



FINMAC

# RESIDENZE BIANCHI

**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE**

**CLASSE ENERGETICA A4**



**Committente:**

*FIN MAC srl*  
Via G. Marconi n. 37  
31021 Mogliano Veneto (TV)  
C.F. – P.I. 02200810261

**Progettazione:**

Studio Giorgio Panisi

**Direttore Lavori:**

geom. Giorgio Panisi

**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE AI SENSI DEL D.LGS. 192/2005 e s.m.i. E DEL D.M. 37/2008 E D.LGS. 122/2005.  
CLASSE ENERGETICA A4**

**PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO**

Immerse nel verde della campagna veneta e nelle immediate vicinanze di Villa LIN, PAPADOPOLI, BIANCHI, DE KUNKLER e del suo grande parco, confinanti con la FONDAZIONE BOLDINI con un parco di circa 2 ettari che comprende anche la vecchia casa colonica ottocentesca restaurata, sorgono le "Residenze Bianchi". Con l'intento di contemplare e rispettare le aree verdi dei giardini circostanti e del parco della Villa e della Fondazione, proponiamo un progetto che prevede la realizzazione di cinque residenze esclusive dagli elevati standard tecnologici e funzionali, lontane dal traffico cittadino ma ben collegate con il centro di Mogliano Veneto (TV) anche da piste ciclopedonali di recente realizzazione.

Le cinque unità abitative saranno indipendenti e così composte: al piano terra ampia zona living con soggiorno, sala da pranzo e porticato con giardino di proprietà esclusiva, oltre che servizi e locali tecnici; al piano primo trovano collocazione la camera matrimoniale con bagno, cabina armadio e terrazza esclusiva pavimentata in legno, oltre che due camere singole con relativo bagno comune.

Il nuovo complesso sarà costituito da cinque unità abitative ciascuna con il suo giardino privato e da una superficie scoperta adibita ad area verde e ad area park esterna con relativo spazio di manovra per i veicoli come meglio evidenziato nell'allegata planimetria del verde. Ogni unità inoltre è predisposta per montare un piccolo ascensore.



**SCAVO E PLATEA, MURATURA PORTANTE DI SEPARAZIONE E COLONNE INTERRATO, PERIMETRALI FUORI TERRA E SEPARAZIONI UNITA' ABITATIVE.**

**Committente:**

*FIN MAC srl*

Via G. Marconi n. 37

31021 Mogliano Veneto (TV)

C.F. – P.I. 02200810261

**Progettazione:**

Studio Giorgio Panisi

**Direttore Lavori:**

geom. Giorgio Panisi

## SCAVO E PLATEA DI FONDAZIONE

Scavo di sbancamento, conglomerato cementizio avente classe di esposizione XCO tipo Rck 15 per magrone spessore 10 cm, conglomerato cementizio avente classe esposizione XC1, classe di resistenza tipo Rck 300, diam. massimo inerte 20mm e classe consistenza S4 per platea spessore 40 cm.

## MURATURA IN CALCESTRUZZO per pareti esterne in elevazione

Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio, classe di lavorabilità S4 (semifluida), classe di esposizione XC2, classe di resistenza RCK 300 diam. massimo inerte 20mm compreso il ferro tondino d'armatura FeB44K ad aderenza migliorata controllato in stabilimento e sagomato nelle quantità previste dai calcoli statici.

Parte della parete a sud sarà rivestita in listelli posti in verticale di un colore simile a quello dell'esterno della tipologia sistema ISOVISTA della ditta S. Anselmo, un prodotto nato da una pluriennale esperienza nel campo edile e da una ricerca tecnologica dedicata allo sviluppo di un prodotto altamente innovativo ed unico nel suo genere. L'innovazione sta nell'unione perfetta del materiale di isolamento (il tradizionale cappotto) con i listelli faccia vista e nel design della battentatura perimetrale del pannello che garantisce una perfetta continuità superficiale dell'isolamento anche nelle zone di giunzione, ovvero permette una totale eliminazione dei ponti termici quindi un isolamento perfetto.



