

# CAPITOLATO

Edificio per Civile Abitazione BARI - Via F. Lattanzio



Promittente Venditrice

Promissario Acquirente

PROTOCOLLO  
**ITACA**



 **magica**  
COSTRUZIONI

info.magicacostruzioni@gmail.com [www.magicacostruzioni.it](http://www.magicacostruzioni.it)

+39 371 386 8366

080 876 8953



## STRUTTURE

### STRUTTURE IN FONDAZIONE

Gli scavi di sbancamento, di altezza circa pari a 3.5 mt, e quelli a sezione obbligata, di dimensioni pari a quelle prescritte dai calcoli saranno comunque definiti in dettaglio in fase esecutiva. Le fondazioni saranno del tipo superficiale a plinti e/o platee realizzate in conglomerato cementizio armato. Perimetralmente sarà eseguita una muratura in c.a., al di sotto della stessa sarà realizzata una trave secondo tutta la lunghezza. Le murature di fondazione saranno impermeabilizzate all'esterno con guaina di protezione bullonata e non incollata, da porre in opera prima del riempimento con materiale arido, come da progetto approvato.

### STRUTTURE IN ELEVAZIONE

La struttura portante dei piani fuori terra sarà costituita da pilastri in c.a. e travi in c.a., le cui dimensioni rivenienti dal progetto di calcolo delle strutture in c.a.. Similmente, la struttura portante del piano interrato sarà costituita da pilastri in c.a. e da muri perimetrali in c.a. (non intonacati), le cui forme e dimensioni anch'esse rivenienti dal progetto redatto dal calculatore delle strutture in c.a.. Le scale di accesso agli alloggi saranno realizzate in c.a. e/o altro



---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

## SOLAI



### **SOLAI DI INTERPIANO**

I solai dei piani adibiti a civile abitazione saranno del tipo tradizionale (travetti e pignatta) e/o step, ovvero i solai saranno composti da travetti prefabbricati tralicciati e blocco di alleggerimento in polistirene espanso sintetizzato (EPS), con soletta di copertura in conglomerato cementizio armato di spessore non inferiore a cm 5.

I balconi saranno caratterizzati da una adeguata pendenza per il deflusso dell'acqua piovana il cui manto impermeabile, sarà realizzato con spalmature di malta impermeabilizzante con interposta rete in fibra di vetro dalle migliori caratteristiche tecnico-costruttive e/o poliurea spruzzata ad una temperatura di 80°C a discrezione dell'impresa. Mentre il solaio del piano interrato adibito ad autorimessa sarà realizzato tramite l'uso di lastre prefabbricate in c.a.p. non intonacate.

### **SOLAIO DI COPERTURA**

Il solaio di copertura, anch'esso step e/o tradizionale (travetti e pignatta), esso sarà coibentato e impermeabilizzato attraverso malta di sottofondo dello spessore medio di 3 cm; massetto di conglomerato cementizio cellulare, steso in opera a perfetto piano, configurato secondo pendenze prestabilite, per spessore medio 10 cm; pannelli di poliuretano dello spessore di 5 cm, per formazione di strati isolanti, forniti e posti in opera su predisposto piano di posa con superficie ben livellata e priva di grumi ed asperità, doppio strato di manto impermeabile con guaina bituminosa armata al poliestere e riflettente su superfici orizzontali e verticali, piane o curve, applicata a fiamma con sovrapposizione dei teli per almeno 10 cm, alternato a spalmature di bitume ossidato in ragione di 1,5 Kg/m<sup>2</sup> oltre a quello di fondo, posto in opera su piano di posa appositamente predisposto, compreso incastro nei muri per almeno 5 cm con risvolto verticale di almeno 20 cm; strato separatore, schermo di scorrimento e di compensazione da posare sotto i manti impermeabilizzanti bituminosi o sintetici al fine di ottenere la separazione meccanica del manto dalla struttura o da altri strati funzionali e/o poliurea applicata a spruzzo a 80°C; il tutto comunque nel rispetto del progetto approvato.



---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo



## MURATURE

### MURATURE PERIMETRALI

La realizzazione di murature perimetrali con blocchi Ytongda 36 cm di spessore, è una soluzione costruttiva ampiamente utilizzata per edifici residenziali e commerciali. Grazie alla struttura cellulare, i blocchi Ytong offrono un elevato potere isolante, riducendo la dispersione termica, sono leggeri rispetto ad altri materiali da costruzione, facilitando la posa e riducendo il carico sulle fondazioni e il calcestruzzo cellulare è incombustibile e offre ottima resistenza al fuoco.

### MURATURE DI SEPARAZIONE APPARTAMENTI

Le tramezzature di separazione tra unità immobiliari saranno realizzate con materiali aventi caratteristiche tipologiche conformi a quelle rivenienti dal calcolo/verifica ai sensi della normativa vigente in materia di contenimento del consumo energetico e comunque nel rispetto del progetto approvato.

