

CARINARO / VIA VIVALDI · VIA DELLA LIBERTÀ

CAPITOLATO DI VENDITA

Fabbricato plurifamiliare e locali commerciali

COGEMA S.r.l. · Ottobre 2026 · Bozza tecnica

1 PREMESSA

Il complesso di Via Vivaldi e Viale della Libertà, nel Comune di Carinaro (CE), è costituito da due corpi distinti: un fabbricato con sei abitazioni e quattro locali commerciali e una villa unifamiliare. Questo documento riguarda esclusivamente il fabbricato plurifamiliare, le sue parti comuni, le unità commerciali e i box.

Le immagini tecniche descrivono soluzioni e materiali tipo e non attestano un prodotto già ordinato. Le immagini architettoniche del complesso sono i render specifici del progetto di Carinaro.

Le soluzioni descritte sono formulate come specifiche da confermare nel progetto esecutivo e nell'elenco delle forniture. Quote, prestazioni, marchi, colori e dotazioni devono essere verificati prima dell'allegazione a un contratto. In caso di difformità con gli elaborati autorizzati prevale la necessità di aggiornare e coordinare la documentazione tecnica.

1.1 Consistenza

Piano interrato con sei box auto pertinenziali; piano terra con quattro locali commerciali C1–C4, ingresso, scala e ascensore; piano primo con A1 (angolo sud/est) e A2 (angolo sud/ovest); secondo e terzo piano con A3–A6, disposti da est a ovest e collegati internamente. Gli abbinamenti sono A1–Box 1 fino ad A6–Box 6.



Render del progetto di Carinaro; arredi, verde e materiali rappresentati a titolo illustrativo.

1.2 Accessi, sistemazioni esterne e pertinenze

Accesso pedonale al vano scala e ascensore e accesso carrabile all'autorimessa, con cancelli e percorsi secondo le tavole aggiornate. Sono previsti, come soluzioni da precisare, cancello automatico, videocitofono, pavimentazioni esterne, recinzioni e illuminazione LED comandata da sensore; tipologie, quantità e alimentazioni sono da definire con il progetto impiantistico.

1.3 Reti tecnologiche

- adduzione di acqua potabile ed energia elettrica;
- scarichi delle acque reflue e meteoriche secondo lo schema fognario del progetto;
- climatizzazione in pompa di calore e produzione di acqua calda sanitaria, da dimensionare;
- telecomunicazioni, videocitofonia e distribuzione elettrica;
- fotovoltaico in copertura secondo la relazione energetica da completare.

L’eventuale rete gas e il solare termico non sono indicati come dotazioni certe: previsione e ripartizione dei costi di allaccio ai gestori sono da definire.

1.4 Parti comuni

Strutture portanti, ingresso, vano scala, ascensore, rampa e corsia di manovra, impianti comuni e percorsi non in uso esclusivo, come saranno identificati negli atti e nelle tavole condominiali. Dotazioni e finiture delle parti comuni seguono le voci sotto riportate.

2 DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

2.1 Opere strutturali

2.1.1 Scavi e fondazioni

La profondità degli scavi e la tipologia delle fondazioni saranno definite dal progetto strutturale e geotecnico. La relazione edilizia indica fondazioni dirette in cemento armato (travi rovesce o platea). Le opere interrate e controterra saranno completate con protezioni e drenaggi secondo il progetto esecutivo.

2.1.2 Struttura portante verticale

Telai portanti in calcestruzzo armato gettato in opera, con sezioni, materiali e armature risultanti dal progetto strutturale. Le pareti portanti di scala e, nel fabbricato, del vano ascensore sono definite dai relativi elaborati esecutivi.

2.1.3 Struttura portante orizzontale

Solai in laterocemento secondo la relazione tecnica; spessori, stratigrafie e verifiche prestazionali saranno precisati nel progetto strutturale e acustico.

2.1.4 Scale, balconi e aggetti

Rampe, pianerottoli, balconi e altri elementi a sbalzo in cemento armato ove previsti dai disegni; trattamento dei ponti termici, impermeabilizzazione e finitura dei bordi da precisare.

