 36 cm**, ottime caratteristiche termoisolanti e di traspirabilità dell'edificio nel pieno rispetto della DGR n. 3868 del 17 luglio 2015 trasmittanza  $U= 0.21 \text{ W/mqK}$ . Le murature di tamponamento rivestono tutta la struttura portante (cordoli, travi, pilastri, setti) con un minimo di 11 cm di spessore.

**PARETI DIVISORIE TRA UNITA ABITATIVE** realizzate con murature cassa vuota in laterizio porizzato con all'interno un pannello in lana di roccia per poter garantire il rispetto del confort acustico come da normativa.

**FINITURE ESTERNE** pareti intonacate al civile e porzioni di facciate rivestite con elementi in gress porcellanato effetto legno e altre complete di tinteggiatura a base silossanica traspirante.

**GRONDE E BALCONI** rivestite nella parte a vista con cappotto termoisolante completo di rasatura finale. Sotto la pavimentazione pannello in polistirene da 5 cm di spessore (primo metro dalle pareti), per l'eliminazione di ogni ponte termico.

**INTONACO** dei locali interni sarà del tipo pronto con finitura a Gesso o Civile (scelta a cura della D.L.).

**SOLAIO PIANO TERRA** Per garantire il rispetto della normativa vigente per l'abbassamento dei consumi energetici verrà posato all'estradosso del piano interrato un pannello in polistirene da 10 cm di spessore.

**SOLAIO PIANO DI COPERTURA** Coibentato con la posa di un pannello di polistirene da 16 cm di spessore e sottostante barriera al vapore.



---

## PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

**PAVIMENTI DEGLI APPARTAMENTI** (piano terra e piano primo) in piastrelle di gres porcellanato, disponibili con effetto legno (15x 120 cm) o altri effetti (30x 60 cm) (da scegliere tra il campionario ditta Baranzoni o Ascot) .

**PAVIMENTO PORTICATI, LOGGIATI, MARCIAPIEDI** in piastrelle di gres antigelivo dimensioni 15 x 30 cm posati diritti con fuga. (ditta Baranzoni o Ascot).

**PAVIMENTI E RIVESTIMENTI BAGNO e LAVANDERIA**, rivestiti fino ad una altezza di 1,10 m e pavimentati con piastrelle rettangolari (da scegliere tra il campionario ditta Baranzoni o Ascot).

**PAVIMENTO DELLE AUTORIMESSE E CORSELLO DI MANOVRA** in battuto di cemento industriale spessore 15 cm con spolvero in polvere di quarzo, con giunti di dilatazione.



---

## DAVANZALI - SCALE - BALCONATE

**DAVANZALI DI FINESTRA** in Granito a costa quadra con lavorazione, nello spessore di 6 cm.

**PEDATE E ALZATE DI SCALE** in Granito a costa quadra con lavorazione, (pedata spessore 3 cm e 2 cm per alzata).

**PARAPETTI ED INFERRIATE** per scala interna realizzata in ferro complete di mano di fondo antiruggine e smalto colore antracite.

