



## CAPITOLATO DI VENDITA

Intervento di edilizia residenziale;  
Lottizzazione "C2 RS 113" Comune di Venezia,  
cantiere UMI 07 di via Pietro Mandricardo.

Bifamiliari in classe energetica "A4";



## Tipologia:

Bifamiliari sviluppate su due livelli, inerenti al piano di lottizzazione di via Pietro Mandricardo a Mestre denominato "C2 RS 113", accessibili mediante strada privata, ognuna con garage, giardino di pertinenza e consegnate "chiavi in mano".

## Struttura:

Fondazioni tipo "platea" di spessore cm 35, con calcestruzzo di cemento armato Rck 30 tipo 325, gettato sopra calcestruzzo magro spessore cm 10 per posa ferri di fondazione.

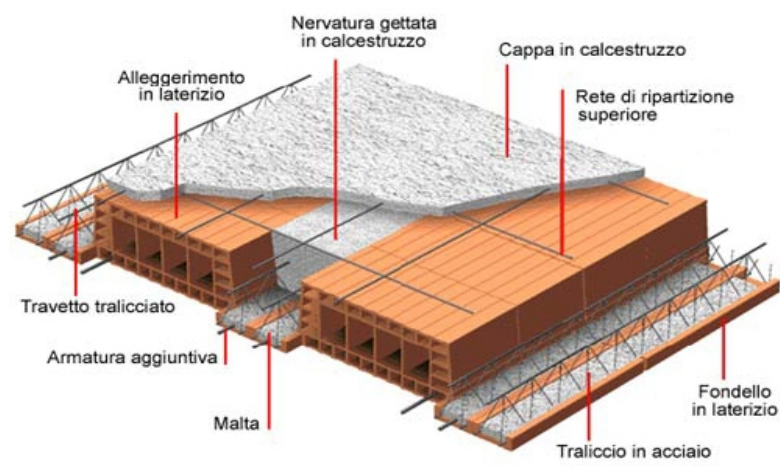
Pilastrì, travi, architravi e scale composti da calcestruzzo di cemento armato Rck 37 in classe di esposizione XC3, diametro inerti massimo mm 16, con classe di resistenza cubica a 28 giorni C 30/37 e da acciaio tondo in barre ad aderenza migliorata B450C.

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 M5.

Pareti divisorie tra le unità eseguite in doppia parete composta da laterizio "Dosson" porizzato, spessore cm 15, con rasatura interna e isolamento acustico con pannello composito "Fonopanel" spessore 44 mm.

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

Solaio di calpestio a soffitto piano tipo "Bausta" in latero-cemento spessore cm 20+5 formato da calcestruzzo di cemento armato Rck 37 tipo 325.



Solaio inclinato per copertura ventilata in legno costituito da trave di colmo e puntoni in legno lamellare, opportunamente piallato e impregnato, per la formazione di un idoneo microclima nei mesi estivi.

## Impermeabilizzazione:

Impermeabilizzazione al piede della muratura esterna con "Mapelastic" per cm 20 in altezza e cm 30 su marciapiede.

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

Il tetto verrà impermeabilizzato mediante guaina ardesiata adesiva con sovrapposte tegole e scossaline dove previsto.

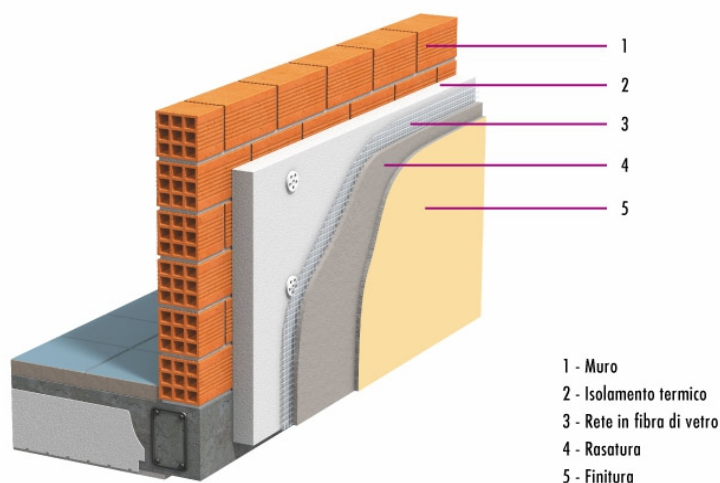
Terrazze e poggioli impermeabilizzati mediante due mani di impermeabilizzante tipo "Nanoflex" sul getto e successivamente mediante due mani di impermeabilizzante tipo "Rasolastic" opportunamente posato, con fascia di protezione per angoli e risvolti.

