



CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Capitolato per Intervento di Ristrutturazione Edilizia
Via Piave 36/38 Scanzorosciate



1. Premessa

L'intervento di ristrutturazione edilizia riguarda l'immobile sito in Via Piave 36/38 in comune Scanzorosciate e prevede lavori di adeguamento strutturale, impiantistico e di rifinitura, mirati a migliorare l'efficienza energetica, il comfort abitativo e l'estetica dell'immobile.

L'intervento prevede la ristrutturazione di 4 Appartamenti per la realizzazione di 3 Bilocali e 1 Trilocale con giardino

2 .Precisazioni

Per l'architettura e l'estetica del fabbricato, per la scelta dei materiali e per le finiture finali, il venditore fa riserva, a suo insindacabile giudizio e della Direzione Lavori, di apportare modifiche in corso d'opera sia in ordine alle parti comuni (esterne ed interne) sia all'interno degli appartamenti e ogni altra variazione necessaria o anche semplicemente funzionale ad una più celere esecuzione dell'opera.

L'acquirente potrà scegliere, solo ed esclusivamente presso i fornitori indicati da venditore, materiali diversi da quelli di capitolato a patto che l'acquirente si faccia carico del costo e che la scelta e l'installazione di tali materiali non compromettano il regolare avanzamento dei lavori.

Il presente capitolato ha validità per le opere non ancora eseguite. Nel caso di difformità tra i materiali posti in opera per forme, dimensioni e tipologie, parte acquirente accetta l'immobile così come visionato anche se in difformità a quanto descritto nel presente capitolato. Per tutte le opere non ancora eseguite si fa riferimento alla descrizione riportata nel presente capitolato. Le dimensioni e le posizioni delle finestre e portefinestre, così come anche i loro sensi di apertura indicati nelle planimetrie saranno suscettibili d'essere variate dalla parte venditrice e a insindacabile giudizio di quest'ultima sulla base delle esigenze tecnico/esecutive/amministrative o anche solo funzionali che si riscontrassero durante l'esecuzione delle opere. Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dalla Direzione Lavori, potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nelle descrizioni del presente capitolato o riportate negli elaborati grafici. Le strutture portanti riportate indicativamente negli elaborati grafici così come la tipologia dei materiali per la realizzazione delle opere strutturali,

non sono impegnative né nella misura né nella posizione, potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi nel corso



dell'esecuzione dell'immobile.

Ogni simbolo d'arredamento inserito nei disegni è solamente indicativo.

La parte Venditrice e la Direzione Lavori si riservano di apportare, alle opere e ai prodotti descritti nel presente capitolato, tutte le modifiche e/o variazioni che riterranno opportune.

Le superfici e le misure indicate nelle piante progettuali e nelle schede di vendita fornite ai clienti, potranno subire in fase di esecuzione lievi modifiche, anche a causa delle prescrizioni in materia di isolamenti acustici e termici. Pertanto, le misure effettive saranno solo quelle rilevabili dopo l'esecuzione degli intonaci interni (si dovrà inoltre tenere in considerazione lo spessore dei pavimenti e dei rivestimenti).

Tutte le immagini eventualmente utilizzate nel presente Capitolato delle opere, nei render delle schede di vendita e nelle brochure fornite, sono riportate a titolo meramente esemplificativo e potranno subire delle modifiche/variazioni in base alla tipologia del fabbricato, alle necessità tecniche/esecutive e a discrezione della venditrice e pertanto non potranno formare oggetto di qualsivoglia contestazione.

3. Opere Murarie

3.1 Demolizioni e Smaltimento:

Demolizione di pareti interne, rimozione di pavimenti e rivestimenti esistenti, smaltimento di tutti i materiali di risulta presso discariche autorizzate.

Realizzazione di vespaio per gli appartamenti al piano terra con l'aggiunta di materassino con conducibilità termica 0.022 spessore 4 cm e rivestita da sottofondo alleggerito e massetto con uno spessore di 10 cm

3.2 Nuove Murature: Tramezzature interne in cartongesso

Materiali e Struttura: Le nuove tramezzature interne saranno realizzate con pannelli in cartongesso ad alta resistenza, di qualità certificata e conforme alle normative vigenti. La struttura portante sarà costituita da montanti e guide in acciaio zincato, con spessori adeguati per garantire la solidità e la stabilità dell'intera parete.

Isolamento Termico: innovativo sistema di microcappotto esterno, realizzato in opera con rivestimento in pasta termoisolante nanocomposito spessore minimo 10 mm, conducibilità termica



eccellente pari a 0.0019W/mqK , pari ad un isolamento con pannello EPS da 14 cm.

Spessori e Rivestimenti: La parete sarà composta da uno o più strati di cartongesso su ciascun lato della struttura, con uno spessore totale minimo di 12,5 mm per lastra. Dove richiesto, si utilizzeranno lastre idrofughe (nelle zone umide) o ignifughe (per aree con particolari requisiti di sicurezza).