**PARAPETTI DEI BALCONI E TERRAZZE** parte in muratura intonacate e tinteggiate e parte in vetro e ferro.

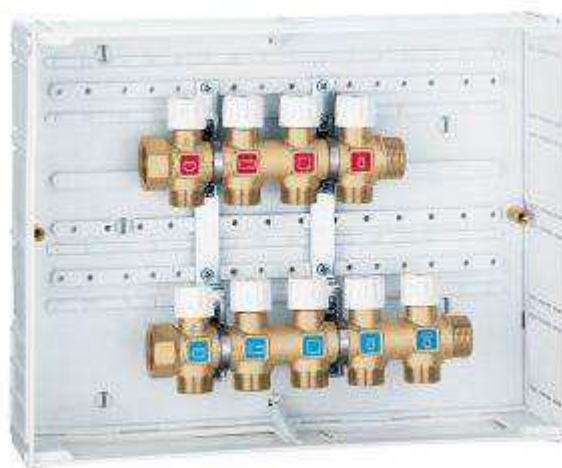
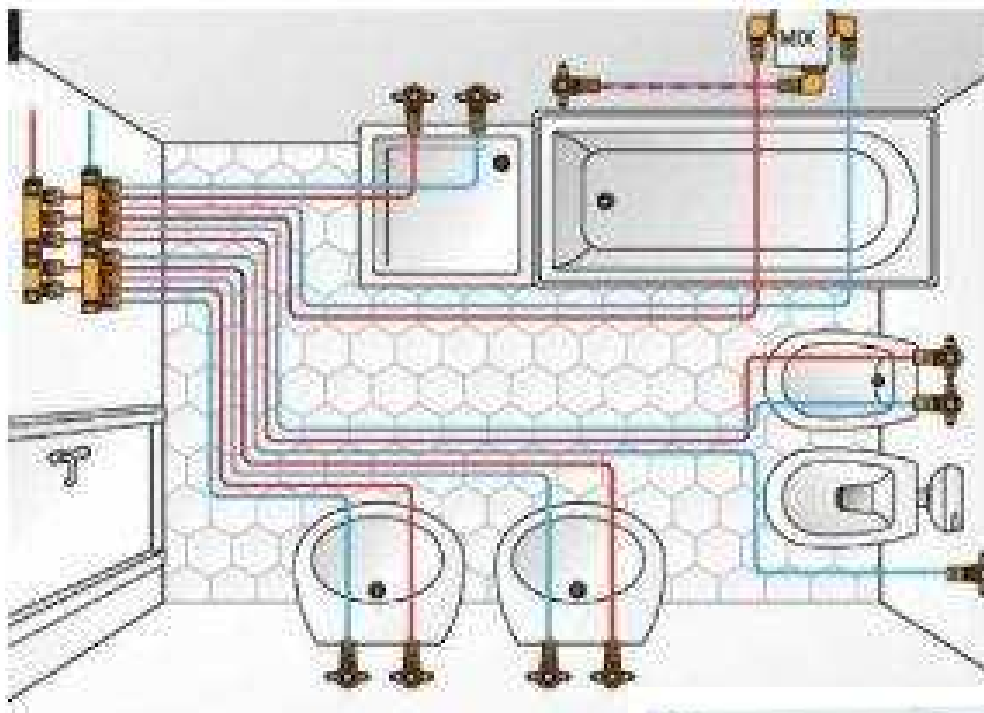


## IMPIANTO IDROSANITARIO

Tutte le nostre abitazioni sono dotate di **impianto idrosanitario** di ultima generazione, caratterizzato dall'utilizzo del sistema a collettore dove ogni singolo sanitario è alimentato separatamente e può essere isolato dal resto dell'impianto intervenendo nell'apposito vano ispezionabile (vedi schema sotto). Questo sistema garantisce notevoli vantaggi tra cui la mancanza di giunzioni sotto pavimenti o all'interno dei muri e da la possibilità di isolare un eventuale sanitario su cui si deve intervenire lasciando il resto dell'impianto funzionante. Questo nuovo sistema utilizza tubazioni multistrato che garantiscono la durata nel tempo dell'impianto e la possibilità di effettuare eventuali modifiche con modeste opere.

**Sanitari e rubinetteria Ideal Standard serie New Tesi sospesi** e miscelatori serie **Ceraplan 3**.

**Piatto doccia a filo pavimento** Ideal standard con bordo ampio così da permettere una facile e ottimale installazione della cabina doccia, doccino e asta saliscendi e miscelatore Ceraplan 3, scarico centrale con foro piletta di diametro 90 mm al centro del lato frontale.



**La lavanderia** è completa di vaschetta lavatoio e attacco lavatrice.

Le unità immobiliari dotate di due bagni sullo stesso piano saranno dotate di un bagno completo ed uno ad uso lavanderia





## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento autonomo per ogni singola unità abitativa composto da sistema ad incasso in pompa di calore AWHP MR della BAXI modello CSI IN Split E 200 con integrazione solo elettrica. La pompa di calore splittata inverter AWHP MR (6, 8 e 11 kW in base al fabbisogno della singola unità servita), provvede a soddisfare le richieste di acqua calda sanitaria e fornisce energia per la climatizzazione invernale (anche in caso di temperature estremamente rigide) ed estiva.