### **Isolamento:**

Muratura portante isolata termicamente mediante un primo corso di blocchi in calcestruzzo cellulare alveolato "Ytong".

Isolamento della platea mediante alleggerito termoisolante POLITERM BLU. Isolamento della copertura costituito da pannello composto da barriera al vapore, doppio strato incrociato di lana di roccia "Knauf Smartroof Thermal" spessore 10 cm + lana di roccia "Knauf DP7 Silence" spessore 10 cm (spessore totale cm 20), membrana ad alta traspirabilità in teli sovrapposti, tavolato e listelli per formazione camera di aerazione di cm 4.

Rivestimento esterno del tipo "a cappotto" in lastre coibentate di cm 14 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 tegole marca "Pica" o similari, fissati con idonei supporti e agganciati al manto di copertura, con cuffie per sfiati, pezzi speciali per aerazione, griglia anti-passero e colmo aerato per una totale impermeabilizzazione;

#### **Opere di lattoneria:**

I canali di gronda, i pluviali, le copertine, le scossaline e le converse saranno realizzati in lamiera preverniciata spessore 6/10 di adeguato sviluppo e diametro, come da indicazione della D.L.

#### **Opere in marmo:**

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

La scala interna in latero-cemento, sarà rivestita in marmo biancone, con tre finiture a scelta.

### **Sistemazioni esterne pertinenti alle unità:**

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

Per i tratti di delimitazione tra le proprietà private, 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 verniciato a fuoco di colore verde o grigia.

E' prevista l'installazione di un cancello pedonale e un cancello carraio scorrevole motorizzato, in ferro zincato e verniciati a fuoco, relativi ad ogni singola abitazione.

Per le sole unità di testa, verrà inoltre installata una pompeiana in legno lamellare, come da progetti approvati.

### **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 tre 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 rettificate e colorate in massa misure 60x60, con 15 colorazioni a scelta;
- Piastrelle in gres porcellanato rettificate e colorate in massa misure cm 30x60, con 15 colorazioni a scelta;

Il rivestimento dei bagni e della cucina sarà per dimensione e colore a scelta tra:

- Piastrelle in gres porcellanato rettificate e colorate in massa misure cm 60x60, con 15 colorazioni a scelta;
- Piastrelle in gres porcellanato rettificate e colorate in massa misure cm 30x60, con 15 colorazioni a scelta;
- Piastrelle in gres porcellanato rettificate e colorate in massa misure cm 60x120, con 15 colorazioni a scelta (per gli interni doccia);

Nel piano primo dell'abitazione saranno disposte doghe di maxilistone rovere spazzolato verniciato effetto olio con tre finiture a scelta, misure 12-12,5x60-120 cm spessore 10 mm o in alternativa piastrelle come al piano terra.

La piastrellatura dei marciapiedi perimetrali e delle terrazze e poggioli dell' abitazione verrà realizzata in piastrelle R11 in gres porcellanato della Mariner modello Nordic di colore bianco o grigio, formato 30x60 cm, specifiche per esterni e antiscivolo.

La pavimentazione del garage sarà per dimensione e colore in base alla partita di piastrelle che ha la ditta fornitrice.

### **Infissi:**

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 o 7 cm), saranno fissati mediante incollaggio e spillatura.

I serramenti esterni saranno del tipo a monoblocco in legno lamellare di okumè, laccati bianchi, 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, con apertura a Vasistas; tutte le finestre avranno il vetrocamera termico e acustico con gas Argon dello spessore di 26 mm (3+3-14-3+3), mentre gli alzanti scorrevoli avranno sezione da 68x120 mm e vetrocamera (4+4-12-3+3).

