

PUNTA IMMOBILIARE SRL

**COSTRUZIONE DI N. 7 APPARTAMENTI
CERVIA – VIA MARSALA, 12**



CAPITOLATO DI VENDITA

IMPRESA ESECUTRICE



PROGETTAZIONE



Rev. 00 del 05.06.2026



www.edrasrl.it

UN NUOVO CONCETTO DI ABITARE



www.edrasrl.it

CAPITOLATO DEI LAVORI

1. IL NUMERO DEGLI ALLOGGI POTRA' SUBIRE MODIFICHE IN FUNZIONE DELLE OPPORTUNITA' COMMERCIALI DELLA SOCIETA' VENDITRICE, FERMA RESTANDO LA SUPERFICIE TOTALE.
2. TUTTI I MATERIALI, PREVENTIVAMENTE PROPOSTI, SARANNO SOGGETTI AL CONTROLLO ED ALL'APPROVAZIONE DELLA D.L. PRIMA DELLA LORO MESSA IN OPERA.
3. È DATA FACOLTA' ALL' ACQUIRENTE DI FAR APPORTARE MODIFICHE AL PRESENTE CAPITOLATO PER QUANTO CONCERNE LE SISTEMAZIONI INTERNE, PURCHE' NON SIANO CAUSA DI DINIEGO AL PDC RILASCIATO, NONCHE' DI MODIFICARE LE FINITURE ED I MATERIALI, PURCHE' OGNI DISPOSIZIONE PERVENGA ALL' IMPRESA ALMENO NOVANTA GIORNI PRIMA DELLA LORO POSSIBILE ESECUZIONE.
4. LE MODIFICHE ESTERNE DOVRANNO SARANNO CONSENTITE ESCLUSIVAMENTE ALLA SOCIETA' VENDITRICE.
5. TUTTE LE MODIFICHE RICHIESTE DOVRANNO ESSERE PREVENTIVAMENTE CONCORDATE TRA LE PARTI, QUANTIFICATE ECONOMICAMENTE ED APPROVATE DAL CLIENTE PRIMA DI ESSERE ESEGUITE.
6. È FATTA AMPIA RISERVA ALLA SOCIETA' VENDITRICE DI APPORTARE QUELLE MODIFICHE CHE SI RENDESSERO NECESSARIE DA DISPOSIZIONI COMUNALI, A PARTIRE DALL' ACCETTAZIONE DEL PRESENTE DISCIPLINARE E FINO AL TERMINE DEI LAVORI, NONCHE' TUTTE QUELLE VARIAZIONI CHE LA STESSA RITENESSE O SI RENDESSERO NECESSARIE PER UNA MIGLIORE RIUSCITA DELL' OPERA. LE EVENTUALI SOSTITUZIONI AVVERRANNO COMUNQUE CON MATERIALI DELLA STESSA QUALITA'.
7. NESSUNA RESPONSABILITA' POTRA' RICADERE SULLA PARTE VENDITRICE A SEGUITO DI QUALSIASI DETERMINAZIONE CHE SARA' PRESA DAL COMUNE E RELATIVE APPLICAZIONI.
8. RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE LE SPESE TECNICHE PER LE DENUNCE AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DELLA COSTRUZIONE IN OGGETTO, LE SPESE DI ALLACCIAMENTO AI CONTATTORI ENEL, GAS E ACQUA, COMPRESA QUOTA DI POTENZA, LE SPESE NOTARILI, OLTRE ALL' IVA, NELLE PERCENTUALI IN VIGORE ALLA DATA DI EMISSIONE DELLE FATTURE.



CAPITOLO 1°

- IMPIANTO DI CANTIERE

Art. 1 – IMPIANTO DI CANTIERE: Sarà realizzato con i più moderni impianti ed attrezzature, impianto elettrico di cantiere certificato, baracche dotate di luce, acqua, ponteggi interni ed esterni di qualsiasi genere e tipo, ordinari e straordinari, impianti di sollevamento, macchine, utensili ed attrezzatura in regola ed in conformità alle norme di sicurezza in vigore al momento di esecuzione delle opere. Sotto questa voce si intendono compensate tutte quelle opere preliminari e complementari necessarie per rendere agevole e funzionale il cantiere in oggetto, nel massimo rispetto delle normative in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni negli ambienti di lavoro in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori.

Art. 2 – TRACCIAMENTO: Verrà eseguito dai tecnici e dagli operai della ditta esecutrice dei lavori, con la supervisione dei tecnici della ditta venditrice. L'impresa esecutrice provvederà a dotarsi di tutti gli strumenti, l'attrezzatura ed i materiali necessari ad eseguire un corretto tracciamento degli edifici da realizzare.

CAPITOLO 2°

- SCAVI E REINTERRI

Art. 3 – SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA: Sarà eseguito con mezzi meccanici, in terreno di qualsiasi natura e consistenza, per qualsiasi dimensione, compreso gli oneri derivanti dalla presenza di acqua di falda, il carico ed il trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta.

Art. 4 – RIEMPIMENTO DEGLI SCAVI: Saranno realizzati da uno strato di ghiaia spaccata (spessore medio cm 30) e da un sovrastante strato di stabilizzato battuto (spessore medio cm 10) relativamente ai marciapiedi e alle aree carrabili. Al di sopra di tale vespaio verrà realizzato un massetto in cls armato con rete elettrosaldata diam. mm6 cm20x20 dello spessore medio di 8/10 cm.

Le zone a giardino saranno invece riempite con terra da coltivo sino al livello del marciapiede esterno.

CAPITOLO 3°

- DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA IN C.A.

