



## CAPITOLATO DI VENDITA

Intervento di edilizia residenziale;  
Municipalità di Carpenedo,  
cantiere "Barco" di via Pietro Mandricardo.

Bifamiliare in classe energetica "A"



## **TIPOLOGIA.**

Trattasi di una bivilla sviluppata su un livello più sottotetto, accessibile mediante strada privata con posto auto, giardino di pertinenza e consegnata "chiavi in mano".

## **STRUTTURA.**

Fondazioni tipo "platea" di spessore cm 30, con calcestruzzo di cemento armato Rck 300 tipo 325, gettato sopra calcestruzzo magro spessore cm 10 per posa ferri di fondazione.

Pilastri, travi e architravi composti da calcestruzzo di cemento armato in classe di esposizione XC3, diametro inerti massimo mm 32, con classe di resistenza cubica a 28 giorni C 30/37 e da acciaio tondo in barre ad aderenza migliorata (diametro 5+50 mm) Fe B450C.

Pareti portanti perimetrali composte da laterizio tipo "Dosson" spessore cm 25 per murature in elevazione, con classe di resistenza del blocco pari a 150 daN/cm<sup>2</sup> e percentuale di foratura minore del 45%, legati con malta cementizia M10.

Pareti divisorie tra le unità eseguite in doppia parete portante compasta da laterizio tipo "Dosson", rasata a malta internamente, con isolamento in fibra di legno da 5 cm..

Pareti divisorie interne realizzate in tramezze in laterizio sp cm 8 e cm 12 dove previsto, posate a regola d'arte.

Solaio di calpestio a soffitto piano in legno lamellare spessore cm 30, formato da struttura portante in travi lamellari da 14x20 con sovrastante tavolato in perline e successivo getto di cappa collaborante su ganci in acciaio e rete elettrosaldata.

Solaio inclinato per copertura ventilata in legno costituito da trave di colmo e puntoni in legno lamellare, opportunamente piallato e impregnato oltre a perline in abete dello spessore di 22 mm, per la formazione di un idoneo microclima nei mesi estivi.



## **IMPERMEABILIZZAZIONE:**

Impermeabilizzazione al piede della muratura esterna con speed 15 e plastivo 200 per cm 20 in altezza e cm 30 su marciapiede.

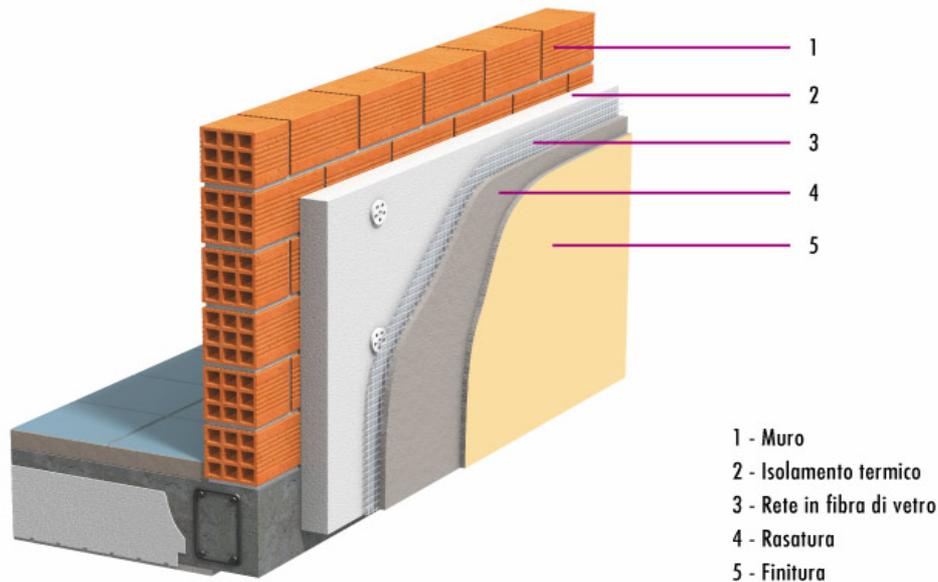
Muratura portante e divisoria al piano terra, impermeabilizzata mediante doppia guaina bituminosa tagliamuro spessore mm 4.

