

# RESIDENCE CIVETTA



CLASSE ENERGETICA A4



CAPITOLATO DI MASSIMA OPERE E FINITURE DI FABBRICATO ABBINATO SITO IN  
BREDÀ DI PIAVE VIA MONTE CIVETTA – LOTTO 18  
(STATO DI FINITURA COMPLETO)

## Sommario

01	SCAVI.....	1
02	FONDAZIONI E VESPAIO .....	1
03	MURATURE .....	1
04	STRUTTURE PORTANTI .....	1
05	SOLAI ORIZZONTALI.....	1
06	TETTO .....	1
07	OPERE LEGGERE IN CALCESTRUZZO ARMATO .....	1
08	ISOLAMENTI.....	2
09	SOTTOFONDI.....	2
10	SFIATI E SCARICHI.....	2
11	OPERE DEL LATTONIERE .....	2
12	OPERE IN MARMO.....	2
13	OPERE MORTE IN LEGNO E FERRO .....	2
14	INTONACI.....	2
15	OPERE IN FERRO .....	3
16	OPERE DI FALEGNAMERIA .....	3
17	CANNE FUMARIE VARIE .....	3
18	GIARDINO ED OPERE ESERNE VARIE .....	3
19	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.....	4
20	OPERE DI PITTURA .....	4
21	OPERE ESTERNE PER ALLACCIAMENTI .....	4
22	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO .....	4
23	IMPIANTO IDRICO SANITARIO BAGNO .....	5
24	IMPIANTO ELETTRICO.....	6
25	IMPIANTO FOTOVOLTAICO .....	7
26	OPERE EXTRA.....	8

**CAPITOLATO DI MASSIMA OPERE E FINITURE DI FABBRICATO ABBINATO  
SITO IN BREDÀ DI PIAVE VIA MONTE CIVETTA – LOTTO 18  
(STATO DI FINITURA COMPLETO)**

**01 - SCAVI**

- Scavo di sbancamento eseguito con mezzo meccanico e trasporto dei materiali di risulta alla pubblica discarica o riutilizzo in cantiere.

**02 FONDAZIONI E VESPAIO**

- Calcestruzzo dosato a q.li 2.50/325 dato in opera per ricavo delle fondazioni e vespaio aerato (tipo cupolex) a seconda delle indicazioni del DD.LL. e dei relativi calcoli statici rispondenti alle vigenti normative sismiche.



**03 MURATURE**

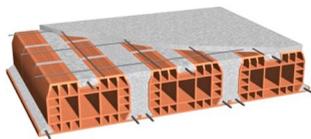
- Muratura portante esterna in laterizio da cm 25-30 con elemento isolante esterno tipo “cappotto” da cm. 14.
- Muratura in cotto semipieno da cm 25 di spessore per i muri portanti interni al fabbricato.
- Muratura divisoria delle diverse unità in doppia muratura in mattoni forati da cm 15 di spessore legati con malta bastarda con interposto elemento isolante.
- Muri divisorii interni all’abitazione come da disegni allegati, in cartongesso.

**04 STRUTTURE PORTANTI**

- Strutture portanti esterne ed interne in pilastri, travi e cordoli di calcestruzzo armato con acciaio B450C posto in opera sagomato e lavorato secondo i disegni statici forniti dal DD.LL. e dei relativi calcoli statici rispondenti alle vigenti normative sismiche.



**05 SOLAI ORIZZONTALI**



- Solai in latero-cemento armato, di spessore variabile a seconda delle indicazioni del DD.LL. e con sovraccarichi adeguati per destinazione del piano.

**06 TETTO**

- Struttura di copertura piana in latero-cemento armato, di spessore variabile a seconda delle indicazioni del DD.LL. e con sovraccarichi adeguati per destinazione del piano e con isolamento a “tetto rovescio” e copertura in ghiaino su copertura piana.
- Esecuzione di “Linea Vita” ai sensi dell’art. 79 bis della L.R. 61/85 – Prevenzione dei rischi di infortunio in quota.

**07 OPERE LEGGERE IN CALCESTRUZZO ARMATO**

- Ossatura di scale interne in cemento armato dosato a q.li 3.50/325 dato in opera dentro casseri di contenimento compresa armatura metallica.