Art. 5 – FONDAZIONI: Saranno realizzate in c.a. e saranno del tipo a platea, secondo il calcolo eseguito da Ingegnere abilitato, con armatura in carpenteria eseguita in pannelli Armo, getto in calcestruzzo fornito e posto in opera, compreso ogni onere per vibratura, staggiatura ed ogni altro onere necessario ad eseguire il lavoro a perfetta regola d'arte. Il tipo di calcestruzzo (Rck, consistenza, ecc), così come le dimensioni delle fondazioni ed il tipo di ferro da utilizzare, dovranno essere del tutto corrispondenti alle indicazioni del progetto redatto da Ingegnere strutturista incaricato dalla società venditrice, il quale eseguirà il calcolo secondo i criteri dell'ultima normativa antisismica prevista dalle normative vigenti

Art. 6 – TRAVI E PILASTRI: Saranno realizzati in c.a. il tipo di calcestruzzo (Rck, consistenza, ecc), così come le dimensioni di travi e pilastri ed il tipo di ferro da utilizzare, dovranno essere del tutto corrispondenti alle indicazioni del progetto redatto da Ingegnere strutturista incaricato dalla società venditrice, il quale eseguirà il calcolo secondo i criteri dell'ultima normativa antisismica prevista dalle normative vigenti.

Art. 7 – SOLAI ORIZZONTALI: solaio intermedio con struttura in latero-cemento, massetto di integrazione impiantistica, doppia coibentazione termica ed acustica, massetto liscio e pavimentazione.



Art. 8 – CARPENTERIA PER OPERE IN C.A.: Sarà del tipo normale, compreso ogni onere per formazione e controllo dei livelli di opera, lavorazione, sfrido e quant' altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d' arte e predisposto per la posa del ferro e per il getto. Sono compresi inoltre i ponteggi ed i banchinaggi di qualunque tipo, sempre eseguiti nel massimo rispetto delle normative antinfortunistiche come richiamato dell'Art. 1 del presente capitolato.

Art. 9 – FERRO DI ARMATURA PER OPERE IN C.A.: Sarà in barre ad aderenza migliorata tipo Feb44k controllato e certificato, oppure in rete elettrosaldata, fornito e posto in opera comprese legature, sfridi e quant' altro necessario ad eseguire il lavoro a perfetta regola d' arte.

Art. 10 – TUTTI I MANUFATTI in cls (travi, pilastri, solette, travi ad U per camminamenti ecc.) che non saranno ricoperti da rivestimenti (intonaci ecc.) saranno in c.a. gettato a faccia vista e successivamente tinteggiato con pittura elastomerica secondo le indicazioni della D.L.

Art. 11 – TUTTE LE STRUTTURE in cls dovranno essere isolate termicamente per evitare il problema dei ponti termici; inoltre eventuali strutture che si trovino sui confini di proprietà dovranno essere isolate acusticamente al fine di evitare la trasmissione dei rumori, in base alle normative vigenti.

CAPITOLO 4°

- COPERTURA E LATTONERIE

Art. 12 – STRUTTURA DEL TETTO E LINEA VITA: La copertura sarà realizzata in laterocemento, con soprastante impermeabilizzazione, isolamento e manto in lamiera grecata tipo "Alubel" a scelta della D.L. Sarà calpestabile ed idonea a ricevere la posa in opera dell'impianto fotovoltaico. In sommità verrà installato sistema "Linea Vita" fornito con disegno e schema di calcolo redatto da ditta abilitata.

Art. 13 – PACCHETTO ISOLANTE COPERTURA: Sarà costituito da uno strato di materiale isolante dello spessore di cm16. La scelta dei materiali coibenti ed il loro spessore definitivo sarà comunque dettata dalla relazione "ex legge10" eseguita da tecnico abilitato incaricato dalla società venditrice.

Art. 14 – CANALI DI GRONDA: Saranno in lamiera preverniciata colore antracite o altro a scelta della DL, sviluppo adeguato, forniti e posti in opera con sagoma secondo le indicazioni della D.L., comprese cicogne, legature, chiodature, raccordi e fissaggi alla struttura, formazione delle pendenze di sgrondo anche nel caso non coincidano con le pendenze o le quote della falda, e compreso ogni altro onere e magistero per dare il lavoro a perfetta regola d'arte.

Art. 15 – TUBI PLUVIALI: Saranno in lamiera preverniciata colore antracite o altro a scelta della DL, diametro cm10, comprese di sostegni, legature, chiodature, curve di imbocco ai canali di gronda, e compreso ogni altro onere e magistero per dare il lavoro a perfetta regola d' arte, effettivamente funzionante ed efficiente.

Art. 16 – COPERTINE, SCOSSALINE, CONVERSE: Saranno in lamiera preverniciata colore antracite o altro a scelta della DL, avranno lo sviluppo adeguato e sarà compreso ogni altro onere e magistero per dare il lavoro a perfetta regola d' arte, effettivamente funzionante ed efficiente.

Art. 17 – RACCOLTA ACQUA PER BALCONI: Saranno posate delle pilette di raccolta acqua a pavimento, collegate attraverso tubazioni di scarico alla rete fognaria delle acque chiare, del tipo a scelta della DL sulla base del miglior funzionamento.



CAPITOLO 5°

- DESCRIZIONE DELLE MURATURE DI TAMPONAMENTO

Art. 18 – MURATURA PERIMETRALE ESTERNA: Sarà costituita da una testa di muratura tipo poroton o similare (tipologia a scelta della D.L.) dello sp. cm20, un'intercapedine in materiale isolante dello spessore di cm10 e rivestimento esterno in muratura (alcune pareti saranno rivestite in gres effetto pietra, mentre altre intonacate e tinteggiate).

La tipologia di isolante e lo spessore saranno definiti dal progetto redatto da termotecnico abilitato.

La parte interna potrebbe essere realizzata con sistema a secco, a scelta della DL.

Art. 19 – PARAPETTI BALCONI: Saranno realizzati in muratura intonacata ed in parte in vetro a scelta della DL.

Saranno presenti delle parti destinate a fioriere sul perimetro dei balconi, realizzate in muratura e successivamente intonacate ed impermeabilizzate, con creazione dello scarico per le acque di scolo.