La doppia muratura consiste nell'utilizzo di due strati di pareti separate: Un muro interno in laterizio da 15 cm di spessore, che ha funzione strutturale ed un un muro esterno in laterizio da 10 cm, non portante, che funge da elemento aggiuntivo di separazione e supporto per eventuali rivestimenti.

### TRAMEZZATURE INTERNE

Le tramezzature interne agli alloggi saranno eseguite in calcestruzzo aerato autoclavato Ytong da cm. 8-10 murati con malta cementizia. La suddivisione interna degli alloggi sarà conforme alla planimetria allegata (le cui misure potrebbero subire lievi modifiche) e le eventuali variazioni da parte dell'acquirente potranno essere eseguite solo se tecnicamente possibili e comunicate in tempo utile (se ciò non accade saranno a carico dell'acquirente). Si precisa, inoltre, che i bagni non potranno subire variazione di posizione, in quanto legati alle montanti idrico-fognanti.

Le scale saranno delimitate da murature in forati di laterizio (comunque a scelta dell'impresa).

Le eventuali variazioni da parte dell'acquirente potranno essere eseguite solo se tecnicamente possibili e comunicate in tempo utile (se ciò non accade saranno a carico dell'acquirente). Si precisa, inoltre, che i bagni non potranno subire variazione di posizione, in quanto legati alle montanti idrico-fognanti.

### MURATURE DI SEPARAZIONE TRA LE AUTORIMESSE

Le pareti divisorie tra le autorimesse saranno realizzate in blocchi faccia vista di argilla espansa o in laterizio con spessore variabile tra 10 e 15 cm (comunque a scelta dell'impresa, non opinabili e non intonacate).

### SOFFITI

I soffitti saranno intonacati o rivestiti da lastre di cartongesso di idoneo spessore applicati su struttura in acciaio zincato.



Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

## SERRAMENTI



### SERRAMENTI ESTERNI

#### Infissi

Tutti gli infissi esterni delle parti destinate agli alloggi, saranno in PVC a taglio termico ad uno o due battenti, completi di vetri camera a basso emissivo con gas argon 33.1/16/33.1 doppio visarm antinfortunistico e del colore indicato dal progettista. Gli infissi saranno muniti di comando di apertura e chiusura del tipo anta/ribalta, dati a regola d'arte, completi di avvolgibili in PVC con comando elettrico con eventuale controtelaio da premurare. Le ante a battente delle porte avranno la chiusura con bacchette a cariglione comandate a perfetta tenuta, cerniere, squadrette, viterie ,etc. I telai fissi in lamiera saranno dotati di guide per le persiane avvolgibili. I battenti dovranno accogliere i vetri del tipo da infilare da applicarsi con sigillatura esterna. Il tutto fornito e posato a perfetta regola d'arte.



#### Persiane avvolgibili

Le persiane avvolgibili saranno realizzate in sagome tubolari di polivinile (PVC) con colore incorporato a tinta unita a scelta della direzione lavori, con telo del peso non inferiore a kg/mq 4,500 e stecche forate distanziabili fra loro munite di doppi ganci sbalzati, curvi in PVC con nottolini di fermo per evitare lo scorrimento orizzontale delle stecche, traversa inferiore in PVC rinforzato, munita di squadrette metalliche di arresto con paracolpi in gomma o PVC., compreso supporti, rullo, cuscinetti a sfere, motorini elettrici di comando e cassonetti copri rullo del tipo prefabbricati coibentati. Il tutto fornito e posato a perfetta regola d'arte.

---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo



## SERRAMENTI



### **PORTONCINO D'INGRESSO**

Il portone d'ingresso al vano scala, secondo l'indicazione del progettista, sarà realizzato in alluminio o PVC preverniciato.

### **CANCELLO D'INGRESSO**

I cancelli d'ingresso al piano terra saranno realizzati con profili metallici di adeguate dimensioni su disegno della direzione lavori.

### **PORTE BASCULANTI**

I box auto avranno porte basculanti/serrande in lamiera zincata grecata, contrappesi laterali in guide di scorrimento con funi di acciaio e carrucole a cuscinetto, guarnizioni laterali antirumore, non pitturate.



### **PORTE BLINDATE**

Le porte d'ingresso di ciascun alloggio saranno del tipo blindate, di costruzione industriale, con rivestimento di colore a scelta dell'impresa e della direzione lavori, completi di maniglia, serratura speciale, occhio magico, catena fermaporta e quanto altro occorre per renderle conformi all'uso destinato secondo le indicazioni della direzione lavori.

---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

# PORTE INTERNE

### PORTE INTERNE

Le porte interne degli appartamenti saranno del tipo a battente, in laminato bianco no laccate del tipo linea Gidea, Garofoli o piu' porta, complete di maniglie di ottone e/o cromate con serratura, con placca e contro placca, sono una soluzione molto diffusa per la suddivisione degli ambienti domestici, grazie alla loro praticità, resistenza e versatilità estetica. Le caratteristiche principali sono: resistenza ai graffi e urti, facilità di manutenzione e durata nel tempo.

Il numero e la tipologia delle porte verranno indicato nella planimetria allegata al compromesso di vendita.