Il tetto viene impermeabilizzato mediante guaina bituminosa posata a caldo con sovrapposti coppi e scossaline dove previsto.

## **ISOLAMENTO:**

Posa in opera di pannelli di stiferite spessore cm 6 su tutta la platea per un ottimale isolamento termico. Isolamento della copertura costituito da doppio strato di morali grezzi posti ad un interasse minimo di cm 60, con isolamento costituito da barriera al vapore., fibre di legno pressate (celenit da 3 cm), 8 cm di fibra di legno, 4 cm di celenit e barriera al vapore.

Rivestimento esterno del tipo "a cappotto" in lastre coibentate di cm 12 in pannelli di EPS di dimensioni 100x50 cm, densità 20kg/mc, del tipo con stabilità dimensionale specifica per cappotto (certificazione ETICS o superiore), fissati con tasselli ad espansione, paraspigoli e profili di rinforzo.



## **FINITURE ESTERNE ED INTERNE.**

### **MANTO DI COPERTURA.**

Il manto di copertura sarà costituito totalmente da coppi "San Marco" modello Max, finitura "sforzesco" fissati con idonea schiuma poliuretana, con cuffie per sfiati, pezzi speciali per aerazione, griglia antipassero e colmo aerato per una totale impermeabilizzazione; verrà inoltre prevista l'installazione di tre Velux motorizzati con doppio vetrocamera, modello "Integra" e verranno installati dei ganci di sicurezza per lavori di manutenzione della copertura.

### **OPERE DI LATTONERIA.**

I canali di gronda, i pluviali, le copertine, le scossaline e le converse saranno realizzati in alluminio verniciato spessore 8/10 di adeguato sviluppo e diametro, colore grigio chiaro.

### **OPERE IN MARMO.**

Soglie e davanzali saranno in marmo dotati di gocciolatoio, con superficie lisciata o parzialmente bocciardata come da indicazione della Direzione Lavori.

## **SCALA:**

La scala interna sarà autoportante a vista, in legno e con ringhiera in legno e acciaio.

## **SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI .**

E' previsto il riporto di terra, nella zona a verde privato, in ragione di uno spessore adeguato come da progetti approvati dal Comune di Venezia; le piantumazioni e la semina a verde rimarranno a carico del cliente.

Per il tratto di delimitazione anteriore tra la proprietà privata e la strada, la recinzione sarà realizzata con muretto in c.a. da 20 cm di spessore ed altezza fuori terra adeguata con sovrastante recinzione metallica prefabbricata in ferro zincato e verniciata a fuoco, mentre per i tratti di delimitazione posteriori (su terreno agricolo) la recinzione sarà realizzata con rete verde e pali in ferro zincato.

E' prevista l'installazione di un cancello sia pedonale che carraio, elettrizzato e telecomandato, in ferro zincato e verniciati a fuoco.

## **INTONACI E VERNICIATURA.**

Gli intonaci interni saranno fibrati, formati da uno strato di malta a base di calce e cemento di spessore 1,5-2 cm, opportunamente staggiati, con paraspigoli in lamiera zincata e rete in fibra di vetro per le dilatazioni termiche, finiti superficialmente in grassello di calce frattazzato al fino.

La tinteggiatura dell' unità avverrà mediante due mani di pittura semi-lavabile bianca, previa preparazione del fondo.

## **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI.**

La pavimentazione al piano terra dell' abitazione sarà a scelta tra:

- Piastrelle in gres porcellanato serie Mariner modello Axis effetto legno colorato in massa 15x60 cm in quattro colorazioni;
- Piastrelle in gres porcellanato serie Mariner modello Romans smaltato e colorato in massa 34x34 cm in quattro colorazioni;

- Piastrelle in gres porcellanato serie TrialCeramica modello Geografica smaltato e colorato in massa 62x62 cm in sei colorazioni;
- Piastrelle in gres porcellanato serie TrialCeramica modello Geografica smaltato e colorato in massa 45x45 cm in sei colorazioni;
- Piastrelle in gres porcellanato serie TrialCeramica modello Cambridge smaltato e colorato in massa 31x31 cm in due colorazioni;
- Piastrelle in gres porcellanato serie TrialCeramica modello Oxford smaltato e colorato in massa 31x31 cm in due colorazioni;