## SOLAI

I solai saranno del tipo *Predalles*, lastre piane in calcestruzzo tralicciate e prefabbricate, ad armatura lenta 5+16+7 cm

## TRAMEZZE, CONTROPARETI E CONTROSOFFITTI

REALIZZAZIONE DI CONTROPARETE IN CARTONGESSO SU PARETI PERIMETRALI

Fornitura e posa in opera di controparete verticale per interni, realizzato mediante assemblaggio di due lastre in gesso rivestito, a bordi assottigliati, fissate con viti autoperforanti alla struttura portante, costituita da profili verticali a C, posti ad un interasse massimo di 60 cm, inseriti in profili orizzontali ad U fissati a pavimento con banda biadesiva ed a soffitto con tappi ad espansione

### Committente:

FIN MAC srl

Via G. Marconi n. 37

31021 Mogliano Veneto (TV)

C.F. – P.I. 02200810261

### Progettazione:

Studio Giorgio Panisi

### Direttore Lavori:

geom. Giorgio Panisi

## **FORNITURA E POSA IN OPERA DI PARETE CON DOPPIE LASTRE DI GESSO RIVESTITO**

Fornitura e posa in opera di parete verticale per interni, realizzato mediante assemblaggio di quattro lastre in gesso rivestito, due per ogni lato, a bordi assottigliati, fissate con viti autoperforanti alla struttura portante, per uno spessore complessivo minimo di 125 mm, costituita da profili verticali a C, posti ad un interasse massimo di 60 cm, inseriti in profili orizzontali ad U fissati a pavimento con banda biadesiva ed a soffitto con tappi ad espansione.

Avranno caratteristiche meccaniche di resistenza all'umidità e alla portata di ganci; le lastre dei bagni, cucine e lavanderie saranno di tipo acquapanel o similare.

## **FORNITURA E POSA IN OPERA DI CONTROSOFFITTO IN GESSO RIVESTITO**

Fornitura e posa in opera di controsoffitto orizzontale (su unità abitative e vani scala) e inclinato (per ultima rampa vano scala) realizzato mediante assemblaggio di singole lastre di gesso rivestito a bordi assottigliati, fissate con viti autoperforanti alla struttura portante, costituita da profili a C incrociati con maglia di dimensioni idonee, pendinature rigide regolabili in altezza, clips di fissaggio e cornici perimetrali. Tutti i profili metallici saranno in acciaio zincato. Il controsoffitto soddisferà le seguenti caratteristiche tecniche: - spessore della lastra 12.5 mm; - "classe 1" di reazione al fuoco. Stuccatura della testa delle viti di fissaggio nonché stuccatura e sigillatura dei giunti di accostamento delle lastre eseguita con idoneo stucco previa applicazione di strisce di supporto armate con rete tessile.

## **FOGNATURE, RETI TECNOLOGICHE ED ALLACCIAMENTI**

Gli alloggi saranno dotati di allacciamenti alla fognatura comunale ed alle utenze e servizi pubblici quali: allacciamento alla fognatura comunale per acque nere e bianche, alla rete comunale per acque pluviali, alla rete elettrica, alla rete telefonica, alla rete idrica comunale.

Le Reti Tecnologiche saranno realizzate secondo le indicazioni degli Enti preposti, i quali potranno variare, anche durante l'esecuzione dei lavori, il posizionamento dei contatori, le modalità di posa e quant'altro ritenessero opportuno, restando quindi inteso che né la parte promittente, né la DD.LL. potrà garantire che le Indicazioni fornite dagli elaborati grafici attuali siano puntualmente rispettate.

## **OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE ED ISOLAMENTO**

Particolare cura e attenzione verrà posta nella realizzazione dei pacchetti isolanti e nell'impermeabilizzazione delle terrazze e dei solai.

## **PORTE INTERNE**

Le porte interne degli appartamenti saranno a tutta altezza e realizzate in legno del tipo a telaio, verniciate di colore bianco, complete di ferramenta accessori e maniglie nel rispetto delle indicazioni e scelte del Progettista e D.L.