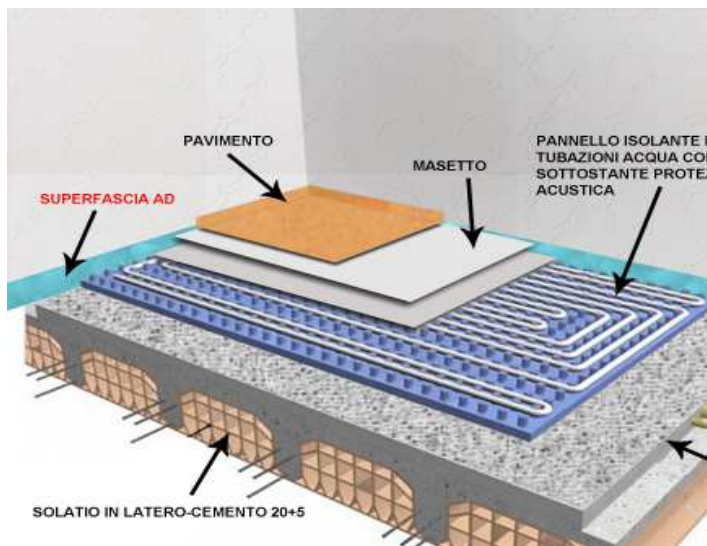
Il sistema CSI IN Split E 200 è composto da un bollitore in acciaio inox di acqua sanitaria da 150 litri (UB 150 Più); nel bollitore è predisposto l'alloggiamento di una resistenza elettrica per l'integrazione sanitaria. Oltre al bollitore da 150 litri, nel sistema è integrato, DI SERIE, un ulteriore bollitore in acciaio inox da 50 litri, Acqua Più 50.

All'interno del modulo idraulico è alloggiato un separatore idraulico di compensazione da 30 litri predisposto per l'alloggiamento di 2 resistenze elettriche per l'integrazione in riscaldamento.

Grazie ad una gestione elettronica evoluta, ma di facile utilizzo e ad un continuo monitoraggio dei fattori climatici esterni, il sistema è in grado di verificare puntualmente l'apporto di energia rinnovabile e il rendimento della stessa.

E' compresa la predisposizione per deumidificazione (utilizzo di impianto a pavimento per la climatizzazione estiva).

L'impianto di riscaldamento (ed eventuale raffrescamento, Optional) è completato con sistema di irraggiamento a pavimento.



## SERRAMENTI

Portoncino blindato classe 3 di infrazione cieca, misura standard con pannello liscio interno ed esterno. Scocca in acciaio con quattro rostri antistrappo e due cerniere a sfera. Pomolo esterno e maniglia interna in ottone.

Serramenti realizzati con profilo in PVC secondo la norma UNI -EN 12608. Anta da 73 mm x 80 mm. Rinforzi in acciaio interni al profilo. Ferramenta con nottolini a fungo autoregolanti disposti su tutto il perimetro dell'infisso. Sistema di Microventilazione di serie. Vetrocamera 33.1/16/33.1 basso emissivo con Gas Argon. Pellicolato lato esterno, bianco massa parte interna (eventuale possibilità di personalizzazione come optional). Tutte le finestre e portefinestre sono complete di apertura ad una o due ante con sistema a ribalta. Per i serramenti del soggiorno l'apertura sarà del tipo scorrevole con vetrata antisfondamento. Oscuramento di tutte le aperture (escluse le porte finestre scorrevoli) con tapparelle in PVC colorate e complete di motorizzazione, montate con cassetto coibentato a scomparsa.

Porte interne in laminato, completa di ferramenta, maniglie e coprifili.