Il rivestimento del bagno e della cucina sarà per tipologia, dimensione e colore a scelta tra:

- Piastrelle in ceramica smaltata serie Mariner modello Romans 20x40 cm in otto colorazioni;
- Piastrelle in ceramica smaltata serie Mariner modello Gipsy 20x40 cm in tre colorazioni;
- Piastrelle in ceramica smaltata serie Mariner modello Romans 20x40 cm a mosaico in quattro colorazioni;
- Piastrelle in ceramica smaltata serie TrialCeramica modello Cambridge 20x50 cm in quattro colorazioni;
- Piastrelle in ceramica smaltata serie TrialCeramica modello Cambridge 20x50 cm a mosaico in due colorazioni;
- Piastrelle in ceramica smaltata serie TrialCeramica modello Oxford 20x50 cm in quattro colorazioni;
- Piastrelle in ceramica smaltata serie TrialCeramica modello Oxford 20x50 cm a mosaico in due colorazioni;
- Piastrelle in ceramica smaltata serie TrialCeramica modello Velluto 20x50 cm in una colorazione;
- Piastrelle in gres porcellanato serie TrialCeramica modello Geografica 31x62 cm smaltato e colorato in massa in sei colorazioni;

Nel piano primo dell' abitazione saranno disposte doghe di legno rovere spazzolato con sei finiture a scelta, misure 12x120 cm spessore 11 mm.

La piastrellatura dei marciapiedi perimetrali dell' abitazione verrà realizzata in piastrelle in gres porcellanato della Mariner modello Slate R11 di colore grigio, diversificate tra il formato 20x20 cm e il 20x40 cm, specifiche per esterni e antiscivolo o in alternativa delle piastrelle in gres porcellanato della Mariner modello Nordic R11 di colore grigio, diversificate tra il formato 30x30 cm e il 30x60 cm, specifiche per esterni e antiscivolo.

## **PORTE E FINESTRE :**

Le porte interne saranno lisce, ad una sola anta a battente reversibile con cassa standata, laccate bianche e avranno le maniglie in metallo cromo-satinato dello stesso tipo di quelle dei serramenti esterni.

I battiscopa, in legno lamellare bianco (altezza a scelta tra 5-7-9 cm) saranno fissati mediante incollaggio e chiodatura.

I serramenti esterni, in monoblocco se realizzati in legno lamellare di okumè o normali se realizzati in PVC, (laccati bianchi o legno tinta miele) hanno profilo a triplice battuta di sezione 68x80 mm, sono forniti di robusta ferramenta di sostegno e di chiusura e avranno adeguate guarnizioni e gocciolatoi esterni; tutte le finestre avranno il vetrocamera termico e acustico con gas Argon dello spessore di 25 mm (4-15-6) di tipo antinfortunistico, mentre gli alzanti scorrevoli avranno sezione da 68x120 mm e vetro antisfondamento certificato (4+4-15-3+3 con plastico).

Gli oscuri, anch'essi in legno lamellare, saranno del tipo a pacchetto o a libro da 4 cm di spessore (ad esclusione degli alzanti scorrevoli in cui verranno installati degli oscuranti elettrici).

I tre velux nel sottotetto sono a triplo vetro altamente performanti per isolamento termico e acustico, con il nuovo sistema control pad a 8 funzioni e il sensore di pioggia automatico, misure 114x140 cm.

## **IMPIANTISTICA IDRAULICA:**

L'unità verrà allacciata alla rete idrica e di distribuzione del gas comunale. L'impianto idraulico verrà realizzato e dotato di dispositivi di sicurezza e protezione previsti dalle norme in vigore e in conformità alla L.46/90 ed alle indicazioni dell'Autorità per l'Energia n. 40/04.