CAPITOLO 6°

- DIVISORIE INTERNE

Art. 20 – DIVISORIE TRA ALLOGGI: Le pareti che dividono le singole unità immobiliari saranno realizzate in mattoni Forati da cm12 tipo pesante + isolante acustico cm5 tipo lana di roccia densità 70 kg/mc o similare come da legge 10 + mattoni Forati da cm12 tipo pesante, ed intonaco su entrambi i lati. Oppure potrebbero essere realizzate con sistema a secco a scelta della DL.

Art. 21 – DIVISORIE TRA ALLOGGI E GARAGE: Le pareti che dividono i garages dalle abitazioni saranno realizzate in mattoni tipo Poroton da cm12 ed intonacate su entrambi i lati per uno spessore totale di cm15. Dovranno essere risultare REI60. Oppure potrebbero essere realizzate con sistema a secco a scelta della DL.

Art. 22 – DIVISORIE INTERNE: Le tramezze interne saranno realizzate in laterizio forato, spessore cm 8 o 12 come indicato nelle tavole di progetto. Oppure potrebbero essere realizzate con sistema a secco a scelta della DL.

CAPITOLO 7°

- INTONACI INTERNI ED ESTERNI

Art. 23 – INTONACO PREMISCELATO INTERNO: L'intonaco interno sarà del tipo premiscelato a base calce con finitura al civile, da applicarsi con macchina intonacatrice. Tirato direttamente sulla muratura e finemente frattazzato. Da applicarsi su pareti e soffitti di tutti i locali.

Art. 24 – INTONACO PREMISCELATO ESTERNO: L'intonaco esterno (dove previsto), sarà del tipo premiscelato fibrato, a base calce con finitura al civile, da applicarsi con macchina intonacatrice. Tirato a staggia direttamente sulla muratura e finemente frattazzato.



CAPITOLO 8°

- IMPERMEABILIZZAZIONI, ISOLAMENTI, SOTTOFONDI

Art. 25 – IMPERMEABILIZZAZIONI BALCONI E TERRAZZI: Saranno realizzate con fornitura e posa in opera di uno strato di guaina bituminosa sp. mm4, saldata a fiamma sul solaio, compreso sovrapposizioni, giunte, risvolti e quant' altro necessario ad eseguire il lavoro a perfetta regola d' arte e successivo strato di Mapelastic (o prodotto similare) sul massetto lisciato, compreso risvolto a parete.

Art. 26 – IMPERMEABILIZZAZIONE DOCCE: Prima della posa delle mattonelle del rivestimento verrà applicato uno strato di Mapelastic (o prodotto similare) per impermeabilizzazione delle pareti delle docce.

Art. 27 – IMPERMEABILIZZAZIONE PIANO TERRA: Tutte le pareti in appoggio diretto sulle fondazioni saranno isolate mediante la posa in opera, in doppio strato, di guaine isolanti tra di loro separate da un corso di muratura.

Art. 28 – SOTTOFONDI LEGGERI: Saranno realizzati in cemento cellulare, con caratteristiche isolanti.

Art. 29 – INSONORIZZAZIONE: Si provvederà alla messa in opera di adeguato tappeto fono isolante, in grado di permettere un abbattimento complessivo superiore ai 30db. Saranno inoltre inserite sotto le pareti divisorie, delle strisce elastomeriche fono smorzanti di mm4 di spessore tipo FONOSTRIP o similare, per impedire la trasmissione di urti e vibrazioni al solaio, compreso qualsiasi onere necessario per eseguire il lavoro a perfetta regola d' arte. Saranno inoltre inseriti dei materiali insonorizzanti nelle pareti che dividono gli alloggi per raggiungere i valori di trasmissione del rumore stabiliti per legge.

CAPITOLO 9°

- FOGNATURE

Art. 30 – POZZETTO DI PRESCRIZIONE: Come previsto dal regolamento comunale prima dell' ingresso nella pubblica fognatura, acque chiare ed acque scure verranno convogliate in un pozzetto di prescrizione comunale delle dimensioni standard di cm50x80x50, costituito da una doppia camera, sifonato in entrata ed in uscita, completo di coperchio in cls carrabile, da posizionare alla quota idonea alla successiva posa in opera di lapide zincata composta da telaio e controtelaio oppure lapide in ghisa carrabile, in base alle indicazioni della D.L.

Art. 31 – FOSSE BIOLOGICHE: Gli scarichi dei bagni saranno recapitati in fosse biologiche diam. interno cm100 h interna cm100 del tipo a monoblocco, con coperchio in cls carrabile, da posizionare alla quota idonea alla successiva posa in opera di lapide zincata composta da telaio e controtelaio oppure lapide in ghisa carrabile, in base alle indicazioni della D.L. Tali biologiche riceveranno un massimo di n. 2 bagni cadauna.

Art. 32 – POZZETTI DEGRASSATORI: Gli scarichi delle acque saponate saranno recapitati in pozzetti degrassatori da cm50x80 interni h. cm50, con coperchio in cls carrabile, da posizionare alla quota idonea alla successiva posa in opera di lapide zincata composta da telaio e controtelaio oppure lapide in ghisa carrabile, in base alle indicazioni della D.L. Tali degrassatori riceveranno un massimo di 1 cucina cadauno.

Art. 33 – POZZETTI D' ISPEZIONE: Sia per le acque chiare, che per la acque scure saranno forniti e posati dei pozzetti d' ispezione davanti alle biologiche, ai degrassatori ed in corrispondenza dei cambi di direzione della fognatura, aventi dimensioni interne di cm40x40x40 e provvisti di coperchio in cls carrabile da posizionare alla quota idonea alla successiva posa in opera di lapide zincata composta da telaio e controtelaio oppure lapide in ghisa carrabile, in base alle indicazioni della
D.L.



Art. 34 – POZZETTI PLUVIALI: Al piede dei tubi pluviali verranno forniti e posati dei pozzetti in cls sifonati, completi di coperchio in cls carrabile, da posizionare alla quota idonea alla successiva posa in opera di lapide zincata composta da telaio e controtelaio oppure lapide in ghisa carrabile, in base alle indicazioni della D.L.