## **08 ISOLAMENTI**

- Isolamento della base della muratura in cotto per umidità risalente con doppio strato di taglio muro su letto di malta cementizia e 1° mattone in calcestruzzo cellulare tipo “Ytong”.
- Isolamento murature esterne piano terra e primo piano con materiali a norma della legge 10/91 e D.L. 311 del 29/12/2006 e specificatamente con muratura in laterizio da cm 25-30, isolamento esterno tipo “cappotto” dello spessore di cm. 14 con lastre in EPS completata da rasatura grana fine e tinta a discrezione del DD.LL. ed all’interno controparete in cartongesso isolato (il tutto a norma della legge 10/91 e D.L. 311 del 29/12/2006).
- Isolamento tra unità contigue sullo stesso piano, costituito da doppia muratura in mattone modulare da cm. 15 di spessore con interposto pannello per l’isolamento acustico tipo SONARWOOD o simili fonoisolanti attivo composto da due pannelli in fibrolegno dello spessore di mm. 12 e 19 – densità Kg. 250/mc – accoppiati ad un feltro di fibra sintetica anti-spolvero – densità Kg. 20/ mc. spessore 18 mm, il tutto per uno spessore di 47 mm ed un potere fonoisolante di 32db.

## **09 SOTTOFONDI**

- Sottofondo in calcestruzzo alleggerito con polistirolo in granuli tipo ISOCAL, per sotto pavimentazione piano terra e piano primo.

## **10 SFIATI E SCARICHI**

- Scarichi in posti all’interno delle murature, compresi i pezzi speciali ed ogni altro onere.
- Sfiati in di diametro idoneo, compresi i pezzi speciali necessari.

## **11 OPERE DEL LATTONIERE**

- Grondaie e scossaline tetto in lamiera di alluminio preverniciato dello spessore di 10/10 e sviluppo adeguato.
- Pluviali in lamiera di alluminio preverniciato da 10/10 e del diametro di cm 10.

## **12 OPERE IN MARMO**

- Davanzali e soglie in marmo Trani o botticino bianco (o simili) da cm 3-4 di spessore levigati (o altro marmo a scelta del D.L.).
- Rivestimento scala interna sarà in marmo trani/botticino bianco da cm. 3 o piastrelle in monocottura 1^ scelta lisce, colori vari, dallo spessore medio mm.8/9 poste in opera con giunti accostati e normali alle pareti non fugati.



## **13 OPERE MORTE IN LEGNO E FERRO**

- Casseporte per porte interne in legno.
- Casseporte in metallo zincato per porte interne di tipo a scomparsa (ove previsto).

## **14 INTONACI**

- Intonaci interni tipo premiscelato a grezzo e fino su pareti e soffitti (ove non previsto cartongesso).
- Elemento isolante tipo “cappotto” con due mani di rasante armato con rete e finitura con rivestimento per esterni da mm. 1. (colore a scelta del D.L.).

### 15 OPERE IN FERRO

- Corrimano in legno o ferro per scale interne.
- Parapetto per piano primo con finiture in ferro tubolare zincato e colorato di semplice fattura, come da indicazioni del DD.LL.
- Ringhiere sopra murette di recinzione in getto di c.l.s. di h. cm 40-80 (variabile) e spess. cm 15-20 e con elementi in ferro tubolare zincato e colorato di semplice fattura, come da indicazioni del DD.LL.
- Cancelli pedonali (con anche colonne in ferro) di semplice disegno in ferro zincato e colorato a caldo muniti di serratura elettrica per apertura a distanza.
- Cancelli carraio (con anche colonne in ferro) di semplice disegno in ferro zincato colorato a caldo solo predisposti per l'apertura a distanza.

### 16 OPERE DI FALEGNAMERIA

- Serramenti esterni per finestre e portefinestre così composti:
- Finestre e portefinestre in legno laccato bianco (Serramenti in legno SERIE 68 Profilo "Quadra" o simili). Telaio spessore mm 68 (standard fisso) x mm 80 di larghezza (standard variabile) con inserite due guarnizioni termoacustiche, complete di Vetrocamera con spessore variabile da 26 mm a 30mm completi di tenda oscurante.
- Meccanismo anta-ribalta per serramenti di tutti i vani.
- I serramenti tipo finestra e/o portafinestra saranno predisposti per il posizionamento delle zanzariere.
- Maniglie in alluminio anodizzato.
- Portoncino d'ingresso di tipo blindato.
- Porte interne in laminato tamburato, porta tra garage e zona abitata di tipo REI 60.
- Casse porte in relazione alle porte, listellari per muri da 10 cm fino a 15 cm, tabulate e impiallacciate per muri da cm 18 ed oltre, spessore netto mm 38.
- Fascette del perimetro della cassa porta della sezione 85/60x12/10.
- Portone sezionale o a basculante residenziale con pannello coibentato (accesso garage).