2.1.5 Vano scala e vano ascensore

Le strutture verticali della scala e del vano elevatore sono previste in cemento armato; dimensioni, fermate e caratteristiche dell’impianto seguono il progetto specifico.

2.1.6 Tamponamenti esterni

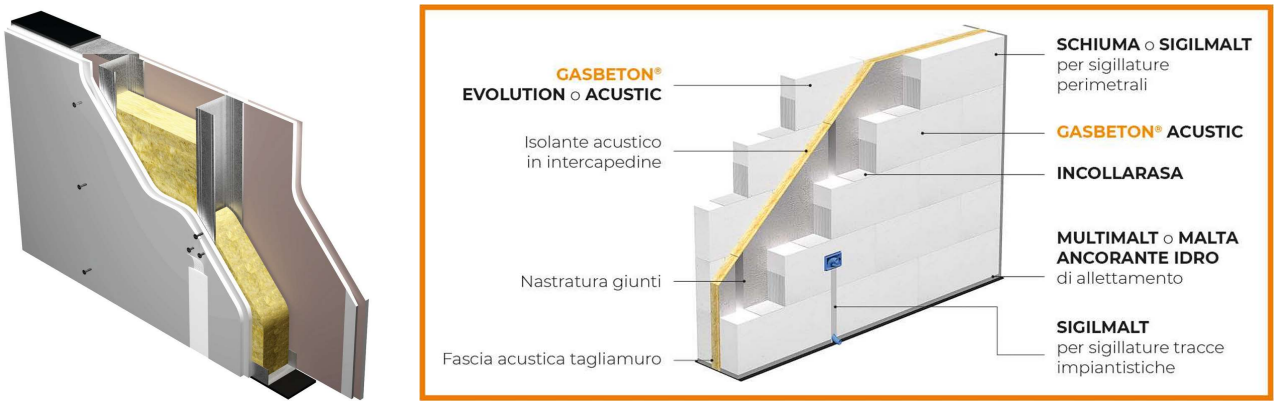
I muri perimetrali saranno costituiti da parete DI YTONG o similari. E’ stato scelta questa tecnologia per utilizzare un prodotto origine naturale Le pareti in Siporex consentono di ridurre la spesa energetica per mantenere una temperatura ottimale dell'abitazione in tutte le stagioni e in tutti i climi. Gli elevati valori di isolamento termico fanno di questo blocco un materiale eccellente per realizzare l'involucro di edifici a basso consumo energetico senza la necessità di aggiungere ulteriori materiali isolanti alle murature. Al contempo, grazie all'effetto combinato della capacità di accumulo termico e della resistenza termica, offre ottimi valori di inerzia termica che lo rende un ottimo isolante anche in estate.



Blocco di calcestruzzo aerato: immagine tecnica illustrativa; prodotto e spessore da confermare.

2.1.7 Divisori interni

Le tramezzature interne alle abitazioni saranno realizzate a secco con lastre, dello spessore complessivo non inferiore a 12 cm, costituita da un’orditura metallica in lamiera d'acciaio zincato, di spessore min. 75 mm, conforme alla norma UNI EN 14195 composta da guide e montanti. Rivestimento su entrambi i lati composto da n.1 strato di lastre super leggere easy 13 di spessore 12,5 mm/cad, marcate CE e n.1 strato di lastre easy pro 13 di spessore 12,5 mm/cad e densità 975 kg/m³. Avvitatura delle lastre all’orditura metallica con viti. Pannello isolante di lana minerale conforme alla norma UNI EN 13162 di spessore min. 60 mm posto in intercapedine. Nastro mono/biadesivo di polietilene espanso a celle chiuse applicato dietro le guide e i montanti di testa.



Esempio illustrativo di parete a secco e divisorio tra le unità abitative; stratigrafia definitiva da verificare.

Mentre i divisori tra le unità abitative saranno realizzati con doppia fodera di Siporex con interposizione di pannello acustico con spessore non inferiore a 30 cm.