Art. 35 – CADITOIE PER RACCOLTA ACQUA PIOVANA: Saranno fornite e posate delle caditoie in ghisa con sifone in ghisa per la raccolta delle acque piovane, alloggiare su pozzetti in cls da cm40x40x40 da posizionarsi nel numero e nelle posizioni indicate dal D.L.

Art. 36 – TUBI IN PVC PER FOGNATURA: Saranno fornite e posate delle tubazioni in pvc del tipo pesante per la realizzazione delle linee di fognatura delle acque chiare e scure, nel diametro indicato dai disegni di progetto.

CAPITOLO 10°

- PAVIMENTI IN LEGNO E GRES

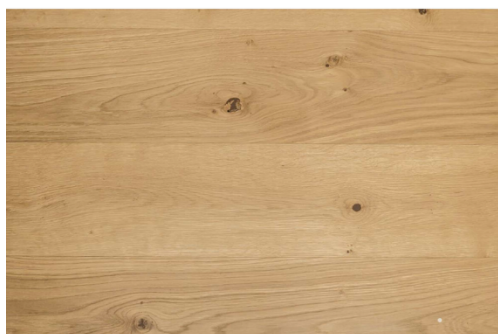
Art. 37 – PAVIMENTI IN GRES ZONA GIORNO E BAGNI: Fornitura e posa in opera di pavimenti in gres porcellanato colori a scelta del cliente tra quelli campionati, formato 80X80 – 60X120 - 120x120 cm. Le piastrelle verranno posate su apposito sottofondo dello spessore minimo di cm4, con sistema a colla. È compreso nel prezzo la stuccatura dei giunti, (escluso bordi e cornici da quantificare a parte), la pulizia finale dei pavimenti e tutto quanto necessario a dare il lavoro finito a perfetta regola d' arte. La posa delle mattonelle sarà diritta, con fuga.

Marca SINTESI serie EVOQUE - FLOW - J.U.S.T.- MADISON – FRAME WORK

Alcuni esempi (tutte le serie complete sono visionabili in sala mostra)



Art. 38 – PAVIMENTI IN LEGNO ZONA NOTTE (CAMERE E DISIMPEGNO): Fornitura e posa in opera a colla di pavimenti in legno, essenza Rovere prefinito mm 12x150x600/1900, in vari colori, spazzolato e verniciato con nodi, su sottofondo precedentemente predisposto dello spessore minimo di cm4, ben livellato ed essiccato. Posa in opera diritta a correre, sia perpendicolare che parallela rispetto all' ingresso.



Tutti i colori disponibili sono visionabili in sala mostra



www.edrasrl.it

Art. 39 – BATTISCOPIA SOGGIORNI, CUCINE, DISIMPEGNI, CAMERE: Fornitura e posa in opera di battiscopa in legno laccato bianco RAL 9010, del tipo a sagoma diritta **mm10x50** fissato a chiodi e silicone.

Art. 40 – PAVIMENTI ESTERNI MARCIAPIEDI E TERRAZZI: Fornitura e posa in opera di pavimenti in GRES PORCELLANATO antisdrucchiolo di 1° scelta, **formato cm 30x60 ditta a scelta D.L.** Saranno posati su apposito sottofondo dello spessore minimo di cm4, con sistema a colla. È compreso nel prezzo la stuccatura dei giunti. Posa diritta con fuga.

Art. 41 – BATTISCOPIA ESTERNI: Fornitura e posa in opera di battiscopa con lo stesso materiale scelto per la pavimentazione, posato a colla e stuccato anche nella parte superiore.

Art. 42 – PAVIMENTI GARAGE E CANTINE: Fornitura e posa in opera di pavimenti in GRES PORCELLANATO antisdrucchiolo di 1° scelta, **formato cm 20x40 ditta a scelta D.L.** Saranno posati su apposito sottofondo dello spessore minimo di cm4, con sistema a colla. È compreso nel prezzo la stuccatura dei giunti. Posa diritta con fuga.

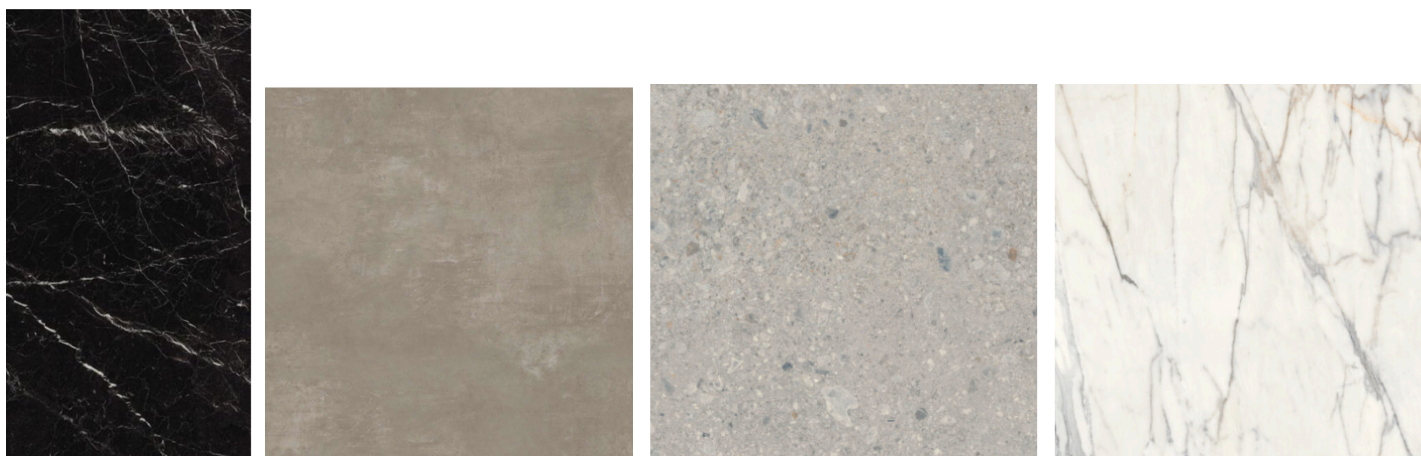
Art. 43 – BATTISCOPIA GARAGE E CANTINE: Fornitura e posa in opera di battiscopa con lo stesso materiale scelto per la pavimentazione, posato a colla e stuccato anche nella parte superiore.

