



**RESIDENCE SANZIO 2.0**

## **NOTA INTRODUTTIVA**

---

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di un complesso residenziale multipiano situato in Via Raffaello Sanzio a Caorle (VE), allo scopo di consentire ai futuri acquirenti la valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche oppure per scelte estetiche, nel rispetto della regola dell'arte.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice e eseguite solo previa conferma scritta da parte dell'acquirente.

## **DESCRIZIONE DEL PROGETTO E OBIETTIVI DI QUALITA' PERSEGUITI**

---

Il progetto prevedrà la nuova costruzione di un fabbricato ad uso condominio, progettato e studiato con il preciso obiettivo di offrire soluzioni che pensino alla durabilità nel tempo del manufatto sia in termini di dispendio di energia che di manutenzione futura e funzionalità tecnologica.

La soluzione proposta è un condominio residenziale composto da una struttura su 5 piani fuori terra, caratterizzato da un design moderno ed elegante. Il piano terra è riservato ai posti auto coperti e non, vani tecnici e ripostigli. I piani superiori ospitano un'unità abitativa ogni piano, composta da ampio soggiorno-cucina open space, una camera matrimoniale, una camera singola e due bagni.

## IL PROGETTO

---

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

La posizione è caratterizzata da eccellente accessibilità e comodità quotidiana grazie a servizi e punti di interesse raggiungibili in pochi minuti a piedi, come ad esempio la spiaggia di ponente a soli 200 mt, il centro storico a 5 minuti a piedi, scuole primarie, fermate dei mezzi pubblici, supermercati, farmacie e servizi essenziali.

Catastalmente, l'immobile risulta censito al foglio 42 mappale 338-2441 e il progetto risulta autorizzato da Permesso di Costruire n.136/2025 del 26/09/2025.

### STRUTTURE PORTANTI

---

Tutte le opere in cemento armato facenti parte dell'opera saranno eseguite in base ai calcoli strutturali e ai disegni esecutivi redatti secondo le normative vigenti. Nell'esecuzione dei cementi armati saranno utilizzati materiali (cls e acciaio) corrispondenti alle prescrizioni di progetto la cui conformità sarà verificata da prove e controlli certificati da laboratorio autorizzato.

#### FONDAZIONI

Le opere fondazionali sono costituite da pali di fondazione e platea in cemento armato.

#### ELEVAZIONI

La struttura in elevazione è costituita da setti e murature in calcestruzzo armato di spessore 20 cm.

#### SOLAI

Per quanto riguarda gli orizzontamenti, i solai intermedi sono realizzati con una soletta piena in c.a come da calcoli strutturali.

#### SCALE

Le scale saranno realizzate in calcestruzzo armato, come da disegno strutturale e architettonico.

### COPERTURA

---

#### STRATIGRAFIA

La copertura principale dell'edificio è realizzata in travi di legno di abete lamellare e con il seguente pacchetto isolante:

- Perline in abete da 20 mm;
- Telo barriera vapore tipo Riwega;
- Strato isolante in lana di roccia spessore totale 10+10 cm;
- Tavolato in tavole di abete grezzo di chiusura del pacchetto;
- Impermeabilizzazione con singola guaina plastomerica;
- Manto di copertura pannelli tipo Tek28.

## **LATTONERIE**

Tutti gli elementi di lattonerie (scossaline, raccordi, frontolini, manto di copertura, ecc..) saranno realizzati in alluminio colore in coordinato con gli elementi di facciata e comunque a scelta dalla D.L.

## **LINEA VITA**

In copertura verrà installata la linea vita, secondo normativa vigente, che consente l'accesso alla copertura in sicurezza, per eseguire la manutenzione ordinaria.

---

## **MURATURE**

---

### **MURATURE PERIMETRALI**

Le murature perimetrali saranno realizzate in laterizio dello spessore di cm 12/20 e coibentazione esterna con sistema a cappotto in EPS (come da Legge 10 progettuale e successive revisioni).

Sulle facciate esterna sarà realizzato un rivestimento acrilsilossanico a tinte tenui, quest'ultime a scelta della D.L.

Verso l'interno verrà realizzata una controparete in cartongesso di adeguato spessore per il passaggio della parte impiantistica elettrica e termo-idraulica.

### **MURATURE DIVISORIE INTERNE**

Le tramezze interne agli appartamenti saranno realizzate con struttura metallica e ambo i lati lastre di cartongesso. Sp.cm.10-12,5 cm.

### **MURATURA DIVISORIA TRA UNITA'**

Le pareti divisorie tra unità abitative e il vano scale, sono previste con una struttura centrale in laterizio sp.cm.20, intonacata su un lato e rivestimento verso l'interno con controparete costituita da struttura metallica, doppia lastra in cartongesso e isolamento in lana minerale interposta tra i montanti.