---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

# IMPIANTO DI MESSA A TERRA



L'impianto di messa a terra sarà realizzato secondo quanto previsto dalle normative vigenti in materia e secondo quanto previsto dalle norme CEI. Tutte le prese a spina possiedono una boccola di contatto di terra connessa al conduttore di protezione. I cavi isolanti in materiale termo-plastico avranno colorazione giallo-verde. Tutte le giunzioni dei collegamenti di terra saranno protette contro la corrosione. Un'estremità dei conduttori di collegamento dovrà essere poi collegata con il conduttore di protezione dell'alloggio e quindi, tramite il conduttore di terra, alla rete esterna e da questa ai dispersori. Il collegamento tra l'attacco di terra ed i dispersori sarà realizzato con corda di rame nudo. Sono considerati dispersori i picchetti, che saranno in acciaio zincato a caldo, con sezione a croce spessore 5 mm, completi di morsetti capocorda e di treccia di rame. Ogni picchetto sarà collocato entro un chiusino realizzato con elementi prefabbricati in c.a. vibrato completo di coperchio a telaio. Il numero di picchetti sarà tale da assicurare una resistenza verso terra tale da provocare lo scatto delle protezioni secondo la formula:  $R_t < 50/I_s$ .

---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo





## IMPIANTI PARTI COMUNI

### **IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI**

Il progetto esecutivo dell'impianto delle parti comuni presentato dall'impresa e approvato dalla direzione lavori, prevedrà un quadro generale, con interruttori di comando tipo Gewiss o Bticino light e protezioni generali dei circuiti. Da tale quadro generale saranno diramati i circuiti per l'illuminazione (saranno previste lampade di emergenza), l'impianto luce vano scala condominiale e autorimesse, l'impianto di motorizzazione del cancello carrabile, l'impianto ad azionamento elettrico dell'ascensore secondo le leggi norme INAIL e legge n.13/89 "Superamento delle barriere architettoniche", l'impianto di autoclave.

### **IMPIANTO VIDEOCITOFONICO**

L'impianto videocitofonico elettrico sarà alimentato da una stazione di energia costituita da trasformatore più raddrizzatore, entrata a 220 V uscita a 6 - 12 - 24 Volt, che stabilizzi la tensione di uscita ed amplifichi i segnali fonici, garantendo una buona qualità della riproduzione della voce, un efficiente livello di ascolto, assicurando la segretezza delle conversazioni. L'impianto sarà costituito da video-citofono generale a servizio di tutti gli alloggi completo di: - speciale pulsantiera illuminabile contenente unità audio ad alta sensibilità e telecamera Vidicon con regolazione automatica della focalizzazione elettronica e sistema reflex (protezione con lastra di vetro opaco antiurto); - tubazione in polivinile incassata di diametro adeguato collegante il quadretto a tastiera posto in corrispondenza del cancello d'ingresso con i punti di ricezione di ciascun alloggio; - sezione audio, ronzatore a due toni, pulsante apri portone e comando faretto per illuminazione notturna; - la pulsantiera ed i tasti saranno in elementi componibili in acciaio inossidabile o in alluminio; - i derivati da parete installati ad incasso, dotati di capsule magnetodinamiche e di pulsante per il comando della serratura elettrica, saranno in materiale plastico tipo URMET o FARFISA.

### **IMPIANTO DI SEGNALAZIONE**

Per ogni alloggio è previsto un campanello al piano con targhetta portanome in prossimità di ogni porta di ingresso. L'impianto sarà sfilabile in tubazione propria, diametro mm 16 e sarà eseguito con conduttori FR/2 della sezione minimi di mmq 1. La suoneria sarà a cicala con alimentazione in corrente alternata a 4-8-12 volt, mediante trasformazione da 15 VA.

### **IMPIANTO TELEFONICO**

Per ogni alloggio l'impianto telefonico sarà formato dalle seguenti parti: - tubazione interna fino alla cassetta incassata contenente i terminali della rete esterna; - rete di distribuzione e scatole di derivazione; - tubi protettivi per diramazioni d'utente all'interno dell'alloggio; - n. 1 presa per ogni alloggio. Nelle tubazioni e relative cassette e scatole di derivazione la concessionaria per l'esercizio telefonico infilerà i propri cavi per l'alimentazione delle prese telefoniche. Tutto l'impianto sarà conforme alle norme C.E.I. 103-1 fasc. 302. L'allacciamento alla rete pubblica (TELECOM) sarà a cura degli acquirenti.

### **IMPIANTO TV E SATELLITARE CENTRALIZZATO**

Un'antenna centralizzata fornisce il segnale TV terrestre o satellitare a tutte le unità abitative. L'impianto può essere dotato di amplificatori per garantire la corretta distribuzione del segnale in tutto l'edificio in modo che non ci siano effetti di riflessioni o da doppie immagini. L'impianto dovrà garantire a ciascun apparecchio, anche quando tutti sono collegati, un segnale utile esente da disturbi, interferenze, anche in seguito ad una eventuale diminuzione di segnale in conseguenza dell'invecchiamento dei componenti. Per quanto non espressamente menzionato relativamente alle modalità di esecuzione e di posa in opera nonché di qualità e tipologia dei materiali impiegati si rimanda alle normative vigenti e comunque secondo le indicazioni della direzione lavori e del progettista.