CAPITOLO 11°

- RIVESTIMENTI BAGNI

Art. 44 – RIVESTIMENTI BAGNI: Fornitura e posa in opera di rivestimenti in gres porcellanato tipo **colori a scelta del cliente, formato fino a cm 60x120 sul perimetro del bagno, mentre le pareti della doccia saranno rivestite con lastre da 120x270 o misura similare**, posati accostati e allineati a colla sull'intonaco sottostante (escluso bordi e cornici da quantificare a parte).

Marca FIANDRE-PORCELLAINGRES OPACHI 120X270 cm – MARAZZI SATINATI E LUCIDI 120x278 cm
Alcuni esempi (tutte le serie complete sono visionabili in sala mostra)



CAPITOLO 12°

- OPERE IN MARMO O SIMILARI

Art. 46 – SCALE: Fornitura e posa in opera di gradini composti da alzate e pedate in **GRES PORCELLANATO da cm 60x120, con lo stesso materiale e lo stesso formato saranno pavimentati i pianerottoli ed i disimpegni ai piani.** I battiscopa saranno a giro gradino sezione mm 10x50, quelli dei pianerottoli saranno lineari della stessa misura.

Art. 47 – BANCALI FINESTRE: Fornitura e posa in opera di bancali in **PIETRA DI SARNICO GRIGIA** o altro materiale a scelta della D.L. con piano levigato, sagoma diritta e coste bisellate completi di gocciolatoio. Spessore cm3.

Art. 48 – SOGLIE PORTE FINESTRE: Fornitura e posa in opera di soglie in **PIETRA DI SARNICO GRIGIA** o altro materiale a scelta della D.L. con piano levigato, sagoma diritta e coste bisellate. Spessore cm3.

Art. 49 – SOGLIE BALCONI E TERRAZZI: Dove previsti potranno essere realizzate con il marmo dei davanzali oppure con il gres porcellanato dei pavimenti, a scelta della DL.

CAPITOLO 13°

- TINTEGGIATURE INTERNE ED ESTERNE

Art. 50 – TINTEGGIATURA DI MURI E SOFFITTI INTERNI: MURI INTERNI: la tinteggiatura sarà del tipo traspirante, previa stuccatura di eventuali imperfezioni dell'intonaco, applicazione della tinta a perfetta copertura. **COLORE BIANCO TINTA UNITA.**

Art. 51 – TINTEGGIATURA DI MURI ESTERNI: Sarà del tipo al Quarzo, previa stuccatura di eventuali imperfezioni dell'intonaco, applicazione della tinta a perfetta copertura. **COLORE A SCELTA DELLA DL**

CAPITOLO 14°

- PORTE INTERNE E PORTONCINI BLINDATI

Art. 52 – PORTE INTERNE: PORTE A FILO MURO. Le porte filo muro da interni consentono la perfetta integrazione con la parete e con l'ambiente. Disponibili come porte scorrevoli e a battente, perfettamente complanari alla parete, prive di stipiti, cornici e coprifili. MARCA E MODELLO A SCELTA DELLA DL

Art. 53 – PORTONCINI D'INGRESSO BLINDATI CLASSE 3 di antieffrazione UNI-EN 1627 TRASMITTANZA TERMICA - 1.3 W/ (M².K) ABBATTIMENTO ACUSTICO - 34dB

Cerniera a vista registrabile su 2 assi - Spioncino grandangolare - Chiavistello superiore in acciaio 18mm

Gruppo serratura - Chiavistello inferiore in acciaio 18mm - N⁷∞ 6 rostri fissi in acciaio sul lato cerniere

Paraspifferi Inferiore registrabile + spugna poliuretana per l'abbattimento acustico

Struttura composta da un foglio + 5 omega di rinforzo - Carenatura perimetrale in lamiera prefilmata con PVC

Pannello in polistirene alta densità Interno - Pannello in polistirene alta densità Interno ed esterno

Rivestimento interno liscio ed esterno effetto legno spessore 6 mm

La porta blindata a **cilindro europeo** è caratterizzata da tre elementi di fondamentale importanza: la serratura, il cilindro, il defender antitrapano a protezione del cilindro.





PORTE FILO MURO



PORTONCINO BLINDATO



CAPITOLO 15

Art. 54 – SERRAMENTI ESTERNI: Infissi in **LEGNO-ALLUMINIO** della ditta COCIF (o prodotto simile con le stesse caratteristiche) **FINESTRE A BATTENTE** - stipite Sezione 70 x 68 mm. anta Sezione 70 x 68 mm. Versione a battente 1 e 2 ante apertura anta ribalta di serie con micro areazione maniglia a 8 scatti finitura cromo sat. Portafinestra standard senza traverso intermedio e doppio traverso inferiore, scrocchetto di chiusura su anta semifissa. Wasistas con sistema di chiusura a cremonese e maniglia. Versione standard a 2 guarnizioni. Valori di trasmittanza del profilo $U_f = 1,3 - 1,4 \text{ W / m}^2$

È COMPRESA LA FORNITURA E POSA DI UN SOLO ALZANTE-SCORREVOLE (NELLE ZONE GIORNO)

Colore bianco laccato interno e rivestimento esterno in alluminio a scelta della DL



Art. 55 – TAPPARELLE MOTORIZZATE COMPLETE DI CONTROTELAIO COIBENTATO: saranno realizzate per tutte le aperture. Saranno in alluminio colore antracite o a scelta della D.L.