Fissaggio e Stabilità: Il fissaggio dei pannelli sarà effettuato tramite viti autofilettanti appositamente concepite per il cartongesso, a intervalli regolari per garantire la perfetta adesione dei pannelli alla struttura metallica. La struttura sarà ancorata al soffitto e al pavimento tramite appositi collanti e tasselli, con sigillature per evitare infiltrazioni di rumore o aria.

Finiture: Una volta installate, le tramezzature saranno stuccate e carteggiate per garantire una superficie uniforme, pronta per la tinteggiatura o il rivestimento finale. Le giunzioni tra i pannelli saranno trattate con rete e stucco per evitare fessurazioni.

3.3 Tinteggiatura: tinteggiatura delle pareti interne con pittura lavabile di colore bianco

4. Impianto Elettrico

Realizzazione Impianto Elettrico mediante Rifacimento dell'impianto elettrico esistente secondo le normative vigenti (CEI 64-8), comprensivo di quadro elettrico, prese, interruttori, punti luce, e predisposizione per connessione internet. L'impianto sarà così disposto:

Soggiorno-Cucina:

- 1 punto luce, 5 prese, 2 punti comando luce.
- Sotto il lavello: 1 presa Schuko e 1 bipasso per elettrodomestici.
- 1 presa Antenna TV



Disimpegni:

- 1 punto luce, 1 punti comando luce.

Camera Matrimoniale:

- 1 punto luce, 4 prese, 2 punti comando luce.
- 1 presa Antenna TV

Camera Singola (solo per il trilocale):

- 1 punto luce, 3 prese, 2 punti comando luce.
- 1 presa Antenna TV

Bagni:

- 2 punti luce, 2 prese.

Antibagni:

- 2 presa Schuko da 16 A per lavatrice, 1 punti comando luce.

Terrazza esterna e piano terra:

- 1 presa stagna,
- 2 punti luce appartamento.

Terrazza interna (piano primo e secondo):

- 1 presa stagna
- 2 punto luce

Citofono:

- Citofono comandi per apertura cancello pedonale e ingresso condominiale.

Predisposizione Telefonica:

- Installazione di tubo corrugato e scatole per futura cablatura.



Impianto Televisivo:

- Antenna logaritmica centralizzata con amplificatore.

Impianto Elettrico Condominiale:

- Adeguamento Illuminazione interna con apparecchi conformi alle norme CEI, placche Bticino Matix o similari in tecnopolimero bianco.

Predisposizione Ricarica Auto Elettrica:

- Installazione di tubo corrugato per eventuale installazione futura.

Illuminazione Esterna:

- 1 punto luce per ogni 25 mq di portico/poggiolo/terrazza, con corpo illuminante.

Impianto Fotovoltaico:

- Impianto da 3 kW per unità con modulo fotovoltaico e inverter. **Escluse** pratiche amministrative, allacciamento e messa in funzione, a carico dell'acquirente.

5. Impianto Idrico-Sanitario

-Adeguamento Impianto Idrico: Rimozione delle tubazioni esistenti e installazione di nuove tubazioni in multistrato o PPR, resistenti alla corrosione.

- Sanitari e Rubinetteria: Fornitura e posa di sanitari sospesi, rubinetteria monocomando a risparmio idrico.

- Piatto doccia completa di rubinetteria **escluso** di Box doccia

- Scarichi e Raccordi: Adeguamento degli scarichi con raccordi in PVC, isolamento acustico per ridurre rumori di scarico.

6. Impianto di Riscaldamento e Raffrescamento

- Impianto di Riscaldamento: Installazione di radiatori a parete con caldaia a condensazione.

- Climatizzazione Estiva: predisposizione di impianto di climatizzazione a pompa di calore per installazione di due split 1 zona giorno e 1 zona notte.



7. Infissi e Serramenti

- Sostituzione Infissi: Rimozione degli infissi esistenti e installazione di nuovi infissi a taglio termico in PVC con vetri basso-emissivi. Il colore sarà Stripe Douglas.
- Persiane: Installazione di nuove persiane in alluminio di colore noce.

8. Pavimenti e Rivestimenti

- Pavimentazione Interna: Fornitura e posa di pavimento in gres porcellanato effetto legno di formato commerciale, prima scelta in tutte le stanze.
- Rivestimenti Bagno: Posa di rivestimenti in ceramica o gres porcellanato a parete e pavimento nei bagni.

9. Isolamento Termico

- Cappotto Termico Esterno: Realizzazione di un sistema di isolamento con un innovativo MicroCappotto Nanotecnologico spessore minimo 10 mm (paragonabile ad EPS 14 cm) con un isolamento eccellente pari a 0.0019W/mqK, sicuro da essere infiammabile in classe A, per migliorare l'efficienza energetica.

10. Finiture Interne

- Porte Interne: Sostituzione di tutte le porte interne con nuove porte in laminato, di colore bianco **(secondo piano saranno di colore Douglas)**.
- Battiscopa e Rifiniture: Installazione di battiscopa coordinati con le porte, con altezza standard.

11. Sistemazioni esterne, posti auto esterni

Adeguamento degli spazi esterni, motorizzazione dei cancelli carrai.
I posti auto esterni verranno realizzati mediante il cambiamento di colore degli autobloccanti con alta capacità drenante.