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A SOTTOPAVIMENTO E SOLARE.**

- Caldaia murale esterna ad incasso, a gas metano, premiscelata a condensazione di costruzione SIME, modello OPEN SOLAR HE ERP 25 a camera stagna, portata termica KW 24,5, completa di cassetta di contenimento, bollitore solare integrato in acciaio inox da 150 litri e relativi collegamenti alla rete idrica, riscaldamento e gas (completa di pannello solare);

- impianto di riscaldamento a sottopavimento radiante a bassa temperatura per piano terra eseguito con sistema CHEMIDRO, composto da tubazione PE-XA 17x2, pannello isolante BASIC S 60, nastro perimetrale adesivo, liquido per massetto e collettori in acciaio inox completi di valvole, sfiati, termometri e adattatori per tubo, con filmante antialga immesso nell'impianto;



- tubazione riscaldamento per il collegamento dal collettore allo scaldasalviette posizionato nel bagno con tubo multistrato rivestito COSIMA 20x2 – 9 mm, completo di raccorderia;
- Scaldasalviette in acciaio tubolare bianco (Ral 9010), tipo IRSAP ARES:
  - Nr 1 scaldasalviette alto mm 1118x530 per bagno piano terra
- Coppia di valvola nichelate per il collegamento dello scaldasalviette alle tubazioni;

#### **SOTTOTETTO.**

- predisposizione a muro della tubazione per il riscaldamento eseguita con tubo multistrato rivestito COSIMA 16x2 – 9 mm;

#### **IMPIANTO IDRICO-SANTARIO E SCARICHI.**

- impianto idrico con tubo multistrato COSIMA diametro mm 26 rivestiti con guaina isolante da 9 mm, occorrente per le colonne montanti, la rete di distribuzione acqua calda e fredda e gli apparecchi di utilizzo previsti, completo di raccorderia e pezzi speciali;
  - nr. 4 rubinetti a cappuccio diametro ½ del tipo ad incasso (con cappuccio cromato), per intercettazione acqua calda e fredda per nr. 1 bagno e nr. 1 cucina;
  - nr. 1 cassetta wc ad incasso TECE completa di placca a due pulsanti bianca e canotto di allacciamento;

- tubo in polietilene PN 16 per la condotta acqua fredda dal contatore comunale al muro perimetrale esterno, completo di raccorderia e pezzi speciali;
- tubazione scarichi composta da:
  - colonne scarico orizzontali per wc eseguite con tubo in polietilene insonorizzato diametro 110 tipo WAVIN PEHD avvolte da polieuretano espanso per una totale insonorizzazione;
  - diramazioni eseguite con tubo in polietilene diametro 50 e 40 tipo WAVIN PEHD;
  - colonne scarico orizzontali per cucina eseguite con tubo in polietilene diametro 75 tipo WAVIN PEHD;
- linea scarico condensa eseguita in tubo di polietilene diametro 32 per caldaia, aspiratore cucina e condizionatori;
- nr. 1 attacco acqua e scarichi per la lavatrice;
- nr. 1 rubinetto esterno portagomma in giardino;

#### **BAGNO PIANO TERRA.**

- ceramiche a pavimento filo parete in porcellana bianca (nr. 1 bidet, nr. 1 vaso completo di sedile in termoplastica avvolgente) serie:
  - SIMAS modello LFT;
  - POZZI GINORI modello EASY 02;
  - IDEAL STANDARD modello 21;





- serie di miscelatori (miscelatore lavabo, bidet e incasso doccia) serie:

- GROHE modello EUROSART;
- PAFFONI modello BLU;
- PAFFONI modello SLY;





- piatto doccia misure cm 90x75, 100x80, oppure 120x80 completo di piletta a combinazione di scarico e asta saliscendi cromata, serie TEUCO PERSPECTIVE in acrilico;

-piatto doccia misure cm 80x80 oppure 90x70, completo di piletta a combinazione di scarico e asta saliscendi cromata, serie POZZI GINORI modello NAVIGLIO/NILO in porcellana;





### **IMPIANTO GAS:**

- tubazione multistrato Cosima gas nei diametri 20-26 per adduzione gas alla cucina e alla caldaia, sottotraccia (a pavimento), con guaina gialla in pvc e tubo in polietilene ad alta densità serie S diametro 32 per la condotta gas dal contatore al muro perimetrale esterno, con collegamento al tubo in polietilene, al tubo in rame e in acciaio zincato, con giunti di transizione completo di raccorderia e pezzi speciali;
- valvola di intercettazione per condotta gas metano, comando a leva o a farfalla, di diametro  $\frac{3}{4}$ ;

### **PREDISPOSIZIONE CONDIZIONAMENTO:**

- nr. 3 predisposizioni condizionamento composte da tubazione in rame rivestito diametro  $\frac{3}{8}$  e  $\frac{1}{4}$ , cassetta ad incasso per contenimento tubazioni e scarico condensa.