2.1.8 Copertura e impermeabilizzazioni

La geometria della copertura segue i prospetti e le sezioni del progetto. Il solaio di copertura è realizzato in latero cemento, coibentato superiormente con cappotto in polistirene espanso, di idoneo spessore ed opportunamente impermeabilizzato con doppia guaina bituminosa. Sulle falde saranno in installati pannelli fotovoltaici per produzione di energia solare pulita condominiali.



Fotovoltaico: immagine illustrativa; potenza e posa del progetto da definire.

2.1.9 Parapetti e lattonerie

Parapetti e protezioni degli affacci secondo i prospetti, con elementi metallici, murari o vetrati ove compatibili con il disegno esecutivo. Se adottati in vetro: elementi stratificati di sicurezza con ancoraggi progettati. Canali, scossaline e pluviali in alluminio preverniciato o materiale equivalente, colori e sezioni da definire.



Schema illustrativo di parapetto vetrato; applicazione solo dove prevista dagli esecutivi.

2.1.10 Scarichi, ventilazioni ed esalazioni

Colonne, ventilazioni, attraversamenti e rete orizzontale dimensionati sullo schema fognario e sugli esecutivi impiantistici. Si assume come soluzione di riferimento una rete di scarico silenziata in polietilene tipo Geberit Silent o equivalente, con ispezioni e giunti necessari.

2.2 Opere di finitura

2.2.1 Finitura delle pareti esterne

Intonaci e tinteggiature o rivestimenti secondo il disegno dei prospetti. Sistema a cappotto e cicli di finitura compatibili con il supporto; colori, campioni, texture e dettagli dei giunti da approvare nel progetto esecutivo.

2.2.2 Pavimenti e rivestimenti

Per gli ambienti abitativi si propone gres porcellanato di prima scelta nei formati 75 × 75 cm o 60 × 120 cm; rivestimenti bagno nel formato 60 × 120 cm; esterni praticabili in gres antiscivolo, formato indicativo 30 × 60 cm, classe R10. Serie, colori, spessori, prezzo di campionatura e schema di posa: da precisare. Gli arredi raffigurati nelle tavole non sono inclusi per questa sola indicazione.

Box e corsie: pavimentazione industriale in calcestruzzo lisciato, con trattamento superficiale al quarzo. Atrio, rampe scala e pianerottoli: lastre di marmo o pietra naturale di campionatura da definire. Le pavimentazioni dei quattro locali commerciali dipenderanno dal livello di consegna pattuito.

2.2.3 Tinteggiature e battiscopa

Pareti e soffitti interni con idropittura lavabile bianca, ciclo e prodotto tipo Sikkens o equivalente; colori diversi solo se selezionati e approvati. Battiscopa in gres coordinato, altezza di riferimento 7 cm, salvo dettagli differenti del progetto di interni. Nei locali tecnici e nell'autorimessa si useranno finiture idonee alla destinazione.

2.2.4 Serramenti esterni e oscuramenti

I telai a vetri dell'atrio di ingresso sono in acciaio zincato preverniciato, completi di serratura elettrica, pompa chiudiporta e vetri di sicurezza, con n. 2 chiavi in dotazione per ogni alloggio. I telai a vetri degli alloggi sono apribili ad anta a ribalta o traslanti scorrevoli, come previsto dal progetto esecutivo, in PVC colore bronzo, di spessore adeguato e completi di vetri e ferramenta; il tutto a totale scelta e discrezione della Direzione Lavori. I vetri sono del tipo vetrocamera. Prevista l'installazione di sistema oscurante con persiane in PVC coibentate all'interno di ogni doga orizzontale, motorizzate antieffrazione secondo il progetto esecutivo. Tutti i colori sono a scelta della Direzione Lavori. Le prestazioni energetiche del serramenti esterni completi di vetri rientrano nei limiti di legge della zona climatica C.