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 delle tende oscuranti motorizzate.

L' unità abitativa sarà dotata inoltre di un portoncino blindato, configurato con isolamento termico interno, di dimensioni cm 90x240. Il portoncino avrà finitura interna con pannello di rivestimento liscio di colore coordinato alle porte interne, finitura esterna con pannello liscio e sarà dotato di maniglia esterna ed interna realizzata in alluminio cromo-satinato.

Il portoncino d' ingresso ha grado di protezione antieffrazione in classe 3 secondo Norma Europea UNI ENV 1627-1 con le seguenti caratteristiche tecniche:

- anta unica costituita da due lamiere in acciaio irrigidita da profili presso piegati;
- carenatura in lamiera plastificata color testa di moro;
- serratura a doppia mappa con nucleo sostituibile (in confezione sigillata per acquirente);
- serratura con nucleo da cantiere a perdere;
- n. 3 chiavi;
- scrocco;
- chiavistelli in acciaio cromato per chiusura;
- spioncino quadrangolare a 140°;
- cilindro per chiusura di servizio con pomolo interno;

L' accesso al garage sarà realizzato con portone sezionale antintrusione, elettrizzato e coibentato dello spessore di 42 mm.

Verrà inoltre installata una porta REI 60 che divide la zona giorno dal garage, come da Normativa vigente.

## **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:**

- Pompa di calore ad incasso di costruzione MITSUBISHI o BAXI per riscaldamento e acqua calda sanitaria, completo di armadio ad incasso esterno, unità pompa di calore esterna, bollitore acqua calda da 200 lt, vaso sanitario 12 lt, filtro, sonda e kit antivibranti.
- Impianto di riscaldamento a sottopavimento radiante a bassa temperatura per piano terra e piano primo eseguito con sistema CHEMIDRO, composto da tubazione PE-XA 17x2, pannello isolante BASIC S 45, nastro perimetrale adesivo, liquido per massetto e collettori in acciaio inox completi di valvole, sfiati, termometri e adattatori per tubo, con filmante anti-alga immesso nell'impianto;



- tubazione riscaldamento per il collegamento dai collettori agli scaldasalviette posizionati nei bagni con tubo multistrato rivestito COMISA 20x2 – 9 mm, completo di raccorderia;
- radiatore arredo-bagno elettrico bianco (Ral 9010), tipo IRSAP ARES 818:
  - Nr 1 radiatore alto mm 1118x530 per bagno piano terra
  - Nr 1 radiatore alto mm 1118x530 per bagno piano primo

## **Impianto idrico-sanitario e scarichi:**

- impianto idrico con tubo multistrato COMISA 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. 6 rubinetti a cappuccio diametro ½ del tipo ad incasso (con cappuccio cromato), per intercettazione acqua calda e fredda per nr. 2 bagni e nr. 1 cucina;
- nr. 2 cassetta wc ad incasso VALSIR 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 verticali e orizzontali per wc eseguite con tubo Valsir modello Triplus in triplostrato insonorizzato diametro 110 avvolte da poliuretano espanso per una totale insonorizzazione;

- diramazioni eseguite con tubo in polietilene diametro 50 e 40;
- colonne scarico orizzontali per cucina eseguite con tubo in polietilene diametro 75;
- 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 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;
- SIMAS modello VIGNONI;
- IDEAL STANDARD modello CONNECT AIR;



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

- PAFFONI modello LEVEL;
- PAFFONI modello STICK;
- PAFFONI modello TANGO;









- piatto doccia misure cm 100x80, 90x75 o 90x90 completo di piletta di scarico OMP e di asta saliscendi cromata a due getti, serie Novellini, modello Olympic in acrilico;



### **Bagno piano primo:**

- ceramiche (nr. 1 bidet, nr. 1 vaso completo di sedile in termoplastica avvolgente) e miscelatori (miscelatore lavabo e bidet) come elencati nel bagno al piano terra.
- vasca da bagno Novellini modello Calypso di colore bianco, in acrilico pannellabile, cm 160-170x70 rettangolare, completa di colonna di scarico e sifone (o in alternativa un piatto doccia come elencati nel bagno al piano terra);
- miscelatore per vasca da bagno serie:
  - PAFFONI modello STICK;
  - PAFFONI modello LEVEL;
  - PAFFONI modello TANGO;

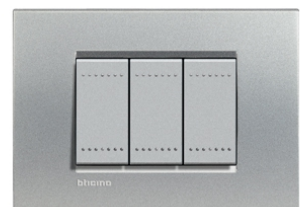
### **Predisposizione condizionamento:**

- nr. 2 predisposizioni condizionamento composte da tubazione in rame rivestito diametro 3/8 e 1/4, cassetta ad incasso per contenimento tubazioni e scarico condensa.

### **Impiantistica elettrica:**

Frutti, porta frutti e placche a scelta tra le serie:

- Bticino modello Living-light Neutri:



- Vimar modello Arkè:



### **Distribuzione generale impianto:**

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

#### **Quadro generale sotto-contatore in policarbonato:**

- n. 1 quadro 8 moduli Gewiss da esterno IP65;
- n. 1 magnetotermico 2x25A 220v 4,5KA (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 pompa di calore composto da:**

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

## **Distribuzione punti luce-forza:**

### **Soggiorno-cucina:**

- n. 1 punto pulsante fuoriporta;
- n. 1 punto suoneria bitonale;
- n. 5 punto luce semplice;
- n. 2 punto luce invertito;
- n. 1 punto di comando invertito;
- n. 2 punto luce semplice esterno;
- n. 5 punto presa bipasso 10-16A;
- n. 1 punto presa SAT;
- n. 2 punto presa tv derivata;
- n. 2 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;
- n. 1 punto comando interrotto;
- n. 1 punti di comando interrotto faretti sotto pensiline;
- n. 1 punto alimentazione cappa;
- n. 2 punto presa unel 10-16A;

### **Disimpegno:**

- n. 1 punto luce semplice;
- n. 1 punto comando deviato;

### **Bagno piano terra:**

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

### **Garage:**

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

### **Vano scale verso piano primo:**

- n. 1 punto luce semplice;
- n. 1 punto comando deviato;
- n. 1 lampada emergenza ad incasso 4-6w;

### **Disimpegno piano primo:**

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

- n. 1 punto termostato ambiente elettronico;

#### **Bagno piano primo:**

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

#### **Camera 1:**

- n. 1 punto luce semplice;
- n. 1 punto comando deviato;
- n. 1 punto pulsante di chiamata;
- n. 3 punto presa bipasso 10-16A;
- n. 1 punto presa tv derivata;
- n. 1 punto luce semplice esterno;

#### **Camera 2:**

- n. 1 punto luce semplice;
- n. 1 punto comando invertito;
- n. 3 punto presa bipasso 10-16A;
- n. 1 punto presa tv derivata;
- n. 1 punto pulsante di chiamata;
- n. 1 predisposizione punto presa telefonica fianco presa tv e testiera;

#### **Camera 3:**

- n. 2 punto luce semplice;
- n. 1 punto comando invertito;
- n. 1 punto luce semplice esterno;
- n. 1 punto luce luminoso interrotto per lampada esterna;
- n. 4 punto presa bipasso 10-16A;
- n. 2 punto pulsante di chiamata;
- n. 1 punto presa tv derivata;

#### **Predisposizione impianti vari:**

##### **Predisposizione impianto di allarme:**

- n. 9 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. 3 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:**

- tubazioni e quota cassette di derivazione per impianto di condizionamento canalizzato;

**Sezionale:**

- tubazioni e quota cassette di derivazione per sezionale elettrico:

**Automazione cancello:**

- n. 1 automazione cancello carraio scorrevole;
- n. 1 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;
- n. 2 telecomando per automazione;

**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 serie Fronius modello Primo 4,8-1 potenza nominale KVA 4,8, certificato CE, completo di protezione a fusibili e scaricatori di sovratensione;

**Marca:** Viessmann

**Potenza impianto:** 4,80 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 riguarda la modalità di esecuzione che di pagamento.

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

Mestre, .....

Letto confermato e sottoscritto

Promittente venditrice

Promissaria acquirente