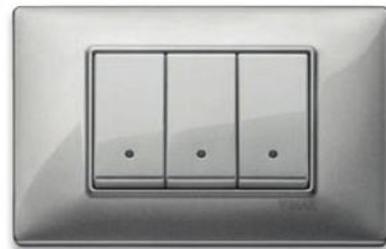
### **IMPIANTISTICA ELETTRICA:**

Frutti, porta frutti e placche serie.

- Bticino modello Living-light Neutri.



- Vimar modello Plana.



- Vimar modello Arkè.



## **DISTRIBUZIONE GENERALE IMPIANTO.**

L'impianto sarà eseguito in conformità alla L.46/90 ed alle norme CEI e sarà così composto:

### **Quadro generale sottocontatore in policarbonato.**

- n. 1 quadro 8 moduli Gewiss da esterno IP65;
- n. 1 magnetotermico 2x25a 220v 4,5 kA (generale abitazione);

### **Quadro generale abitazione in policarbonato:**

- n. 1 quadro 36 moduli da incasso con porta trasparente fumè;
- n. 1 magnetotermico differenziale 16a 230v 0,03A (generale quadro);
- n. 1 magnetotermico 16a 230v (generale motrice cucina);
- n. 1 magnetotermico 16a 230v (generale forza);
- n. 1 magnetotermico 10a 230v (generale luce);
- n. 1 magnetotermico 10a 230v (generale antifurto);
- n. 1 magnetotermico 10a 230v (generale videocitofono);
- n. 1 magnetotermico 10a 230v (generale cancello automatico);
- n. 1 magnetotermico 10a 230v (linea caldaia e riscaldamento);

### **Impianto di terra composto da:**

- n. 1 picchetto terra, cavo N07V-K 16 mmq;

### **Impianto videocitofono.**

- n. 1 pulsantiera videocitofonica esterna BTICINO serie Sfera colore alluminio con telecamera a colori grandangolare, alimentatore, targa esterna ad 1 pulsante e cavo coassiale multicoppia;
- n. 1 videocitofono interno BTICINO serie Swing con monitor TFT da 4 pollici a colori, colore bianco;



### **Impianto antenna logaritmica UHF-VHF, palo di sostegno, ripetitore di segnale e cavo coassiale per:**

- n. 1 impianto tv;
- n. 1 impianto satellitare completo di una presa;

**Impianto suonerie interne composto da.**

- n. 1 trasformatore 12v modulare;
- n. 1 ronzatore 12v;

**Impianto caldaia composto da.**

- n. 1 interruttore bipolare;
- n. 1 guaina vetroresina e cavi;

**DISTRIBUZIONE PUNTI LUCE – FORZA.****Ingresso-portico.**

- n. 1 punto pulsante fuoriporta;
- n. 1 punto suoneria bitonale;
- n. 1 punto presa bipasso 10-16 A stagna con placca per esterno;
- n. 1 punto di comando deviato luminoso per lampada esterna;
- n. 1 punto luce semplice esterno;
- n. 1 punto luce semplice;
- n. 1 punto presa bipasso 10-16 A;

**Soggiorno-cucina.**

- n. 3 punto luce semplice;
- n. 2 punto luce invertito;
- n. 1 predisposizione postazione videocitofonica;
- n. 6 punto presa bipasso 10-16 A;
- n. 1 punto presa SAT;
- n. 2 punto presa tv derivata;
- n. 1 punto presa telefonica;
- n. 1 lampada emergenza ad incasso 4-6W;
- n. 1 punto pulsantiera cancello carraio (apri-chiudi-stop + spia);
- n. 1 punto termostato ambiente elettronico;
- n. 1 punto comando interrotto;
- n. 2 punto luce semplice esterno;
- n. 1 punti di comando interrotto faretti sotto pensiline;