2.2.5 Porte d'ingresso e porte interne

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90 x 210, sono blindate della DIERRE o similare , con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato del colore delle porte interne. Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, sono previste tamburate lisce laccate bianche o equivalente, complete di telaio, maniglia e serratura. Dimensioni e sensi di apertura come tavole esecutive; modelli, caratteristiche e numero delle porte da campionare. Le serrande delle autorimesse sono di tipo sezionale in lamiera di acciaio zincato, dotate di feritoie di aerazione e serrature tipo Yale, con predisposizione per l'apertura motorizzata. Le porte di accesso alle zone filtro, alle autorimesse, ai corridoi e ai vani scale al piano interrato sono in acciaio tagliafuoco.

2.2.6 Soglie, opere metalliche e cartongessi

Le soglie esterne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale in marmo o similari; Le soglie interne degli appartamenti o jolly in acciaio zincato, saranno predisposti tra le diverse pavimentazioni dell'immobile stesso per dare degli effetti di distacco di diverso materiale.

A protezione dei contatori gas è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio preverniciato. Prevista la predisposizione per l'automazione delle basculanti di accesso ai box auto, se inserita in fase di completamento come extra spesa per l'acquirente avrà una scontistica maggiore dal fornitore.

Tutti gli appartamenti saranno controsoffittati con lastre in cartongesso da 13 mm, con disegno lineare senza gole né velette, per consentire un illuminazione flessibile e moderna attraverso la installazione nello stesso di faretti led ad incasso.

3 DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

3.1 Riscaldamento, raffrescamento e acqua calda

La relazione tecnica prevede climatizzazione in pompa di calore. Si propone riscaldamento radiante a pavimento, raffrescamento tramite unità interne canalizzate e produzione di acqua calda sanitaria. Tipo di macchina, potenze, terminali, percorsi dei canali, regolazione e gestione autonoma delle unità sono da definire nel progetto termotecnico. Lo spessore esecutivo del sistema radiante sarà determinato dalla stratigrafia di progetto.



Schema illustrativo del sistema radiante; stratigrafia e quote da verificare.

3.2 Impianto idrico sanitario e scarichi

Reti di acqua calda/fredda e scarichi per i sanitari e gli apparecchi disegnati nelle piante.

Bagni:

-lavabo in ceramica completo di miscelatore monocomando con saltello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
-sanitari filo parete in ceramica con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante;
-sanitari da terra in ceramico con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante;
-vasca acrilico di dimensioni conformi al progetto 170x70 cm - piatto doccia in ceramica di dimensioni conformi al progetto con un’altezza da 7 cm, soffione a parete, deviatore a due vie per soffione e doccino.

Cucine:

-attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
-attacco e scarico lavastoviglie.

Lavanderie:

-sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda e relativi scarichi.

Terrazzo:

-sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda.

3.3 Impianto elettrico e messa a terra

Distribuzione con quadro dedicato, circuiti luce e prese, protezioni e impianto di terra. Serie civile tipo BTicino Living Now o equivalente e predisposizioni per funzioni di gestione remota solo se confermate nel progetto elettrico. Il numero dei punti non si deduce dalle planimetrie arredate: il quadro seguente propone una dotazione tipo, da adeguare ai locali effettivi e da validare prima della vendita.

Locale	Dotazione tipo da validare
Bagno	1 Punto luce interrotto (centro stanza) 1 Punto luce parete (specchio) 1 Presa 2P+T 10A (specchio) 1 Pulsante a tirante (vasca ove prevista)