Sarà realizzata la sola predisposizione per l'installazione dell'impianto satellitare centralizzato.



# IMPIANTI ELETTRICI INTERNI

### IMPIANTO ELETTRICO APPARTAMENTO

L'impianto elettrico di un nuovo appartamento per civile abitazione è progettato e realizzato in conformità con le normative vigenti (in Italia, la norma di riferimento è la CEI 64-8) per garantire la sicurezza, l'efficienza e il comfort. L'impianto fornisce energia elettrica a tutti i dispositivi, le prese, l'illuminazione e gli elettrodomestici presenti nell'abitazione. Di seguito, i principali elementi e caratteristiche di un impianto elettrico residenziale: Quadro elettrico generale sarà così equipaggiato: Interruttore magnetotermico, Interruttore differenziale (salvavita), Interruttori sezionatori (illuminazione, prese, cucina, ecc.), Linee separate (es. illuminazione, prese, cucina) è protetta da un interruttore dedicato. Il centralino sarà del tipo ad incasso completo di scatola, cestello e frontale con portello tutto in materiale plastico.

In ogni alloggio saranno realizzati due distinti circuiti di distribuzione: per punti luce di distribuzione e per prese f.e.m.. Le linee di derivazione saranno realizzate con conduttori unipolari del tipo N07V-K infilati in tubi di PVC del tipo pesante per percorsi sotto il pavimento e del tipo leggero per altri percorsi, sempre incassati e di diametro conforme alle norme CEI.

Tutte le prese saranno dotate di polo di terra il quale sarà collegato con conduttori di sezione uguale a quelle di fase. Le cassette di derivazione saranno in materiale termoplastico isolante ed anticorrosivo, con coperchio a vite; le loro dimensioni saranno adeguate ai tubi ad esse relative.

Gli interruttori, le prese e le placche di rivestimento saranno del tipo Bticino Living Now, tutti di colore bianco.



# IMPIANTI ELETTRICI INTERNI

## DOTAZIONE PER UNITA' ABITATIVA

Ogni singolo alloggio sarà dotato di idonea tubazione sottotraccia per la realizzazione della predisposizione di impianto di antintrusione volumetrico e perimetrale e di impianto dati. Ogni alloggio sarà provvisto di impianto di automazione per singola tapparella.

### **IMPIANTO D'ALLARME**

Un impianto di allarme per appartamento è progettato per rilevare intrusioni o eventi anomali e avvisare tempestivamente i proprietari . Verrà fornita la sola predisposizione.

Tutte le prese saranno dotate di polo di terra il quale sarà collegato con conduttori di sezione uguale a quelle di fase. Le cassette di derivazione saranno in materiale termoplastico isolante ed anticorrosivo, con coperchio a vite; le loro dimensioni saranno adeguate ai tubi ad esse relative. Gli interruttori, le prese e le placche di rivestimento saranno del tipo Bticino Living Now, tutti di colore bianco. Inoltre gli alloggi saranno dotati di un impianto domotico del tipo modello SMART HOME della Bticino connesso al Wi-fi dell'abitazione, con comando generale per la gestione centralizzata delle tapparelle. L'utenza di ogni singolo alloggio potrà richiedere ulteriori punti luce, prese e altro, oltre il numero sopra definito, nonché variazioni di colore e tipo, che verranno computati in variante. Ogni singolo alloggio sarà dotato di idonea tubazione sottotraccia per la realizzazione della predisposizione di impianto di antintrusione volumetrico e perimetrale e di impianto dati. Ogni alloggio sarà provvisto di punto di allaccio per piano cottura ad induzione e impianto di automazione per singola tapparella. La fornitura e la posa in opera dei corpi illuminanti dei balconi, dei terrazzi e delle aree esterne, nel numero e nel tipo indicati dal progettista, saranno a cura dell'impresa.

---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo



## IMPIANTI ELETTRICI INTERNI

## DOTAZIONE PER UNITA' ABITATIVA

<b>Ambiente</b>	<b>N°</b>	<b>Descrizione</b>
Ingresso	1	Punto luce interrotto
	1	Presa di corrente bipasso (2Px16A+T)
Soggiorno	3	Presa di corrente bipasso (2Px16A+T)
	1	Presa tv terrestre/satellitare
	1	Presa telefonica
Corridoio-disimpegno	1	Punto luce a soffitto deviato
	1	Presa di corrente bipasso (2Px16A+T)
Camera da letto matrimoniale	1	Punto luce interrotto
	3	Presa di corrente bipasso (2Px16A+T)
	1	Presa tv terrestre/satellitare
Bagni	2	Punti luce interrotti
	1	Presa di corrente bipasso (2Px16A+T)
Cucina	1	Punto luce interrotto
	3	Presa di corrente bipasso (2Px16A+T)
	1	Presa tv terrestre/satellitare
Balconi	1	Punti luce interrotti
	1	Presa di corrente bipasso (2Px16A+T)IP55

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo





# IMPIANTO IDRICO CONDOMINIALE

### **Impianto idrico condominiale**

L'impianto idrico e fognario condominiale è un sistema integrato che gestisce la fornitura di acqua potabile e lo smaltimento delle acque reflue in un edificio residenziale. Il suo obiettivo è garantire un approvvigionamento efficiente e sicuro di acqua per tutti gli appartamenti e un corretto smaltimento delle acque di scarico, rispettando le normative vigenti in termini di igiene e sicurezza.