## **SERRAMENTI ESTERNI IN ALLUMINIO**

Le porzioni perimetrali delle abitazioni non realizzate in c.a. verranno chiuse con ampie vetrate composte da profilati in lega di alluminio (EN AW 6060) a taglio termico della serie DIPLUS 82 e SCORREVOLI DIPLUS 166/TT verniciati di colore *corten* o marrone scuro.

Ai piani terra sono previste Zanzariere.

## **OPERE DA PAVIMENTISTA**

### **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI**

Il pavimento dell'ingresso, del soggiorno, dei disimpegni, dei locali bagno al piano terra e del piano primo sarà in lastre di *Kerlite* nella tonalità scelta dall'acquirente o di legno di rovere due strati (o altra essenza similare), listelli di larghezza mm 150X800/2200 spessore mm 14 legno nobile 4 mm, linea master classic posato a colla bi/monocomponente ecologica. Il battiscopa interno sarà in legno ramino tinto o laccato, delle dimensioni di circa H cm 7 e spessore mm 10, con esclusione dei Locali con pavimento rivestito Kerlite.

#### **Committente:**

FIN MAC srl

Via G. Marconi n. 37

31021 Mogliano Veneto (TV)

C.F. – P.I. 02200810261

#### **Progettazione:**

Studio Giorgio Panisi

#### **Direttore Lavori:**

geom. Giorgio Panisi

## **PAVIMENTO PER ESTERNO – TERRAZZE**

Fornitura e posa in opera, secondo le geometrie correnti nel tipo a scelta della D.L., di listoni di legno IPE o altra essenza idonea all'uso destinato, nel colore ed aspetto a scelta della D.L., posati su appositi spessori che ne garantiscano il sollevamento dal piano di appoggio e il deflusso dell'acqua piovana al di sotto degli stessi.



## **PAVIMENTAZIONE ESTERNA PEDONALE E DEI SOTTOPORTICI.**

La pavimentazione esterna sarà realizzata in calcestruzzo a finitura ghiaino lavato color bianco grigio.

## **PARAPETTI DELLE TERRAZZE**

Fornitura e posa in opera di parapetti metallici realizzati in ferro zincato a caldo, eseguiti ed assemblati come da disegni esecutivi e calcoli statici.

## **OPERE DA PITTORE E CAPPOTTO ESTERNO**

Posa in opera di lastre di termocappotto da minimo cm. 10-14 a rivestimento di tutti i muri perimetrali del fabbricato, adeguatamente fissate e finite con una doppia rasatura di colla con rete.

Tinteggiatura di pareti e soffitti interni mediante applicazione con rullo e pennello od a spruzzo di due mani di pittura di colore bianco a base di resine acril-silossaniche, previa mano di aggrappante Primer, La tinteggiatura dovrà garantire una resistenza al lavaggio compresa tra 1'000 e 3'000 cicli come previsto dalla norma UNI 10560.

## **OPERE DI COMPLETAMENTO**

### **Committente:**

*FIN MAC srl*  
Via G. Marconi n. 37  
31021 Mogliano Veneto (TV)  
C.F. – P.I. 02200810261

### **Progettazione:**

Studio Giorgio Panisi

### **Direttore Lavori:**

geom. Giorgio Panisi

BLOCCO CAMPANELLI, CASSETTA POSTALE.



Fornitura e posa in opera di videocitofono e cassetta postale, come da particolari costruttivi o secondo le indicazioni della D.L.

### **IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti saranno realizzati secondo quanto previsto dall'allegato A var.3 della norma CEI 64-8 e classificati **di terzo livello (livello massimo)** con impianti innovativi di pregio e dotati di funzioni domotiche, e completi di punti luce e prese.

Ogni unità immobiliare avrà un proprio contatore di misura fiscale, che sarà installato in appositi armadi da esterno situati a ridosso della recinzione di confine proprietà nei pressi dell'ingresso pedonale da via Bianchi.