Locale	Dotazione tipo da validare
Camera matrimoniale	1 Punto luce invertito 5 Prese 2P+T 10/16A 1 Presa antenna TV 1 Presa telefonica 1 Presa ethernet
Camera singola	1 Punto luce deviato 4 Prese 2P+T 10/16A 1 Presa antenna TV e TV-SAT 1 Presa telefonica (laterale letto) 1 Presa ethernet
Soggiorno	2 Punti luce invertiti 1 Punto luce deviato 8 Prese 2P+T 10/16A 1 Presa antenna TV 1 Presa telefonica 1 Luce di emergenza 1 Videocitofono 1 Suoneria elettronica (campanello + tirante vasca) 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo) 1 Presa ethernet
Cucina/angolo cottura	1 Punti luce interrotto 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili) 3 Prese 2P+T 16A prese schuko (forno, lavastoviglie, frigo) 3 Prese 2P+T 10/16A (zona TV) 1 Presa antenna TV
Cucina/angolo cottura	1 Punti luce interrotto 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili) 3 Prese 2P+T 16A prese schuko (forno, lavastoviglie, frigo) 3 Prese 2P+T 10/16A (zona TV) 1 Presa antenna TV
Disimpegno	1 Punti luce invertito 1 Emergenza 1 Presa 2P+T 10/16°
Terrazza o loggia	1 Punto luce interrotto 1 Presa 2P+T 10/16A IP55
Box	1 Punto luce (centro stanza) 1 Plafoniera stagna 1x58W 1 Presa 2P+T 10/16A
Generale	- Comando automatico tapparella motorizzata per ogni finestra e porta finestra dotata di tapparella - Comando generale chiusura tapparelle - Impianto di gestione climatizzazione - Quadro Elettrico Appartamento - Quadro valle contatori - Canalizzazioni - Linee Elettriche - Predisposizione di impianto antintrusione perimetrale

3.3.1 Utenze comuni

Le scale, l’ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l’illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l’illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari.
L’impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

3.4 Impianto cucina

L’impianto consente di alimentare con gas metano le utenze domestiche per la cottura dei cibi. L’impianto parte dal punto di consegna della Azienda Erogatrice e raggiunge i contatori individuali, dai quali si diramano le tubazioni per l’allacciamento interno degli alloggi. I contatori divisionali per le singole utenze domestiche sono alloggiati entro contenitore metallico aerato, posto esternamente all’edificio secondo le indicazioni e le disposizioni della Direzione Lavori e della Azienda Erogatrice. Ogni ambiente cucina è dotato di fori di areazioni dei fumi. Il terrazzo è datato di nr.1 predisposizione di punto di adduzione gas.

3.5 TV, dati e telecomunicazioni

Le unità immobiliari fanno capo ad un’unica antenna centralizzata e parabola satellitare idonea per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

3.6 Videocitofono e controllo accessi

Videocitofono a colori, pulsantiera esterna e comando di apertura dei varchi come soluzione di riferimento; modello, numero dei posti interni e punti di chiamata da definire. Automazioni dei cancelli carrabili con dispositivi di sicurezza come da progetto esecutivo.

3.7 Ascensore

L’impianto ascensore è ad azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l’accessibilità per portatori di handicap. La cabina è rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori. L’impianto è munito di accessori d’uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza. L’impianto ha le seguenti caratteristiche:
-portata secondo normative legge 13;
-velocità circa 0,63 m/sec.; rallentamento 0,15;
- fermate n. 3;
- vano corsa in cemento armato;
- manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.

3.8 Autorimessa e sicurezza

Ventilazione, illuminazione, segnaletica, compartimentazioni e presidi di sicurezza dell’autorimessa secondo gli elaborati specialistici e la pratica applicabile; numero e caratteristiche dei presidi da definire. Eventuale predisposizione alla ricarica elettrica dei box: da definire.

3.9 Impianto irrigazione aree verdi

Nel giardino privato è collocato in idonea posizione n. 1 pozzetto in cls con presa acqua (valvola a sfera e rubinetto) allacciata alla rete privata.

NOTA

La descrizione delle opere è da intendersi sommaria e schematica ed ha il solo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali e più significativi dell'edificio, inoltre le immagini hanno puramente carattere illustrativo ed indicativo pertanto non costituiscono elemento contrattuale. I marchi e le aziende fornitrici sono indicativi delle caratteristiche dei materiali prescelti, la Direzione Lavori e il Venditore, a proprio insindacabile giudizio, potranno provvedere a scelte diverse da quelle individuate. In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le variazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari. Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà la facoltà di concederne o meno la fattibilità. In caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata. Si specifica inoltre che l'eventuale posa e fornitura di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.