### **Impianto di scarico fognario condominiale**

L'impianto di scarico fognario gestisce lo smaltimento delle acque reflue prodotte dagli appartamenti e dalle aree comuni (cucine, bagni, lavanderie) verso la rete fognaria pubblica.



### **Sistemi di raccolta e gestione delle acque meteoriche.**

Le acque piovane vengono convogliate tramite pluviali verticali verso il suolo. Le grondaie possono essere in materiali come rame, acciaio zincato o PVC.

Le acque raccolte saranno convogliate in cisterne per il riutilizzo (ad esempio, per irrigare giardini o per il lavaggio di superfici esterne parti comuni) e l'eccesso verso sistemi di smaltimento come la rete fognaria comunale.



---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

# IMPIANTO IDRICO FOGNARIO APPARTAMENTO

L'impianto idrico fornisce acqua potabile proveniente dalla rete idrica condominiale o pubblica, distribuendola nei vari punti di utilizzo dell'appartamento. L'acqua potabile viene fornita all'appartamento tramite tubazioni che derivano dalla colonna montante dell'edificio. Ogni appartamento ha una valvola di intercettazione principale e subito si trova un contatore individuale che misura il consumo d'acqua dell'unità abitativa per la ripartizione delle spese condominiali.

L'acqua fredda viene distribuita dai tubi principali a tutti i punti di utilizzo, come il bagno, la cucina e la lavanderia. Questi tubi possono essere realizzati in materiali come il polietilene o multistrato. L'acqua calda sanitaria verrà prodotta da un sistema autonomo e distribuita attraverso una rete di tubazioni che portano ai lavabi, docce e lavelli.

L'impianto fognario atto allo smaltimento delle acque reflue prodotte dall'uso domestico, convogliandole verso la rete fognaria condominiale e, infine, alla rete pubblica. Ogni punto di scarico, come lavandini, docce e WC, è dotato di un sifone, un dispositivo a forma di "U" che trattiene una piccola quantità d'acqua per impedire la risalita di cattivi odori dal sistema fognario.

Gli impianti avranno le seguenti consistenze per alloggi: n.6 allacci completi di scarico, di cui n.4 per il bagno, n.1 per la cucina e n.1 per la lavanderia.

L'utenza di ogni singolo alloggio potrà richiedere ulteriori attacchi idrici oltre il numero sopra definito, che verranno computati in variante. L'impianto sarà dotato di collettore.

### APPARECCHI SANITARI

In ogni alloggio saranno forniti e posti in opera i seguenti pezzi sanitari:

Vaso sospeso di ceramica bianca del tipo Hatria. Le apparecchiature per i vasi prevedranno le cassette di scarico del tipo Geberit o Tace, incassato a parete, a doppio comando, completa di raccordi, rubinetto di arresto cromati per l'alimentazione dell'acqua con carico automatico a galleggiante e accessori necessari dimensioni minime con massa non inferiore a kg 11.

Lavabo a colonna di ceramica corrispondenti alle prescrizioni contenute nelle norme di unificazione UNI-4853, dimensioni: 70x57 cm, massa non inferiore ai 17 kg., comprenderanno un gruppo miscelatore monocomando del tipo Zucchetti; un sifone a bicchiere UNI 7023-72 in ottone cromato fissato alla piletta mediante gli accessori e guarnizioni necessarie, capacità d'acqua del sifone non inferiore a 150 cmc di acqua, massa del sifone a bicchiere, senza gli accessori, non inferiore a kg 0,24 rubinetti a squadro con filtri. Bidet sospeso di ceramica bianca del tipo Hatria, corrispondenti alle prescrizioni contenute nelle norme di unificazione UNI 4854, massa di almeno 14,5 kg., comprenderanno un gruppo miscelatore monocomando del tipo Zucchetti, un sifone ad S da 1" 1/4 tipo B UNI 7022-72 in ottone cromato completo di tutti gli accessori d'uso, massa del sifone a "S", compresi gli accessori, di almeno di kg 0,35.

Piatto doccia in ceramica, dimensioni di cm 70x70x5 o 80x80. Completo di un miscelatore ad incasso del tipo Zucchetti con doccia ad asta e sarà installato un rubinetto per acqua fredda e uno per acqua calda ad incasso a cappuccio mobile cromato, diam. 1/2".