L'apertura sarà motorizzata per ogni singola finestra.



Art. 56 – PORTONI SEZIONALI PER AUTORIMESSE: saranno del tipo motorizzato con telecomando per apertura a distanza. Verranno forniti n. 2 telecomandi per ogni portone, in grado di far funzionare anche il comando a distanza del cancello di ingresso carrabile. Avranno griglie di areazione di superficie minima 1/100 della superficie del pavimento
Colore Antracite o altro a scelta della DL

CAPITOLO 16°

- DESCRIZIONE DELLE RECINZIONI

Art. 57 – MURETTI DI RECINZIONE INTERNI AL LOTTO (divisione proprietà): Realizzato con cordolo in cemento prefabbricato a vista e recinzione in pali zincati e rete elettrosaldata verde.

Art. 58 – MURETTO DI RECINZIONE ESTERNO (fronte strada): Realizzato in c.a. faccia vista spessore cm20 altezza fuori terra max cm50 e rispettive colonne sempre realizzate in c.a. faccia vista spessore cm 30x20, altezza max cm 180. Sul muretto verrà installata la recinzione metallica descritta al capitolo 17.

Art. 59 – MURETTO DI RECINZIONE ESTERNO (Altri lati se necessari): Realizzato in cemento armato a faccia vista spessore cm20 altezza massima fuori terra cm 40, con pali in ferro zincati e rete elettrosaldata plastificata colore verde.

CAPITOLO 17°

- OPERE IN FERRO

Art. 60 – CANCELLI E CANCELLETTI (pedonale e carraio): Realizzati in ferro zincato e verniciato di colore a scelta della DL. Forniti e posti in opera completi di ogni accessorio, secondo i disegni esecutivi e le indicazioni della D.L. I cancelli carrai saranno motorizzati, mentre i pedonali saranno provvisti di serratura elettrica.

Art. 61 – RINGHIERE SCALE: Realizzate in ferro verniciato nel colore RAL a scelta della D.L. Complete di supporti di fissaggio ai muri. Saranno del tipo a disegno semplice, il corrimano sarà in ferro assemblato alla ringhiera.

Art. 62 – CANCELLATA ESTERNA (fronte strada): Realizzata in ferro zincato e verniciato colore bianco. Completa di supporti di fissaggio ai muretti in c.a. Sarà del tipo a disegno semplice, ed i particolari esecutivi saranno definiti dalla D.L. in corso d'opera. Il manufatto dovrà essere eseguito a perfetta regola d'arte. Dovrà risultare perfettamente stabile e sicuro. H massima cm 140

CAPITOLO 18°

- ALTRE OPERE DI FINITURA

Art. 63 – CASELLARI POSTALI: Saranno posizionati sulla recinzione; aventi forma, colori, tipologia e posizione a scelta della D.L.

Art. 64 – ARMADI PER CONTATTORI ACQUA, ENEL E TELECOM: La loro posizione e distribuzione verrà concordata con i tecnici delle aziende erogatrici detti servizi, e sarà quindi compreso ogni onere per la realizzazione di quanto richiesto a perfetta regola d'arte ed in linea con l'aspetto complessivo del fabbricato. Le ante degli sportelli saranno di adeguata dimensione e la chiusura sarà del tipo standard conforme alle richieste degli enti preposti alla lettura dei contatori.

Art. 65 – RETI IMPIANTISTICHE DI ACCESSO: Saranno realizzate le opere necessarie alla predisposizione della fornitura di acqua, gas, corrente elettrica e telefono secondo le prescrizioni impartite dagli enti eroganti detti servizi.



- IMPIANTI TERMOIDRAULICI

Art. 66 – IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE: RIELLO SPRINT IN-WALL BOX è un sistema full-electric multi-energia per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Tale sistema è composto da:

- Unità da incasso in acciaio dotata di dima per i collegamenti idraulici. Tale unità è equipaggiabile con bollitore da 160 litri in inox doppio serpentino, modulo idraulico specifico per una o due zone e accumulo inerziale da 30 litri, da alloggiare nell'apposita estensione superiore.
- Pompa di calore del tipo aria-acqua per il riscaldamento, e produzione di acqua calda sanitaria per uso domestico. FAMILY SPRINT, specifica per sistema full-electric incasso, è in grado di comunicare con l'intelligenza di sistema via bus, ed è disponibile nelle potenze di 4, 6, 8, 10 e 12 kW **dimensionamento a scelta del progettista impianto.**
- Il sistema può integrarsi con l'impianto fotovoltaico, ottimizzando i consumi e fruttando l'energia elettrica prodotta autonomamente;

archiproducts®
AWARDS
2025 WINNER



RIELLO
SPRINT IN-WALL BOX

Art. 67.1 – IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA: In tutte le Unità Abitative verrà installato l'impianto di Climatizzazione estivo completo di Unità esterna. Modello MULTISPLIT R32 con CANALIZZABILE RIBASSATA
Sarà climatizzata ogni camera da letto ed anche la zona giorno.
L'impianto all'interno dell'appartamento sarà alloggiato nel controsoffitto del disimpegno, con botola di ispezione.



Art. 67.2 – IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA: Sarà realizzato un impianto di ventilazione meccanica controllata del tipo CANALIZZATO che permette di raggiungere 3 obiettivi fondamentali:

- raggiungimento e mantenimento di un livello di qualità dell'aria negli ambienti senza precedenti nell'edilizia moderna
- notevole risparmio energetico in armonia con le nuove stringenti normative edili
- preservazione nel tempo delle strutture dell'edificio eliminando fenomeni di infiorescenza o muffe sulle pareti dovute ad un errato o disomogeneo controllo dell'umidità

Art. 68 – CRONOTERMOSTATO AMBIENTE: Fornitura e posa in opera di un termostato per la sola regolazione della temperatura da posizionare nella zona giorno ed uno per ogni camera da letto.