### 17 CANNE FUMARIE VARIE

- Camino per eventuale stufa interna con canna fumaria in acciaio 6/10 con relativa coppella isolante e torretta (eventuale).

### 18 GIARDINO ED OPERE ESERNE VARIE

- Sistemazione dell'area scoperta in proprietà esclusiva sola con stesura terreno vegetale preventivamente scoticato dal terreno vergine (priva di "umus" e preparazioni varie per la semina).
- Passaggio pedonale: fornitura e posa di pavimentazioni apposite per esterni delle dimensioni di cm. 50x50 e/o 100x50, dal cancelletto pedonale sino all'ingresso (vedi elaborati grafici)
- Pavimentazione dell'accesso carraio (comune) con masselli autobloccanti drenanti.

## 19 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Pavimento del piano terra (soggiorno-cucina-garage) e bagni, in piastrelle in gres ceramico 1^ scelta lisce, colori vari, da cm 50x50 o simili dallo spessore medio mm.8/9 poste in opera con giunti accostati e normali o diagonali alle pareti non fugati. Fornitura €/mq. 20,00.
- Rivestimenti bagni appartamenti in piastrelle in gres ceramico da cm 20x20 o simili del costo in fornitura di €. 20,00 al metro quadrato.
- Pavimentazione esterna per marciapiedi con materiale resistente all'usura (a scelta del DD.LL.), con posa diritta a correre e relativo battiscopa h. cm. 15 con medesimo prodotto; isolante tipo mapelastic" con bandella perimetrale anti risalita. Fornitura €/mq. 20,00.
- Pavimento camere in lamparquette prefinito spess. mm. 10 circa e dimensioni 40/50-7 di rovere tipo fiammato, Faggio o Iroko, fornita al prezzo di €. 40,00 al mq.
- Battiscopa in ramino da cm 7 per tutti i locali a piano terra e primo.



## 20 OPERE DI PITTURA

- Pittura interna abbinata a due mani di traspirante antimuffa, colore bianco.
- Pitture esterne ad insindacabile parere del DD.LL.

## 21 OPERE ESTERNE PER ALLACCIAMENTI

- Allacciamenti: ogni linea verrà portata all'interno del proprio lotto e quindi all'interno del fabbricato.
- Gli alloggi in cemento (Enel), saranno posti lungo la recinzione nella posizione più idonea a scelta della DD.LL.

Tutte le domande e tutti gli importi richiesti per i collettori acqua, per il contatore gas-Enel ecc. saranno a carico dell'acquirente.

Per l'esecuzione di tali lavori potranno verificarsi delle servitù' tecnologiche che si rendono necessarie e che dovranno essere necessariamente accettate.

- Nel giardino saranno predisposti un pozzetto per la linea dell'acqua ed uno per la linea elettrica.

## 22 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- Impianto di riscaldamento con pompa di calore splittata WEISHAUPT completa di unità interna ed esterna splittata aria/acqua, ventilatore maggiorato, centralina elettronica di regolazione per impianto fotovoltaico e solare termico di potenza opportuna, completa di tutti gli accessori a norma UNI per un buon funzionamento, comprensiva di accumulatore solare / bollitore da 300 lt.

- Impianto fotovoltaico per potenze di Kwh 4,50 (art. 4 comma 22 del DPR 592009 - impianto di produzione energia termica con utilizzo di fonti di energia rinnovabile per



**CAPITOLATO DI MASSIMA OPERE E FINITURE DI FABBRICATO ABBINATO  
SITO IN BREDÀ DI PIAVE VIA MONTE CIVETTA – LOTTO 18  
(STATO DI FINITURA COMPLETO)**

almeno il 50%).

- Pavimento termico su tutta la pavimentazione del fabbricato (compreso garage) conforme UNI EN 1264, clips di fissaggio, disperdente per bonifica caldaia, elemento isolante espanso da 35/20 mm bugnato, collettore di distribuzione ed ogni altra opera accessoria.
- Tubazioni in multistrato per la completa esecuzione dell'impianto nei vari diametri secondo necessità, con isolamento a norma della legge.
- L'impianto di riscaldamento sarà suddiviso in due zone: notte e giorno;
- Corpi scaldanti scaldasalviette modello De Longhi o Irsap, per bagni di potenza a norma di legge;
- Valvole, detentori e valvoline di sfiato per radiatori.
- Predisposizione di impianto di condizionamento: n.1 predisposizione zona giorno, n. 1 zona notte.



### **23 IMPIANTO IDRICO SANITARIO BAGNO**

Fornitura standard di sanitari per bagno Piano Terra:

- n.1 lavabo in ceramica colore bianco, completo di colonna, del tipo IDEALSTANDARD modello TESI o simile;
- n. 1 gruppo miscelatore modello cromato della Grohe o simili;
- rubinetti filtro sotto lavabo per miscelatore;
- sifone a S.

n.1 water sospeso in ceramica colore bianco, completo di:

- n.1 sedili in plastica tipo IDEALSTANDARD modello TESI (o simile) tipo sospeso;
- cassette ad incassato da litri 10
- canotto cromato con strettoio.
- n.1 bidet del colore bianco, completo di: gruppo bidet, del tipo IDEALSTANDARD modello TESI (o simile) tipo sospeso; compreso di miscelatore in acciaio;
- giunti vari di collegamento e di fissaggio.

- n.1 piatto doccia 70x90 o 80x80 IDEALSTANDARD (o simile), completo di:

- gruppo doccia compreso di miscelatore modello Grohe o simili munito di doccia ad asta scorrevole;

Fornitura standard di sanitari per bagno Piano Primo:

- n.1 lavabo in ceramica colore bianco, completo di colonna, del tipo IDEALSTANDARD modello TESI;
- n. 1 gruppo miscelatore modello Grohe o simili;
- rubinetti filtro sotto lavabo per miscelatore;
- sifone a S.

n.1 water sospeso in ceramica colore bianco, completo di:

- n.1 sedili in plastica tipo IDEALSTANDARD modello TESI (o simile) tipo sospeso;
- cassette ad incassato da litri 10
- canotto cromato con strettoio.
- n.1 bidet del colore bianco, completo di: gruppo bidet, del tipo IDEALSTANDARD modello TESI (o simile) tipo sospeso; compreso di miscelatore modello Grohe o simili; giunti vari di collegamento e di fissaggio.



**CAPITOLATO DI MASSIMA OPERE E FINITURE DI FABBRICATO ABBINATO  
SITO IN BREDÀ DI PIAVE VIA MONTE CIVETTA – LOTTO 18  
(STATO DI FINITURA COMPLETO)**

- n.1 Vasca in policarbonato Tipo ALBATROS o simili colore bianco da cm. 170x70 completa di:
  - sifone ad s da 1" e 1/2;
  - colonna vasca;
  - gruppo vasca compreso di miscelatore tipo Grohe o simili munito di doccia a doppio uso; VARIE:
  - scarico e acqua calda e fredda per lavello cucina.
  - rubinetti arresto a cappuccio.
  - tubatura tipo Geberit o simili in multistrato di diametro 3/4" - 1/2" per la completa esecuzione dell'impianto igienico sanitario.
  - raccorderia varia.
  - guaina isolante per le tubazioni di acqua calda e fredda.
  - raccorderia e tubazioni di vario diametro per la rete scarico sanitari fino alle colonne principali.
- i locali saranno predisposti per l'installazione di un motore esterno (sul retro) e di n° 2 punti di espansione aria fredda per condizionamento a mezzo della posa di tubi in rame in base alle disposizioni del direttore dei lavori;



## **24 IMPIANTO ELETTRICO**

L'impianto elettrico verrà eseguito sottotraccia ed i materiali previsti sono i seguenti:

- INSET per le tubazioni
- VIMAR per le scatole di derivazione
- AVE per i frutti di comando
- CEAT-CABEL-PIRELLI per i conduttori
- ELVOX per i componenti citofonici
- SCHNAIDER per il centralino selezionatore
- FRACCARO per l'impianto antenna.



- La sezione dei conduttori impiegata sarà conforme alle norme vigenti.
- I frutti saranno del tipo AVE serie Tekla o Domus in policarbonato, o serie analoga della stessa casa.

## **IMPIANTO E MESSA A TERRA**

- Realizzazione in impianto di messa a terra costituito da conduttori in rame aventi sezione conforme alle norme di legge, per i seguenti collegamenti:
  - collegamento dei punti luce
  - collegamento dei punti presa
  - collegamenti equipotenziali dei bagni
- realizzazione del punto precedente di messa a terra costituito da dispersore a croce zincato.

## **IMPIANTO ANTENNA AUTONOMO**

- Realizzazione di impianto antenna del tipo tradizionale atto a ricevere i programmi nazionali e regionali, costituito da tubo flex, scatole di derivazione, scatole porta frutto e montante fino al soffitto.
- Antenna TV a larga banda completa di centralina di amplificazione segnale.

### **DISTRIBUZIONE PUNTI**

Cucina/Soggiorno n. 3 punti luce interrotti, n. 3 punti luce deviati, n. 1 punti luce invertiti a tre punti; n. 3 prese 15 A+T, n. 4 Bipresa 2x10-16 A+T per alimentazione elettrodomestici tipo suko; n. 2 presa TV, n. 1 presa comandata interrotta; n. 1 presa comandata deviata; n. 1 presa lavastoviglie con interruttore bipolare; n. 1 luce di emergenza; n. 1 punto di alimentazione termostato ambiente con cronotermostato; n. 1 presa di alimentazione cappa aspirante; n. 1 presa 1 telefono, n. 1 videocitofono del tipo ELVOX.

Camera matrimoniale: n.1 punto luce, n. 2 interruttori deviati; n. 2 custodia da tavolo con cavo multiplo ed uscita semplice, n.3 prese 15 A+T; n. 1 presa TV; n. 1 campanello di chiamata, una presa per la TELECOM;

2° e 3° Camera: n.1 punto luce, n. 1 interruttori deviati; n. 1 custodia da tavolo con cavo multiplo ed uscita semplice, n.3 prese 15 A+T; n. 1 campanello di chiamata, una presa per la TELECOM e n° 1 presa TV;

Bagni: n.2 punti luce interrotto, n. 1 Bipresa 2x10-16 a-A+7, n.1 prese 15 A+T, n. 1 pulsante campanello a tirante,

Scala/Corridoio/Disbrigo: n.1 punto luce, n. 2 punti deviati, n.1 presa 15 A+T.

Garage: n. 1 punto luce, n. 2 punti deviati, n.1 presa 15 A+T.

Giardino n. 3 punti luce esterni

Ogni unità dotata di centralino salvavita a norma di legge e predisposizione impianto di allarme perimetrale e volumetrico.

Impianto di messa a terra con dispersore di terra da 1,5 metri a croce collegato alle gabbie di fondazione e connesso al nodo di terra dell'impianto tramite corda giallo-verde da 16mmq

### **25 IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Impianto fotovoltaico da 4,5Kw con posa nella copertura piana e tubazione di collegamento fino al piano terra. (La richiesta di allacciamento alla linea ENEL è a carico della parte acquirente)



CAPITOLATO DI MASSIMA OPERE E FINITURE DI FABBRICATO ABBINATO  
SITO IN BREDÀ DI PIAVE VIA MONTE CIVETTA – LOTTO 18  
(STATO DI FINITURA COMPLETO)

IMPIANTI PROPOSTI EXTRA CAPITOLATO, a carico dell'acquirente:

- Dispositivo per ricambio e la purificazione dell'aria ad alta efficienza per integrazione riscaldamento, raffrescamento, deumidificazione e purificazione dell'aria interna;
  
- Predisposizione di impianto aspirapolvere centralizzato completo di tubi raccordi ad incollaggio e pezzi speciali per formazione di n° 6 contro prese, impianto aspirapolvere all'esterno sotto griglia locale C.T.
  
- Pompeiana in legno o ferro zincato e colorato

Ogni variante alle prescrizioni della presente descrizione lavori e ogni variante che comporti la demolizione delle opere già eseguite, dovrà essere preventivamente concordata per iscritto, in merito alle eventuali differenze di costi o d'installazione di materiali o finiture speciali.

Breda di Piave, febbraio 2024

Parte Promessa Venditrice

Parte Promessa Acquirente

.....

.....