# IMPIANTO IDRICO FOGNARIO

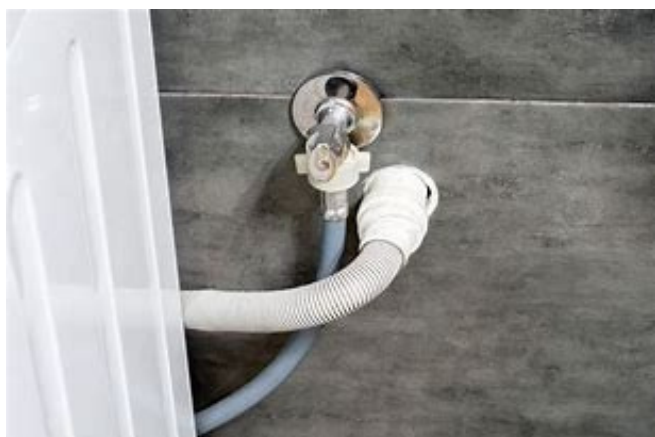
## APPARTAMENTO

### Lavatrice e lavastoviglie

Le apparecchiature per tutte le lavatrici comprenderanno un rubinetto porta gomma da 1/2" con bocchetta per lavatrice in bronzo ed ottone cromato con guarnizioni di gomma naturale o sintetica, massa non inferiore a kg 0,26, tubazione di scarico in pvc. Per ogni alloggio sarà fornito un solo attacco.

### Apparecchiature varie

Per ogni alloggio sarà installato il contatore per l'acqua ed a monte un rubinetto d'arresto. Il rubinetto d'arresto sarà in chiave a sfera. I contatori d'acqua saranno a turbina, a quadrante bagnato completo di dadi e raccorderia, con carcassa in ottone ad alto tenore di rame, provata alla pressione di 20 atm. valida per pressioni fino a 10 kg/mq. Carcassa protetta internamente ed esternamente mediante verniciatura a forno, oppure cromato, oppure in acciaio inox. Il meccanismo sarà completamente in nichelio od in acciaio inossidabile, lancette e stellette di spia in materiale plastico, con boccola di fissaggio in nichelio od in acciaio inossidabile, così dicasi per il filtro. Completo di chiusura e coperchio in ottone con verniciatura di protezione come sopra stabilito; piastra di sostegno dei ruotismi di materiale metallico; quadrante, di facile lettura, di rame smaltato chiuso con cristallo molato ai bordi e perfettamente trasparente. I contatori d'acqua dovranno inoltre corrispondere alle norme d'unificazione: UNI 1064-1067; UNI 1068; UNI 1073-1074; UNI1075-1077 FAAP.



# IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO



Il riscaldamento a pavimento è un sistema di riscaldamento radiante, in cui il calore viene emesso dal pavimento e si diffonde uniformemente nell'ambiente. L'impianto Consiste in una Pompa di Calore , cronotermostato ambiente e di in una rete di tubazioni in materiale plastico (solitamente PEX o multistrato) attraverso cui circola acqua riscaldata. Sopra le tubazioni viene colato un massetto cementizio o autolivellante che incorpora le tubazioni e funge da supporto per la pavimentazione. L'acqua riscaldata (solitamente a una temperatura compresa tra 30-40°C) viene fatta circolare attraverso le tubazioni dal generatore di calore (pompa di calore). Il calore si diffonde uniformemente dal pavimento, riscaldando l'ambiente per irraggiamento. Poiché il calore è emesso dal pavimento e si diffonde verso l'alto, la temperatura all'interno dell'ambiente risulta omogenea, senza sbalzi di temperatura. L'assenza di radiatori o elementi visibili consente una maggiore libertà nell'arredamento e una distribuzione più uniforme del calore. Infine Il riscaldamento a pavimento lavora a basse temperature, riducendo il consumo energetico e migliorando l'efficienza della pompa di calore.



Tutti i materiali da impiegare saranno di prima qualità e della migliore scelta rispondenti alle norme UNI ai sensi della legge n. 46/90. e relativo D.P.R. applicativo. Per quanto non espressamente detto si farà riferimento alle norme di buona regola UNI.

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo





# IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO



L'impianto di condizionamento ha la funzione di mantenere un ambiente confortevole regolando la temperatura e l'umidità all'interno degli edifici. Gli impianti più diffusi per il condizionamento degli ambienti residenziali sono quelli basati sulla tecnologia a espansione diretta, come i sistemi a pompa di calore. Gli appartamenti saranno dotati di n. 2 predisposizioni per impianto di condizionamento, tubazione di scarico condensa e tubazione elettrica.



Tutti i materiali da impiegare saranno di prima qualità e della migliore scelta rispondenti alle norme UNI ai sensi della legge n. 46/90. e relativo D.P.R. applicativo. Per quanto non espressamente detto si farà riferimento alle norme di buona regola UNI.

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

---

# PAVIMENTI INTERNI



### PAVIMENTO AMBIENTI E BAGNI

Pavimentazione in gres porcellanato, ideale per ambienti residenziali. Il Gres Porcellanato è un materiale ceramico ad alta densità, realizzato attraverso una pressatura a secco e una cottura ad alta temperatura e sarà di colore chiaro. Questo conferisce al pavimento una elevata resistenza all'usura, ai graffi e alle macchie. Il formato sarà di max 60x60 cm, che offre una buona copertura e riduce il numero di fughe visibili, garantendo una superficie più uniforme e facile da mantenere.