Art. 69 – TERMOARREDO: Fornitura e posa in opera in ogni bagno di un radiatore scalda salviette elettrico in acciaio, elementi orizzontali a tubi tondi di diametro 25 mm, collettori laterali a sezione semiovale 40x30 mm, completo di liquido termovettore, spina schuko, colore bianco RAL 9010. Per ogni bagno, in aiuto al riscaldamento a pavimento.

Art. 70 – COLONNA DI ESALAZIONE PER ASPIRATORI BAGNI CIECHI E CAPPE CUCINE: Fornitura e posa in opera di tubi in pvc pesante diametro mm140 per aspiratori bagni ciechi e cappe cucina, sino alla copertura del fabbricato, comprensivi di pezzi speciali con sigillatura delle giunzioni con mastice.

CAPITOLO 20°

- IMPIANTI IDROSANITARI

Art. 71 – ADDUZIONE ACQUA: L'impianto partirà dal punto di fornitura dell'azienda erogatrice del servizio.

Art. 72 – TUBI DI SCARICO BAGNI: Realizzazione impianto di acque nere mediante la fornitura e posa in opera di tubazione tipo GEBERIT SILENT o similare di diametro mm110 per l'esecuzione degli scarichi fino alle fosse biologiche, comprensivo di sifonatura nella biologica con tappo d' ispezione, pezzi speciali, accessori per il fissaggio e quant' altro necessarie per eseguire il lavoro a perfetta regola d' arte.

Art. 73 – RUBINETTI DI ARRESTO PER ACQUA SANITARIA BAGNI: Fornitura e posa in opera di rubinetti di arresto acqua sanitaria calda/fredda per ogni bagno.

Art. 74 – ATTACCO PER LAVATRICE: Fornitura e posa in opera di un attacco per lavatrice, completo di tubazione di alimentazione acqua fredda realizzata in multistrato e scarico in Geberit o similare diam. mm50 fino in prossimità di una braga di raccolta scarichi.

Art. 75 – LAVABO ED ATTACO: **Non verrà fornito.** Sarà realizzato attacco, con tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda in multistrato, rubinetti di arresto, scarico in Geberit o similare diam. mm40 dal sanitario alla braga.

Art. 76 – BIDET MONO FORO A TERRA FILO MURO OPPURE SOSPESO: Fornitura e posa in opera di bidet mono foro a terra filo muro, di colore bianco tipo **WU della ditta ALICE CERAMICA** o altro similare. Sarà completo di attacco con tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda in multistrato, rubinetti di arresto, scarico in Geberit o similare diam. mm40 dal sanitario fino alla braga.

Art. 77 – VASO A TERRA FILO MURO OPPURE SOSPESO: Fornitura e posa in opera di vaso a terra filo muro di colore bianco tipo **WU della ditta ALICE CERAMICA** o altro similare, completo di cassetta water da incasso (con doppio risciacquo) e placca bianca Sigma 1 doppio tasto. Fornito con sedile e coprisedile in pvc bianco tipo “soft close”, e ogni altro accessorio per una corretta installazione. Completo delle tubazioni di alimentazione acqua fredda in multistrato e braga di scarico in Geberit o similare diam. mm110 avente innesti diam. mm40 per la raccolta degli scarichi degli altri corpi sanitari del bagno.



Art. 78 – PIATTO DOCCIA IN RESINA H CM3: Fornitura e posa in opera di piatto doccia cm 80x100x3 tipo **KREA** o altra linea simile, disponibile in 6 colorazioni compreso piletta sifonata e attacco doccia completo di tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda realizzate in multistrato, e scarico in Geberit o similare diam. mm40.



Art. 79 – SET MISCELATORI PER LAVABO, BIDET E DOCCIA

I miscelatori saranno di **GIADA (made in Italy)** modello **PANAMA CROMATO**. Verranno forniti completi di tradizionale piletta con salterello, completi di flessibili di collegamento, accessori per il montaggio, materiali di consumo e quant' altro occorre per dare il tutto completo e funzionante.



Art. 80 – TUBI DI SCARICO CUCINE: Fornitura e posa in opera di tubazione tipo GEBERIT SILENT o similare di diametro mm75 per l'esecuzione degli scarichi fino ai pozzetti degrassatori.

Art. 81 – ATTACCO LAVELLO CUCINE: Fornitura e posa in opera di attacco per lavello cucina, completo di tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda, dai rubinetti di arresto al lavabo, e scarico in Geberit o similare diam. mm50 fino in prossimità di una braga di raccolta scarichi della cucina.

Art. 82 – ATTACCO LAVASTOVIGLIE: Fornitura e posa in opera di attacco per lavastoviglie, completo di tubazione di alimentazione acqua fredda e scarico in Geberit o similare diam. mm50 fino in prossimità di una braga di raccolta scarichi della cucina.

Art. 83 – ATTACCO ACQUA IN GARAGE: Fornitura e posa in opera di attacco acqua fredda realizzato in multistrato.

Art. 84 – PREDISPOSIZIONE SCARICO PER LAVATOIO IN GARAGE: Predisposizione scarico in Geberit o similare diam. mm40 dal garage fino ad un pozzetto della fognatura.

Art. 85 – RACCOLTA ACQUA IN GARAGE: Fornitura e posa in opera di piletta sifonata posta al centro del garage con tubo di scarico fino ad un pozzetto della fognatura.

Art. 87 – PREDISPOSIZIONE IRRIGAZIONE: Fornitura e posa in opera di pozzetto da cm 30x30 in plastica con coperchio in plastica, nel giardino dei due appartamenti al PT e nell'area cortiliva condominiale, contenente la tubazione dell'acqua in arrivo dal proprio contatore.