Porte basculanti in alluminio verniciate e predisposte alla motorizzazione



---

## IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà realizzato con i più moderni criteri della tecnica impiantistica e nel rispetto delle normative vigenti in materia. L'impianto elettrico per illuminazione e forza motrice verrà realizzato con prese ed interruttori Vimar (Plana), completi di messa a terra, placche in PVC e collegamenti equipotenziali in tutti i bagni.

Parti esterne parti comuni: illuminazione con applique murarie, motorizzazione cancello carraio. Tutto collegato al quadretto generale con differenziali opportunamente dimensionati.

Impianto videocitofono con pulsantiera portanomi posizionata sul filo esterno dell'ingresso pedonale, pulsante suoneria completo di portanome all'esterno di ogni ingresso, monitor interno.

### SPECIFICHE

Quadretto generale con un differenziale generale e tre interruttori magnetotermici (1 per F.M., 1 per Illuminazione, 1 F.M. per cucina) suoneria e ronzatore.

Cucina: un punto luce interrotto semplice, due biprese per elettrodomestici, una presa per cappa e due per angolo cottura, una presa per fuochi ad induzione, una presa TV.

Soggiorno : un punto luce invertito semplice, tre biprese, una presa TV e una telefonica.

Bagni: un punto luce deviato semplice, una bipresa sul lavello, un pulsanti di chiamata a tirata.

Camere matrimoniale o doppia: un punto luce invertito semplice, due prese luce, due pulsanti di chiamata, una bipresa, una presa TV e una telefonica;

Camere singola: un punto luce deviato semplice, una prese luce, un pulsante di chiamata, una bipresa, una presa TV e una telefonica;

Disimpegno: una bipresa e un punto luce invertito semplice

Box: un punto luce deviato semplice e una bipresa

Esterni: due punti luce interrotti semplici e una bipresa

Impianto TV: sia per antenna analogica che digitale, tubazioni passacavi per impianto satellitare.

Predisposizione antifurto (installazione su tutti i serramenti e due volumetrici interni).

Comando elettrico per ogni singola tapparelle, chiusura/apertura centralizzata di tutte le tapparelle

**IMPIANTO FOTOVOLTAICO** secondo le vigenti normative (3 kW).



---

## **ASCENSORE**

Impianto ascensore completo con fermata ad ogni piano (n°4) omologato per l'uso di n°4 persone. Completo di armadietto metallico per le manovre in emergenza e collegato alla linea telefonica per assistenza 24/7.

---

## **RECINZIONI ESTERNE**

L'area di proprietà verrà delimitata da muretto in calcestruzzo faccia a vista e soprastante recinzione in ferro a disegno semplice verniciata.

---

## **ALLACCIAMENTI E ACCATASTAMENTO**

Le spese di accatastamento dell'unità immobiliare sono a carico della parte promissaria acquirente come pure le spese di allacciamento Enel, Acqua, e Telecom.

---

## **FOGNATURE**

**IMPIANTO FOGNARIO** realizzato con tubazioni in pvc serie normale per i pluviali, tubazioni in pvc serie termoresistente per le acque nere. Pozzetti in numero e posizione tali da evitare problemi durante lo spurgo in caso di otturazione.

**CANNA FUMARIA** in acciaio per allontanamento dei gas di combustione della caldaia.

**COMIGNOLI** prefabbricati in alluminio preverniciato o similari.

## **MODIFICHE AL CAPITOLATO TECNICO**

La società promittente venditrice potrà apportare alle opere sopra descritte, a suo insindacabile giudizio, varianti o modifiche che siano tali comunque da mantenere inalterato il risultato finale complessivo delle opere descritte, sotto l'aspetto della durabilità, funzionalità e sicurezza.

Eventuali modifiche o aggiunte richieste dalla parte acquirente verranno vagliate dalla società venditrice per poterne valutare la fattibilità. La parte acquirente dovrà comunicare per tempo le modifiche o aggiunte al progetto approvato e saldare quanto pattuito per tali opere prima della loro esecuzione.

Eventuali modifiche relative a minori quantità di rivestimenti o pavimenti posati non danno diritto a detrazioni di alcun tipo.