La pavimentazione avrà un costo massimo di listino di 40,00 € al metro quadro e sarà del tipo Marazzi o RAGNO. Il battiscopa sarà in grès o ceramica di altezza circa cm 8.



Gli acquirenti potranno richiedere in variante un cambio di pavimentazione, non ricadente nel capitolato, di cui si faranno carico dell'importo e del trasporto in cantiere. L'impresa non risponderà ad eventuali difetti di tali materiali extra capitolato. Saranno effettuati sovrapprezzi per diverse modalità di posa in opera o per diverso formato delle piastrelle o per basso spessore.

---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

# PAVIMENTI ESTERNI

La pavimentazione dei balconi sarà in gres porcellanato aventi le dimensioni fino a 60x60 cm. La pavimentazione è antigeliva e antiscivolo, completata da battiscopa coordinato. Le piastrelle saranno posate con un adesivo specifico per esterni e un sistema di fughe adeguato per garantire una posa stabile e duratura. Il pavimento sarà livellato e sigillato per garantire la migliore performance in condizioni climatiche variabili. Il gres porcellanato è una scelta ecologica e resistente, riducendo la necessità di sostituzioni frequenti e contribuendo alla durabilità dell'infrastruttura. La combinazione di resistenza e design garantisce un balcone non solo esteticamente gradevole ma anche pratico e sicuro.

La pavimentazione e il battiscopa del piano terra saranno in grès, impasto unico, compatto nei colori, a tutto spessore, dimensioni 33x33 o 60x60 per la pavimentazione del tipo Marazzi, altezza massima cm 8 per il battiscopa, posti in opera con adeguati collanti e riempi fuga per la finitura delle connessioni, secondo le indicazioni della direzione lavori. La scivolosità, intesa come coefficiente di attrito medio, sarà conforme alla norma DIN 51130 e con valori non inferiori a R11.



Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

## PAVIMENTO INDUSTRIALE

Il pavimento del piano interrato sarà di tipo industriale, rinforzato con fibra di vetro e trattato per resistere a carichi pesanti e condizioni ambientali difficili. La superficie sarà finita con una finitura adatta a garantire la sicurezza in ambienti di lavoro dove l'umidità o altri liquidi possono essere presenti. La finitura del pavimento permetterà una facile manutenzione e pulizia, riducendo al minimo il tempo e i costi di gestione. Il pavimento avrà un aspetto uniforme e professionale, con una colorazione a scelta della DD.LL.



---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo



## RIVESTIMENTI



Il rivestimento dei bagni sarà realizzato Gres Porcellanato: Materiale ceramico altamente resistente, realizzato con una pressatura ad alta pressione e cottura a temperature elevate. Questo conferisce alle piastrelle una bassa porosità, alta resistenza all'acqua e una notevole durata, posato su un sottofondo costituito da intonaco cementizio grezzo o malta bastarda di cemento. Le piastrelle saranno installate con un adesivo specifico per ambienti umidi e con una fuga adeguata. Il gres porcellanato è un materiale ecologico, prodotto con tecniche che minimizzano l'impatto ambientale e offrono una lunga durata. Grazie alla sua resistenza e alle proprietà antigelive, il gres porcellanato è ideale per garantire un rivestimento che mantiene il suo aspetto e le sue funzionalità nel tempo. Il rivestimento avrà un costo massimo di listino di 40,00 € al metro quadro e sarà del tipo Marazzi o Ragno.

Il rivestimento dell'angolo cottura e verra' quantificato in variante.



---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

## OPERE IN PIETRA

Pietra di Trani o Apricena, scelta per la sua bellezza naturale e durabilità. La pietra di Trani è nota per il suo colore chiaro e la sua consistenza uniforme, mentre la pietra di Apricena è caratterizzata da tonalità più variegata e una texture leggermente più grezza.

### Terminali dei Balconi con Sgocciolatoio

Verrà utilizzata la Pietra di Trani o Apricena, ideale per applicazioni esterne grazie alla sua resistenza alle intemperie e al suo aspetto estetico raffinato. I terminali dei balconi sono realizzati su misura e includono sgocciolatoi per evitare l'accumulo di acqua lungo le pareti. Tipicamente, hanno uno spessore di 2-3 cm e una lunghezza variabile in base al progetto del balcone. Gli sgocciolatoi sono progettati con una leggera pendenza per facilitare il deflusso dell'acqua. La superficie dei terminali è solitamente trattata per resistere alle intemperie e all'umidità. Le finiture possono essere levigate, spazzolate o antiscivolo, a seconda delle esigenze estetiche e della funzionalità richiesta.

### Soglie-stipiti-architravi

Sono realizzate su misura per adattarsi alle dimensioni delle aperture. Tipicamente, hanno uno spessore di circa 2-3 cm e una larghezza che può variare tra 10 e 20 cm. Le dimensioni possono essere personalizzate per soddisfare le esigenze specifiche del progetto. Saranno rifinite con una superficie levigata e lucida per un aspetto elegante e facile da pulire.

### Davanzali:

I davanzali sono progettati su misura per adattarsi alle dimensioni delle finestre. Tipicamente, hanno uno spessore di 2-3 cm e una larghezza variabile. È possibile includere una leggera pendenza per facilitare il deflusso dell'acqua. I davanzali avranno una superficie levigata e lucida per un aspetto sofisticato o una finitura più naturale, a seconda delle preferenze estetiche.



---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

# OPERE IN FERRO

### **RINGHIERE**

Le ringhiere sono progettate e realizzate in conformità alle normative di sicurezza e edilizie locali e nazionali, inclusi i requisiti di resistenza e sicurezza.

Saranno realizzate utilizzando il progetto fornito dalla D.L. e comunque a sua discrezione.

### **SCOSSALINE**

Le scossaline in alluminio, resistente alla corrosione, sono progettate per proteggere i muri perimetrali dell'edificio dall'acqua piovana e dalle infiltrazioni. Esse impediscono che l'acqua defluisca lungo il muro, riducendo il rischio di danni strutturali e di formazione di muffe o umidità. La scossalina avrà una verniciatura per migliorare la durata e sarà coordinata con il colore dell'edificio.

### **VERDE**

Il verde (piante) non sarà di fornitura dell'impresa.



---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo

# INTONACI E TINTEGGIATURE



### **INTONACI**

Le pareti interne nonché i soffitti di tutti gli ambienti saranno rifiniti con intonaco civile premiscelato pronto base cemento, realizzati con regoli di guida perfettamente in piano, avente finitura a stucco. Le pareti esterne sui prospetti saranno intonacate con intonaco di finitura bianco e/o colorato ad effetto spatolato e comunque secondo le indicazioni della direzione lavori.

### **TINTEGGIATURA**

Tutte gli ambienti abitabili saranno consegnati solo ed esclusivamente con finitura a stucco per cui la pitturazione interna agli appartamenti sarà a cura e spese dell'acquirente. Le opere in ferro, previa pulizia e preparazione delle superfici, saranno protette tramite zincatura a caldo e verniciate tramite applicazione di pittura data a due mani in colori oleosintetico (tipo per esterni).



---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo



## VARIE

Si definiscono le seguenti specifiche: - per tutto ciò che non è espressamente definito in questo disciplinare tecnico varranno le disposizioni della direzione lavori; - qualsiasi variazione da parte dell'utenza dovrà essere concordata preventivamente con la direzione lavori e con l'impresa (si precisa che le suddette variazioni non dovranno essere comunicate agli operatori o installatori in sede di cantiere, ma esclusivamente all'impresa); - l'accesso al cantiere da parte dell'acquirente è consentito solo se accompagnato da un tecnico dell'impresa, per ragioni di sicurezza in cantiere; - la manodopera esterna all'impresa non potrà intervenire in cantiere prima dell'avvenuta consegna dell'immobile, ovvero dopo la stipula dell'atto pubblico, così come le varianti progettuali; - tutte le finiture esterne saranno definite dalla direzione lavori; - variazioni o lavorazioni particolari richieste dall'acquirente all'interno del proprio alloggio saranno quantificate come opere in economia e contabilizzate preventivamente, qualora le stesse non siano contabilizzabili a misura e/o comunque rifacendosi all'atto di compravendita; - in caso di controversie relativamente alle varianti, le parti dichiarano di rifarsi al contratto di compravendita.

---

Le immagini sono inserite a scopo illustrativo





# PERCHE' SCEGLIERE MAGICA COSTRUZIONI SRL

La MAGICA Costruzioni S.r.l., grazie all'esperienza acquisita nel corso degli anni, offre la casa del futuro; un luogo dove ogni dettaglio costruttivo è pensato per migliorare la qualità della tua vita, riducendo al contempo l'impatto ambientale.

Questa è più di una casa, è un investimento nel tuo futuro, nel tuo benessere e nel pianeta, contribuendo a migliorare il **Risparmio energetico** utilizzando le avanzate tecnologie di isolamento e gli impianti di ultima generazione; a migliorare la qualità della vita con una **Domotica integrata** che controlla l'illuminazione, la temperatura, la sicurezza e molto altro, tutto con un semplice tocco o direttamente dal tuo smartphone.

Ogni angolo di questi appartamenti è progettato per offrirti un ambiente accogliente, funzionale e all'avanguardia potrai godere di una casa che riduce al minimo i consumi energetici, aiutandoti a risparmiare ogni mese sulle bollette e a vivere in modo più sostenibile.

Contattaci oggi stesso per scoprire di più e prenotare una visita!  
GREEN HOUSE

Ci si riserva di modificare gli elementi costruttivi con altri ritenuti più idonei dal Tecnico Calcolatore e dai dati risultanti dal calcolo strutturale e/o a discrezione dell'impresa