CAPITOLO 21°

- IMPIANTI ELETTRICO, TELEVISIVO, TELEFONICO

Art. 88 – IMPIANTO ELETTRICO: Tutti gli interruttori per i punti luce e le prese saranno della ditta **BTICINO serie LIVING NOW**, tutti dotati di marchio IMQ. **Le placche saranno in resina di colore bianco o nero.** L'impianto di illuminazione sarà completo di conduttori delle sezioni prescritte dalle norme CEI, sfilabili in tubi protettori in pvc autoestinguenti del diametro necessario, scatole di derivazione da incasso e morsetti con apparecchi da incasso. In particolare ogni appartamento sarà dotato di una linea di prese di servizio elettrodomestici, una linea caldaia, una linea prese di servizio 10A e illuminazione, n. 3 interruttori mgt dpn 16A e 10A, scatole distribuzione impianti e predisposizione elettrica per condizionatori, con linea dedicata.



Art. 89 – DOTAZIONE PER OGNI APPARTAMENTO:

- 1. SOGGIORNO**
 - n.1 presa TV
 - n. 1 presa SAT
 - n. 5 prese 10A
 - n. 2 punto luce invertito
 - n.1 punto luce interrotto
 - n. 1 videocitofono
 - n.1 termostato
 - n. 1 presa telefono/dati predisposta
- 2. CUCINA**
 - n. 1 presa TV
 - n. 4 prese 16A
 - n. 3 prese 10A
 - n. 2 punti luce
- 3. CAMERA MATRIMONIALE**
 - n. 1 presa TV
 - n.1 presa telefono/dati predisposta
 - n. 1 punto luce deviato
 - n. 4 prese 10A
 - n.1 termostato
- 4. CAMERA SINGOLA**
 - n. 1 presa TV
 - n.1 presa telefono/dati predisposta
 - n. 1 punto luce deviato
 - n. 4 prese 10A
 - n.1 termostato
- 5. BAGNO**
 - n. 2 punti luce
 - n.1 presa 16A (bagno con lavatrice)
 - n. 1 presa 10A;
- 6. DISIMPEGNI**
 - n. 1 punto luce deviato ogni 5mq
 - n.1 presa 16A
- 7. TERRAZZI E BALCONI**
 - n. 1 punto luce ogni 10mq
 - n 2 punti presa 10A
 - n 1 presa TV
 - n 1 presa telefono/dati predisposta
- 8. GARAGE**
 - n. 1 punto luce
 - n.1 punto presa 10A
 - n. 1 alimentazione portone motorizzato
- 9. CANTINE**
 - n. 1 punto luce
 - n 1 punto presa 10A
- 10. GIARDINI PRIVATI**
 - n. 1 pozzetto 30x30 con arrivo di n. 2 corrugati da mm32 (predisposizione corrente elettrica e antenna TV)
 - n. 3 punti luce a terra e n. 1 a parete con corpi illuminanti a scelta della D.L.



11. **N. 2 luci di emergenza** da posizionare a scelta del committente all' interno dell'abitazione.

Art. 90 – IMPIANTO TELEVISIVO: Sarà posizionata una antenna completa di pali telescopici, murature. Impianto TV completo di antenna e centralina per ricezione canali RAI, Mediaset e gli altri principali Network.

Art. 91 – IMPIANTO SATELLITARE: Numero 1 presa per ogni villa da posizionare nella stessa scatola della presa TV. Sarà completo di parabola e di ogni altro accessorio necessario alla ricezione Eutelsat 13° Hot Bird.

Art. 92 –PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ALLARME: Sarà posata una rete di tubi corrugati che arriverà su tutte le finestre e porte finestre degli appartamenti (per eventuale allarme a tendina) e sulle porte blindate e del garage.

Art. 93 – VIDEOCITOFONO, CITOFONO E CAMPANELLI: Ogni appartamento sarà dotato di n. 1 videocitofono digitale a colori e di n. 1 campanello all'esterno della porta di ingresso con portanome singolo. In prossimità del cancello pedonale di ingresso verrà posizionata la pulsantiera condominiale con telecamera. L' impianto sarà completo di pozzetti, quadri, connessioni, collegamento alla rete di terra e quant' altro necessario al perfetto funzionamento.

Art. 94 – CANCELLI AUTOMATICI: Ogni cancello carrabile sarà del tipo scorrevole o a battente e dotato di un gruppo elettromeccanico, una coppia di fotocellule ad infrarosso, coste sensibili meccaniche anticesoimento, selettore a chiave, segnalatore lampeggiante, cremagliera in nylon con anima in acciaio temperato, impianto elettrico sul cancello, linea per ripetizione comandi. Il cancello dovrà essere apribile con telecomando.

Art. 95 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO: Ogni appartamento sarà dotato di impianto fotovoltaico per la produzione di **3,00 kw**, compreso ogni onere necessario al corretto funzionamento. (**ESCLUSA PRATICA PER MESSA IN FUNZIONE CON IL GSE**).

Art. 96 – IMPIANTO DOMOTICO SMART: Ogni appartamento sarà dotato di impianto DOMOTICO SMART per il controllo del termostato delle singole stanze e per l'apertura/chiusura delle tapparelle motorizzate (marca e modello a scelta della DL) con possibilità di essere ampliato anche ad altre funzioni come extra capitolato.

CONCLUSIONI

Scopo del presente capitolato è di fornire le indicazioni di massima in merito a quanto la Società venditrice intende realizzare e soprattutto a definire il livello delle finiture.

Ogni variazione deve essere sottoscritta ed accettata nella forma e nel prezzo prima di essere eseguita. Tutte le varianti andranno saldate prima del rogito di vendita.

COSTI DA AGGIUNGERE AL PREZZO DI ACQUISTO DI OGNI UNITA':

- a. **Spese tecniche per realizzazione planimetrie catastali e per denuncia al catasto delle unità immobiliari;**
€ 2.000,00 + iva per ogni appartamento
- b. **Spese per la realizzazione della tabella millesimale del condominio e per la realizzazione del regolamento condominiale da allegare al primo rogito di vendita;**
€ 2.000,00 + iva per ogni appartamento

Il presente capitolato si compone di n. 20 pagine compresa la presente.
Cervia, 05 giugno 2026

La società venditrice:

La parte acquirente:

