

VISTA

NAVIGLIO

CAPITOLATO DELLE OPERE

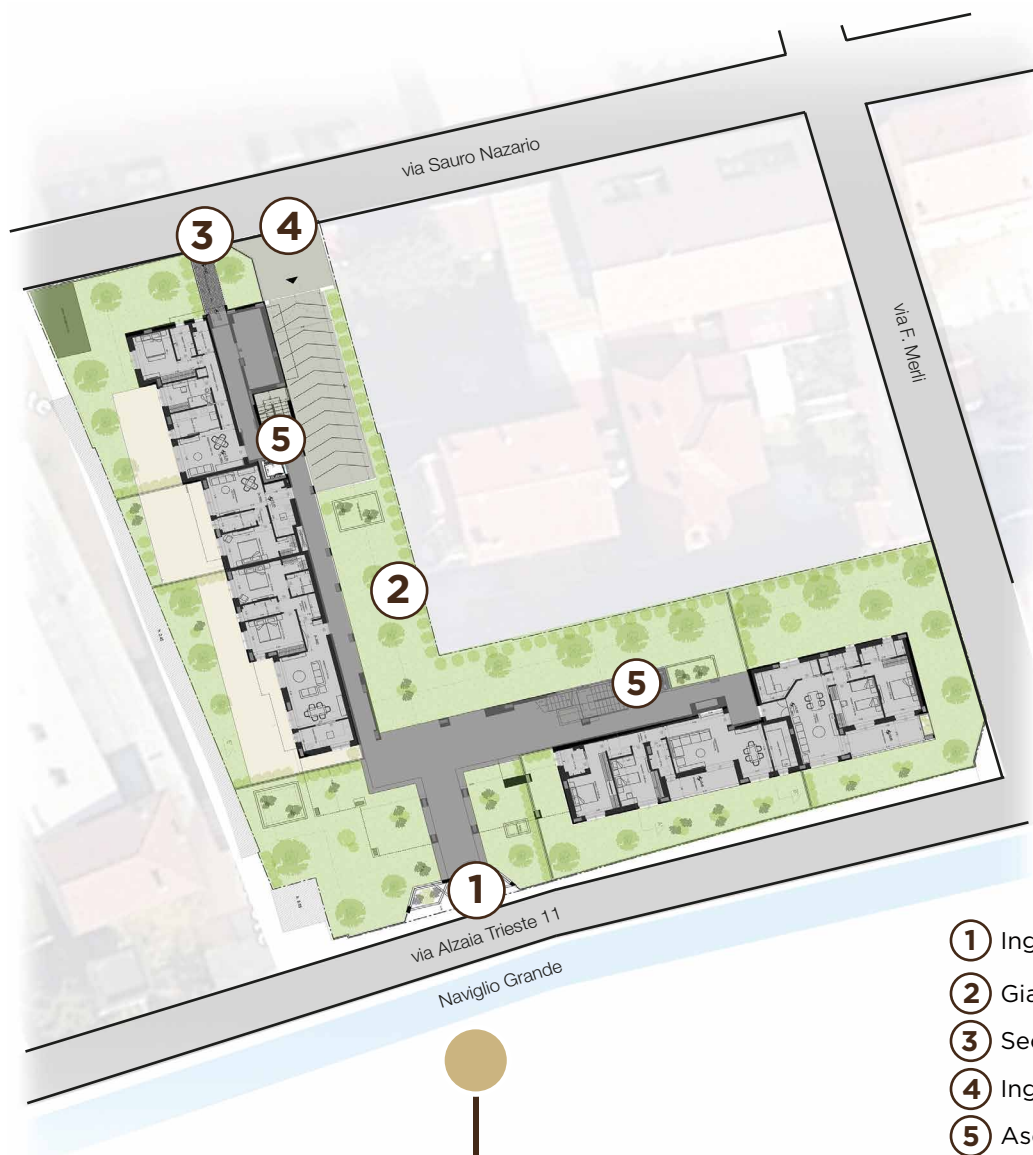


09.2026

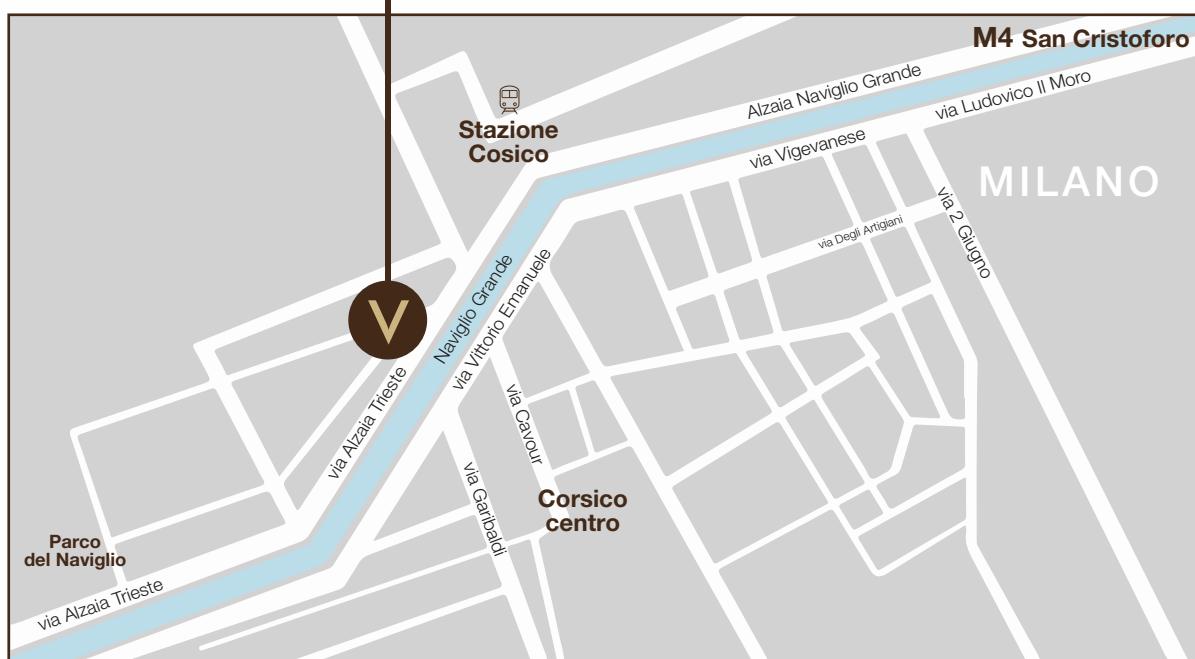


01	Inquadramento
02	Strutture
02	Copertura
02	Murature perimetrali esterne
02	Muri divisorii
03	Facciate
03	Frangisole e pareti verdi verticali
04	Parapetti
04	Pergole frangisole
05	Coibentazione
05	Impermeabilizzazione
05	Canali di grondaia e pluviali
06	Serramenti esterni
06	Portoncini ingresso alloggi
06	Porte interne
07	Pavimenti e rivestimenti
07	Atrio ingresso e scale
08	Sanitari e rubinetterie
09	Impianto di riscaldamento e idrico
10	Impianto climatizzazione
11	Impianto elettrico
12	Impianto videocitofono
12	Impianto ascensore
12	Pred. impianto antifurto
12	Tinteggiature
12	Impianto antenna tv centralizzata
13	Impianto fotovoltaico
13	Opere varie
13	Giardini privati
14	Avvertenze

/ INQUADRAMENTO



- ① Ingresso principale
- ② Giardino condominiale
- ③ Secondo ingresso pedonale
- ④ Ingresso autorimessa
- ⑤ Ascensori e scale



/ PREMESSE GENERALI

L'edificio verrà realizzato comprendendo tutte le opere, le somministrazioni, le prestazioni e quanto necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà a regola d'arte. Le descrizioni di materiali, finiture, apparecchiature e impianti sono riferite al Progetto Esecutivo e devono essere lette congiuntamente agli elaborati progettuali. Ogni riferimento a marca, produttore, serie, modello, formato, colore o sistema costruttivo è indicato esclusivamente per identificare la tipologia e il livello qualitativo della fornitura. La Venditrice e la Direzione Lavori potranno adottare prodotti alternativi, purché di qualità, prestazioni e valore almeno equivalenti e coerenti con il progetto, senza riduzione del livello complessivo dell'intervento. Le finiture definitive saranno selezionate dalla D.L. sulla base delle campionature disponibili e del coordinamento estetico generale

/ STRUTTURE

La struttura portante sarà realizzata mediante elementi verticali e orizzontali in calcestruzzo armato; rampe, setti dei vani scala e vani ascensore saranno anch'essi in calcestruzzo armato. I solai saranno realizzati con solette piene gettate in opera, nel rispetto delle normative strutturali e

antisismiche vigenti. Le murature di contenimento del piano interrato saranno in calcestruzzo armato gettato in opera, mentre le chiusure dei piani superiori saranno realizzate in termolaterizio coibentato, nel rispetto delle prescrizioni termiche e acustiche di progetto.

/ COPERTURA

La copertura piana dell'edificio sarà parzialmente praticabile, con porzioni destinate a solarium e porzioni tecniche delimitate. La struttura sarà in calcestruzzo armato e il pacchetto di copertura comprenderà strati di pendenza, coibentazione e impermeabilizzazione

secondo il Progetto Esecutivo. La coibentazione sarà realizzata con pannelli isolanti tipo EPS o materiale simile/equivalente, con caratteristiche e spessori conformi alla Relazione ex Legge 10 e agli elaborati esecutivi.

/ MURATURE PERIMETRALI ESTERNE

Le murature perimetrali esterne saranno realizzate con sistema multistrato ad alte prestazioni, composto da muratura in blocchi di laterizio tipo Poroton o simile, isolamento termico a cappotto, rasatura armata e finitura esterna a intonaco o in gres porcellanato, oltre a controparete interna tecnica in doppi a lastra con isolamento in

lana minerale, secondo le differenti stratigrafie di progetto. Il cappotto sarà realizzato con pannelli in polistirene espanso sinterizzato alla grafite tipo EPS grafitato o simile/equivalente; la controparete interna sarà isolata con lana di roccia o materiale simile/equivalente.

/ MURI DIVISORI

Le pareti divisorie tra differenti unità immobiliari saranno realizzate con sistemi a secco ad orditura metallica doppia, rivestiti con lastre di gesso e/o fibrogesso e con isolamento termoacustico interposto. Le partizioni interne agli appartamenti saranno realizzate con sistemi a secco ad orditura metallica, doppio rivestimento in lastre e isolamento intermedio. Negli ambienti umidi saranno impiegate lastre specifiche a ridotto assorbimento d'acqua, tipo idrorepellente o simile/equivalente.



/ **FACCIAE**

Le facciate saranno rifinite in parte mediante intonaco su sistema a cappotto e in parte mediante rivestimento ceramico di grande formato, secondo il disegno architettonico. Frangisole, elementi metallici e partiture di facciata saranno coordinati con il progetto cromatico generale. Il rivestimento ceramico sarà in gres porcellanato effetto Botticino, formato indicativo 60x120 cm, tipo effetto Botticino o similare/equivalente, posato con sistema certificato per applicazione su cappotto.





/ **FRANGISOLE, PARAPETTI E PERGOLE**

I frangisole e le eventuali pergole saranno realizzati in alluminio verniciato a polvere, con finitura testa di moro RAL 8017 o similare/equivalente. I parapetti dei terrazzi saranno realizzati in elementi metallici zincati e verniciati; nelle porzioni previste dal progetto potranno essere utilizzati parapetti in vetro extrachiaro temperato e stratificato, fissati con profili continui o borchie.





/ COIBENTAZIONE TERMICHE ED ACUSTICHE

Tutte le superfici disperdenti saranno coibentate nel rispetto della normativa vigente e della Relazione ex Legge 10. Saranno adottate soluzioni specifiche per l'isolamento tra appartamenti

contigui, tra alloggi e vani comuni e per la riduzione del rumore da calpestio, mediante materassini resilienti, nastri di disconnessione e materiali fonoassorbenti conformi al progetto acustico.

/ IMPERMEABILIZZAZIONE

Il piano interrato sarà impermeabilizzato mediante sistema strutturale di tipo vasca bianca, integrato con giunti, sigillature e accessori specifici. Le coperture, i terrazzi e la copertura del piano interrato saranno protetti mediante sistemi impermeabilizzanti multistrato e pacchetti drenanti conformi alle stratigrafie del Progetto Esecutivo

/ CANALI DI GRONDA E PLUVIALI

Le opere di lattoneria, le scossaline e i pluviali a vista saranno realizzati in alluminio preverniciato o materiale simile/equivalente, con colore coordinato alla superficie e al disegno architettonico.



/ **PORTONCINI INGRESSO ALLOGGI**

I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno blindati, ad anta singola, completi di telaio metallico, guarnizioni, ferramenta, serratura di sicurezza e accessori. La finitura interna ed esterna sarà coordinata con le porte e con gli spazi comuni. La dimensione indicativa sarà 90x210 cm; il portoncino sarà di tipo blindato a doppia battuta e doppia guarnizione o simile/equivalente, con rivestimento esterno in alluminio laccato opaco e rivestimento interno laccato opaco. La prestazione acustica di progetto sarà R_w pari a 43 dB.

/ **PORTE INTERNE**

Le porte interne saranno realizzate nelle tipologie a battente, scorrevole a scomparsa o filomuro previste dall'abaco di progetto. Le ante saranno in MDF o materiale equivalente tinteggiabile, di altezza 210 cm e larghezza conforme alle tavole, complete - ove previsto - di telaio e coprifili perimetrali da 6 cm. La fornitura sarà di primaria marca, tipo porta interna verniciabile con finitura coordinata, o simile/equivalente; ferramenta, serratura e cerniere saranno selezionate dalla D.L. in coerenza con la tipologia di apertura

/ **SERRAMENTI ESTERNI E OSCURANTI**

Finestre e portefinestre saranno realizzate in alluminio a taglio termico, con apertura a battente, vasistas o scorrevole secondo l'abaco di progetto, complete di vetrocamera basso emissiva/selettiva con gas argon e guarnizioni di tenuta. Gli oscuranti saranno costituiti da avvolgibili motorizzati in alluminio. I serramenti saranno di tipo **METRA NC 65 SLIM** per le tipologie a battente e tipo **METRA NC 150 SLIM** per le tipologie scorrevoli, o sistemi simili/equivalenti; il monoblocco sarà di tipo **ALPAC PRESYSTEM MINERAL WOOL SPC IBRIDO** o simile/equivalente, completo di alloggiamento per avvolgibile e predisposizione per zanzariera. La zanzariera non è compresa nella dotazione standard, salvo diversa specifica contrattuale. La finitura dell'alluminio sarà testa di moro RAL 8017 opaco o simile. Gli avvolgibili saranno in alluminio preverniciato, integrati nel monoblocco e comandati elettricamente.



/ PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

BALCONI / TERRAZZI E BALLATOI

Saranno pavimentati in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo, posato secondo le stratigrafie esterne. La finitura sarà tipo **Bisque Sabbia**, formato indicativo 15x30 cm, o simile/equivalente.

AREE ESTERNE PAVIMENTATE AL PIANO TERRA

Saranno realizzate con materiale lapideo o ceramico da esterno, antigelivo e antiscivolo. La finitura sarà tipo **Pietra Occitana**, formato indicativo 20x40 cm, o simile/equivalente.

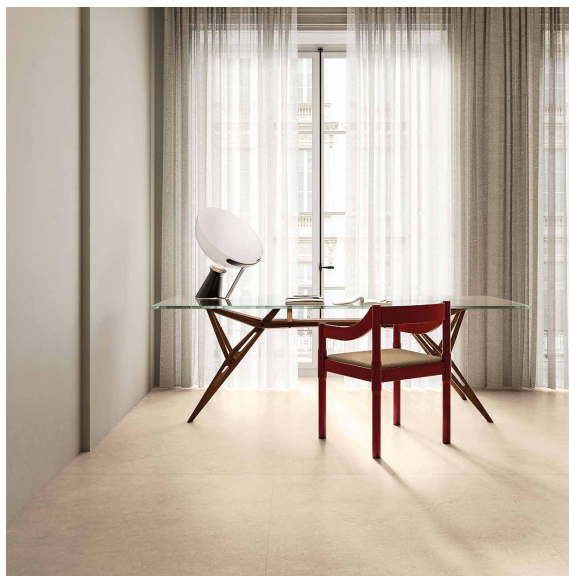
LOCALI SOGGIORNO, DISIMPEGNI, CAMERE DA LETTO E CUCINE

I pavimenti saranno in gres porcellanato rettificato di prima scelta, posato a collante e stuccato. La finitura prevista sarà tipo **Gruppo Romani**, serie **Portland Bianco**, formato indicativo 60x120 cm, o simile/equivalente. Non è prevista, nella soluzione standard del Progetto Esecutivo, la pavimentazione in parquet.



SOLARIUM E COPERTURE PRATICABILI

Saranno realizzati con pavimentazione galleggiante da esterno su supporti, secondo le quote e le stratigrafie del Progetto Esecutivo. La finitura sarà in gres porcellanato da esterno per pavimentazione galleggiante, formato indicativo 60x60 cm e spessore 2 cm, con colore e finitura definiti dalla D.L., o simile/equivalente.



BAGNI

Pavimenti e rivestimenti saranno realizzati in gres porcellanato rettificato di prima scelta. I rivestimenti saranno posati sino a quota indicativa 120 cm e sino a quota 240 cm in corrispondenza delle docce, salvo differenti indicazioni progettuali. La finitura prevista sarà tipo **Gruppo Romani**, serie **Travertino**, formato indicativo 60x120 cm, o simile/equivalente

/ ATRII, PIANEROTTOLI E SCALE

saranno pavimentati e rivestiti con gres porcellanato resistente al traffico, con finiture coordinate al progetto delle parti comuni. Pedate, alzate e pianerottoli saranno in gres porcellanato tipo **Bisque Sabbia** e/o **effetto Travertino**, o simile/equivalente, secondo le campionature approvate dalla D.L.

/ SANITARI E RUBINETTERIE

L'impianto idrico-sanitario sarà alimentato dall'acquedotto comunale e realizzato secondo gli schemi di progetto. Gli apparecchi saranno installati nella posizione e quantità indicate dalle tavole. Vaso e bidet saranno a pavimento, in ceramica porcellanata vitrea, finitura bianco sanitario, di primaria marca o simile/equivalente. Il vaso sarà completo di cassetta di risciacquo da incasso e placca frontale. Il lavabo sarà a parete, in ceramica vetrochina bianco lucido, dimensioni indicative 60x45 cm, di primaria marca o simile/equivalente.

La rubinetteria sarà cromata e completa degli accessori necessari. I miscelatori saranno di tipo monocomando, con cartuccia a dischi ceramici, aeratore, flessibili, rosoni e raccordi, di primaria marca o simile/equivalente, conformi alle prescrizioni della D.L.

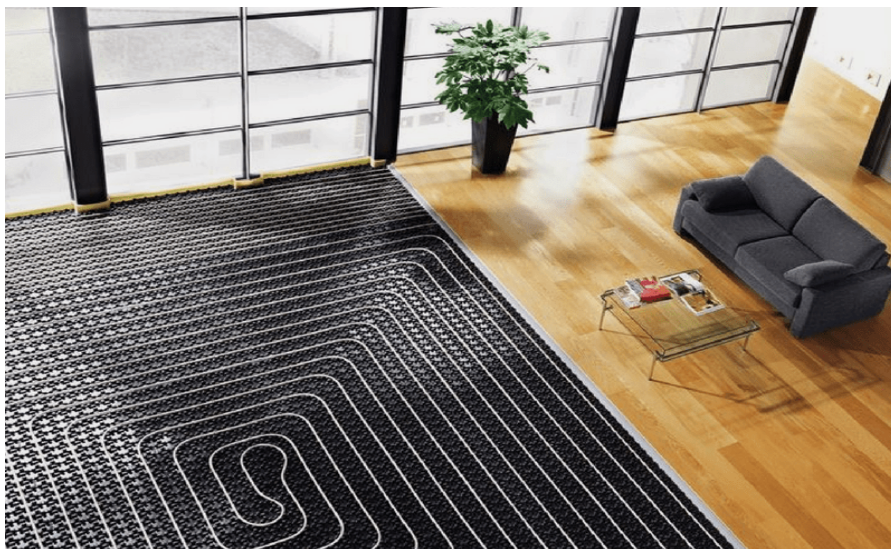
Per ciascuna unità immobiliare saranno predisposti gli attacchi di carico e scarico per lavello cucina, lavastoviglie e lavatrice, nonché il punto acqua esterno in corrispondenza di balconi e/o giardini ove previsto dalle tavole.

NEI BAGNI PADRONALI E DI SERVIZIO

Sarà installato un piatto doccia a filo pavimento, completo di miscelatore, soffione, doccino e scarico. Il piatto doccia sarà di tipo 80x80 cm oppure 90x90 cm, in materiale composito tipo gel coat vetroresinato, gres-resina o resina epossidica, con superficie antiscivolo, o simile/equivalente. Il gruppo doccia sarà composto da miscelatore termostatico da incasso, soffione fisso e doccino manuale, di primaria marca o simile/equivalente.

Nei bagni sarà installato uno scaldasalviette elettrico provvisto di termostato. Lo scaldasalviette sarà in acciaio, alimentazione 230 V, potenza minima indicativa 400 W, tipo IRSAP ARES EL o simile/equivalente, con termostato regolabile compreso nella fornitura.





/ IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E IMPIANTO IDRICO

Il riscaldamento sarà centralizzato con distribuzione alle singole unità immobiliari e contabilizzazione individuale. L'emissione invernale sarà realizzata mediante pannelli radianti annegati a pavimento; ciascun appartamento sarà dotato di collettore di distribuzione, testine elettrotermiche e regolazione autonoma per ambiente.

Il sistema radiante sarà composto da tubazioni in polietilene reticolato fissate a pannelli isolanti sagomati e integrate nel massetto. Il sistema sarà tipo **TIEMME** o similare/equivalente approvato dalla D.L., completo di collettori, cassette di contenimento e regolazione ambiente.

L'impianto idrico prevede la distribuzione di acqua calda sanitaria, acqua potabile e acqua duale di recupero delle acque meteoriche, quest'ultima destinata alle cassette di cacciata e all'irrigazione del verde, secondo gli elaborati esecutivi.

La produzione centralizzata di energia termica sarà effettuata mediante pompe di calore elettriche polivalenti condensate ad aria e pompa di calore booster acqua-acqua per l'acqua calda sanitaria, completa di accumulo. Le macchine di riferimento saranno tipo **CLIVET WISAN-YEE1 PL 45.2** per le pompe di calore polivalenti e tipo **CLIVET WSHH-LEE1 19.2** per il booster **ACS**, o apparecchiature similari/equivalenti approvate dalla D.L.

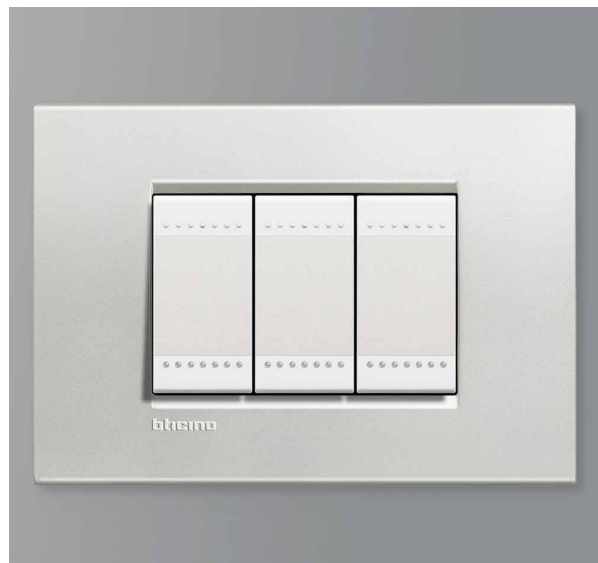


/ IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Il raffrescamento estivo sarà garantito mediante **fan-coil** installati a **incasso** nei controsoffitti, con diffusione dell'aria mediante bocchette e griglie coordinate con gli ambienti. I **ventilconvettori** saranno dotati di batterie in rame/alluminio, filtro rigenerabile, raccolta condensa e ventilatore a più velocità, secondo il Progetto Esecutivo.



/ IMPIANTO ELETTRICO E SISTEMI SMART



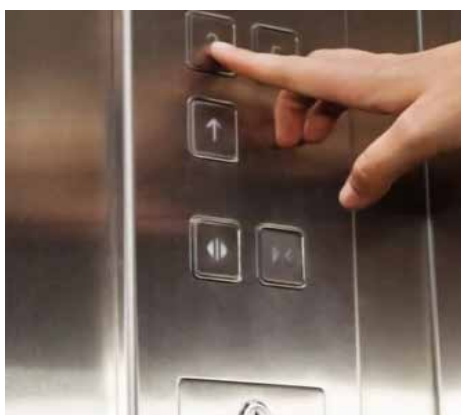
Ogni appartamento avrà il proprio contatore e quadro elettrico. La dotazione sarà conforme alla norma CEI 64/8, livello 2, e comprenderà punti luce, prese, comandi, alimentazioni dedicate e dispositivi di protezione secondo le tavole. La serie civile di riferimento sarà tipo **BTICINO LivingLight** o simile/equivalente, con placche in tecnopolimero bianco.

Le luci e le tapparelle saranno gestibili localmente e mediante funzioni smart. Il sistema di riferimento sarà tipo **BTICINO SMART** con dispositivi connessi tramite protocollo **Zigbee** e **gateway Wi-Fi**, o simile/equivalente, con **APP** per il comando da remoto. Saranno previsti scenari tipo entra/esci e alza tutto/abbassa tutto.

La climatizzazione sarà regolata mediante sensori ambiente e sottosistema cablato integrato con la postazione videocitofonica interna.

Negli appartamenti sarà installato almeno un apparecchio LED di emergenza con batteria ricaricabile ed estraibile, avente funzione di torcia. Le tapparelle saranno motorizzate con comandi locali e centralizzati.

Per gli ambienti accessori saranno previste le dotazioni indicate nelle tavole e nella norma CEI 64/8; in linea generale, cantine e box saranno dotati di punto luce e prese, inclusa l'alimentazione per la motorizzazione della basculante ove prevista.



/ IMPIANTO ASCENSORE

L'edificio sarà dotato di ascensori a fune senza locale macchine, conformi alla normativa vigente. Le cabine saranno rifinite in acciaio, complete di illuminazione, specchio, porte automatiche scorrevoli e sistema di livellamento automatico di precisione. Materiali, colori e accessori saranno definiti dalla D.L. sulla base delle campionature del fornitore

/ IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Sarà installato un impianto videocitofonico per la comunicazione con gli ingressi pedonali e per il comando delle elettroserrature. Il sistema sarà di tipo digitale a 2 fili o similare/equivalente, con posto esterno dotato di telecamera e postazione video interna munita dei comandi di apertura e delle funzioni previste dal progetto.

/ PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTIFURTO

Ogni appartamento sarà dotato di predisposizione per impianto antintrusione, mediante tubazioni vuote in prossimità dei serramenti e del portoncino blindato e predisposizioni per sensori volumetrici nei locali previsti, segnalatore acustico e centralina.

/ IMPIANTO ANTENNA TV CENTRALIZZATA/SATELLITARE

Per ogni abitazione saranno previsti punti di ricezione TV e satellitare nel soggiorno e nelle camere da letto, secondo le tavole del Progetto Esecutivo.

/ IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In copertura sarà installato un impianto fotovoltaico destinato alla copertura di parte dei consumi elettrici condominiali. La potenza complessiva prevista dal Progetto Esecutivo è pari a circa 36 kWp, realizzata mediante moduli e inverter di primaria marca o similari/equivalenti, dimensionati e installati secondo gli elaborati elettrici.

/ TINTEGGIATURE

Gli appartamenti saranno consegnati con pareti e soffitti tinteggiati. Negli ambienti ordinari sarà utilizzata idropittura acrilica traspirante e superlavabile, tipo o similare/equivalente; negli ambienti umidi sarà utilizzata pittura specifica ad elevata lavabilità, con caratteristiche antimuffa, battericide e fungicide. Colori e finiture saranno definiti dalla D.L.

/ OPERE ESTERNE E GIARDINI PRIVATI

Le recinzioni, i cancelli, le pensiline e gli elementi metallici esterni saranno realizzati secondo il disegno architettonico, con finiture coordinate RAL 8017 o similari/equivalenti ove previsto. L'accesso carraio alle autorimesse sarà automatizzato. I giardini privati saranno consegnati con terreno vegetale, punto acqua, punto luce e presa esterna ove previsti; le essenze vegetali saranno definite dal progetto del verde e dalle prescrizioni comunali.





/ AVVERTENZE

Le dimensioni, i quantitativi, le tipologie di apertura e la collocazione degli elementi dipendono dalla specifica unità immobiliare e sono quelli indicati nelle relative tavole di vendita e negli elaborati di progetto. Le immagini, i campioni e i riferimenti commerciali hanno valore esclusivamente descrittivo del livello qualitativo. Eventuali discontinuità cromatiche, variazioni di tono, venature o differenze tra lotti produttivi proprie dei materiali naturali o ceramici non costituiscono difetto, purché rientrino nelle tolleranze del produttore e nelle accettazioni della D.L. Ogni eventuale variante richiesta dall'acquirente sarà subordinata alla fattibilità tecnica, all'approvazione della D.L. e alla preventiva definizione dei relativi costi e tempi.



Le immagini contenute in questa brochure sono da intendersi puramente indicative e non costituiscono vincolo contrattuale.

“ *Il vero lusso è vivere in
armonia con il paesaggio.* ”

Le Corbusier



VISTA

NAVIGLIO