L'energia elettrica sarà fornita dall'ente distributore a ciascuna unità immobiliare in Bassa Tensione monofase 230V con sistema TT.

Si stima una potenza impegnata con il fornitore di energia elettrica pari a 6 kW. A questa, si potrà sommare l'energia autoprodotta con l'impianto fotovoltaico installato sulla copertura di ogni abitazione che, nelle ore più favorevoli dell'anno, può contribuire con una potenza di 6 kW.

L'impianto è stato comunque dimensionato per una potenza impegnata fino a 8,6 kW.

Per ogni unità abitativa è prevista anche la predisposizione per ricarica auto elettrica.

Per quanto riguarda il dettaglio l'impianto elettrico si rimanda all'allegato capitolato della ditta Duregon.

### **IMPIANTO IDRAULICO**

Le abitazioni, al fine del massimo efficientamento energetico, non saranno servite da impianti a gas combustibile; per la produzione dell'acqua ad uso sanitario, del riscaldamento e della cottura cibi si farà affidamento a solo impianti utilizzatori di natura elettrica.

Per quanto riguarda una completa descrizione dell'impianto idrico sanitario, di riscaldamento e di condizionamento si rimanda all'allegato capitolato della ditta Barbazza.

### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

Onde garantire un gradevole e immediato effetto estetico i giardini condominiali e privati saranno finiti con tappeto erboso seminato. Verranno piantumate alcune piante a medio alto fusto oltre a quelle esistenti e alcuni arbusti-siepi sulla base del progetto approvato e i giardini saranno ultimati con impianto di irrigazione e ala gocciolante.

#### **Committente:**

FIN MAC srl

Via G. Marconi n. 37

31021 Mogliano Veneto (TV)

C.F. – P.I. 02200810261

#### **Progettazione:**

Studio Giorgio Panisi

#### **Direttore Lavori:**

geom. Giorgio Panisi



## **ALLACCIAMENTI AI SERVIZI**

Su indicazione dei relativi Enti erogatori dei Servizi pubblici saranno predisposti gli allacciamenti per energia elettrica, acqua, telefono. I contributi per i relativi allacciamenti saranno anticipati in un'unica soluzione dalla venditrice alla quale verranno poi rimborsati dai singoli acquirenti.

## **ASPETTI GENERALI**

Per quanto non specificato nella presente descrizione si fa riferimento alle regole dell'arte e del buon costruire oltre che agli usi e ai materiali comunemente impiegati nella zona. La venditrice si riserva la facoltà di uno studio esecutivo di dettaglio che potrà provocare modifiche, senza stravolgimenti, sempre con l'intento migliorativo anche in avanzata fase costruttiva. In particolare le marche dei prodotti esposti nel presente capitolato potranno essere sostituite ad insindacabile giudizio della venditrice con altre di pari caratteristiche e pregio. Le modifiche introdotte nel corso dei lavori potranno essere anche in contrasto con quanto sopra descritto, ma comunque sempre con il fine di migliorare la qualità e nel rispetto di quanto previsto nel Permesso di Costruire e successive sue varianti in corso d'opera, nonché quanto previsto dalle normative. Per quanto attiene le opere di finitura eseguite prima della sottoscrizione del preliminare di compravendita valgono quelle effettivamente eseguite anche se in contrasto con quelle descritte nel presente documento.

Rimangono a carico dell'acquirente gli oneri conseguenti all'esecuzione di eventuali variazioni in corso d'opera effettuate su espressa richiesta della stesso, in relazione sia alla consistenza che alla qualità dei materiali, nonché gli oneri per l'espletamento di nuove pratiche amministrative in variante al progetto approvato qualora indispensabili in seguito a dette variazioni.

L'ACQUIRENTE

LA VENDITRICE

### **Committente:**

*FIN MAC srl*

Via G. Marconi n. 37

31021 Mogliano Veneto (TV)

C.F. – P.I. 02200810261

### **Progettazione:**

Studio Giorgio Panisi

### **Direttore Lavori:**

geom. Giorgio Panisi