- n. 1 punto alimentazione cappa;
- n. 2 punto presa unel 10-16 A;
- n. 1 punto di comando interrotto luminoso per lampada esterna;
- n. 1 punto presa bipasso 10-16 A stagna con placca per esterno;

#### **Disimpegno piano terra**

- n. 1 punto luce semplice;
- n. 1 punto luce invertito da 4 punti;
- n. 1 punto presa bipasso 10-16 A;

#### **Bagno piano terra.**

- n. 2 punto luce semplice;
- n. 2 punto comando interrotto;
- n. 2 punto presa bipasso 10-16 A;
- n. 1 punto termostato ambiente elettronico;
- n. 1 punto pulsante a tirante;

#### **Camera 1.**

- n. 1 punto luce semplice;
- n. 1 punto comando deviato;
- n. 1 punto pulsante di chiamata;
- n. 3 punto presa bipasso 10-16 A;
- n. 1 punto presa tv derivata;
- n. 1 punto presa telefonica su testiera letto;
- n. 1 punto presa bipasso 10-16 A stagna con placca;

#### **Camera 2.**

- n. 1 punto luce semplice;
- n. 1 punto comando invertito;
- n. 4 punto presa bipasso 10-16 A;
- n. 1 punto presa tv derivata;
- n. 2 punto pulsante di chiamata;
- n. 1 predisposizione punto presa telefonica fianco presa tv e testiera;

**Vano scale verso piano primo.**

- n. 2 punto luce semplice;
- n. 1 punto comando deviato;
- n. 1 punto presa bipasso 10-16 A;

**Sottotetto.**

- n. 3 punto luce semplice;
- n. 2 punto comando invertito;
- n. 6 punto presa bipasso 10-16a;
- n. 2 punto pulsante di chiamata;
- n. 1 punto presa tv derivata;
- n. 1 predisposizione punto presa telefonica;
- n. 1 punto comando deviato;
- n. 1 lampada emergenza ad incasso 4-6w;

**PREDISPOSIZIONE IMPIANTI VARI.****Predisposizione impianto di allarme.**

- n. 8 tubazioni e quota cassette di derivazione per finestre e accessi perimetrali;
- n. 3 tubazioni e quota cassette di derivazione per radar volumetrici;
- n. 2 tubazioni e quota cassette di derivazione per sirena esterna ed interna;
- n. 2 tubazioni e quota cassette di derivazione inseritori per accensione e spegnimento tastiere;
- n. 1 predisposizione montanti e centrale allarme completa di tubazioni e scatole;

**Predisposizione impianto di condizionamento.**

- n. 3 tubazioni e quota cassette di derivazione, split interno e motocondensante esterna;

**AUTOMAZIONE CANCELLO.**

- n. 1 automazione cancello carraio a battente con motori interrati o in alternativa scorrevole;
- n. 2 cassa di fondazione con sblocco;
- n. 2 motoriduttore con encoder 24v;
- n. 1 centralina di comando e controllo con decodifica radio;
- n. 1 selettore a chiave per apertura;

- n. 1 lampeggiante a luce intermittente;
- n. 2 coppia fotocellule con colonnina;
- n. 1 ricevente monocanale;
- n. 1 cablaggi e collegamenti motore;

#### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO.**

- struttura in alluminio e acciaio legato, certificata TUV;
- moduli fotovoltaici ad alto rendimento di tecnologia di ultima generazione certificati IEC e CE, classe di protezione II, completi di diodi di by-pass, cavi di allacciamento e connettori ad innesto rapido;
- Inverter con grado di efficienza massimo, certificato CE, completo di protezione a fusibili e scaricatori di sovratensione;

**Marca.** Schuco

**Potenza impianto.** 3,00 Kwp

#### **NOTE GENERALI.**

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con la Soravia s.r.l. sia per quanto attiene la modalità di esecuzione che di pagamento.

La pavimentazione dei marciapiedi, i colori esterni, il colore degli oscuri e i disegni dei cancelli sono a completa discrezione della Direzione Lavori e della Soravia s.r.l.

Mestre, .....

Letto confermato e sottoscritto

Promittente venditrice

Promissoria acquirente