---

## **SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI**

---

### **SERRAMENTI ESTERNI e MONOBLOCCHI**

Finestre e porte finestre sono previste in alluminio con profilo a taglio termico, colore bianco o comunque a scelta della D.L., con vetrocamera basso emissiva.

La stratigrafia sarà conforme ai requisiti di trasmittanza richiesti dalle normative vigenti. Compresa ferramenta, cerniere e maniglie con finitura standard o a scelta della D.L.

I profili saranno protetti con processi di verniciatura in verticale automatizzata, eseguita mediante polimerizzazione termica di polveri poliestere termoindurenti, caricate elettrostaticamente, applicate a spruzzo conformemente da quanto previsto dalla norma

Uni En 12206-1. Colore e tipologia serramenti a scelta della D.L. Serramenti comprensivi di zanzariera. Maniglie e maniglioni serramenti alzanti scorrevoli a scelta della D.L.

I serramenti dei bagni sono previsti con vetro satinato.

### **AVVOLGIBILI**

I serramenti degli appartamenti saranno muniti di monoblocchi isolanti con avvolgibile in alluminio motorizzato.

Il cassonetto monoblocco è del tipo a scomparsa con spalle in fibrocemento e pannelli di materiale isolante, guida in alluminio incorporate con spazzolino.

Per quanto riguarda l'avvolgibile è in alluminio con poliuretano a media densità con finitura esterna in tinta unita.

### **PORTONCINI D'INGRESSO**

Portoncini ingresso singoli appartamenti delle dimensioni di cm 90x210 con serratura a chiave corta e cilindro antitrapano, completi di contro telaio metallico da premurare, telaio fisso verniciato a fuoco, battente presso piegato in monolamiera da 18/10 rivestita in alluminio anodizzato, struttura all'interno con omega trasversali e verticali di irrigidimento, spessore circa 75 mm, guarnizione di battuta su tre lati in gomma, telaio in lamiera 20/10 presso piegata e verniciata a polveri epossidiche antigraffio, lama inferiore parafreddo, pannello interno con la stessa finitura delle porte interne, pannello esterno in MDF laccato colori RAL standard, mezza maniglia interna e pomolo esterno in cromo satinato, il tutto secondo indicazioni della D.L.

### **PORTE INTERNE**

Le porte interne saranno del tipo a battente e scorrere con finitura in laminatino. Sono previste con pannellatura cieca di colore bianco oppure di colori come da ns campionatura. Dimensioni standard 70-80x210 cm. Maniglia e cerniere cromo satinato.

### FINITURA SCALE E PIANEROTTOLI

Le scale saranno rivestite in marmo (tipologia e tinta da definire con DL) e battiscopa laterale sez. 1x8 cm. Stessa finitura è prevista per i pianerottoli d'arrivo ai piani e ai relativi disimpegni. Il pavimento dei corridoi seguirà la posa "a correre" con lo stesso materiale o gres porcellanato.

La riquadratura dei portoncini d'ingresso, come per le porte dell'ascensore, sarà realizzata con lo stesso tipo di marmo della pavimentazione.

Tutti i materiali sopra descritti saranno a scelta della DL in corso d'opera.

### PARAPETTI E OPERE DA FABBRO

I parapetti delle terrazze e gli eventuali corrimani del vano scala comune saranno a disegno semplice in acciaio zincato e verniciato a scelta della D.L.

### PACCHETTI A PAVIMENTO INTERNI

Per quanto riguarda la stratigrafia dei pavimenti interni è previsto:

- Strato in calcestruzzo alleggerito tipo Isocal a copertura delle tubazioni/impianti;
- Isolamento acustico al calpestio realizzato con la stesa di tappettino Fonoroll Plus della ditta Isosystem. Quest'ultimo verrà raccordato alle pareti con idonea bandella acustica.
- Sistema di riscaldamento a pavimento;
- Massetto in sabbia cemento sp.cm.4-5 atto a ricevere la pavimentazione finale.

### PACCHETTI A PAVIMENTO TERRAZZE

Per quanto riguarda invece le terrazze la stratigrafia sarà la seguente:

- Primo strato impermeabilizzante e di protezione con barriera a vapore/guaina liquida;
- Strato isolante in pannelli di polistirene espanso estruso sp.cm.5 minimo e comunque in rispetto alla Legge 10 del progetto e la disposizione della D.L.;
- Massetto in sabbia cemento in pendenza per lo scarico delle acque meteoriche, di spessore adeguato;
- Impermeabilizzazione con doppia guaina di tipo bituminosa elastoplastomerica per la successiva posa della pavimentazione galleggiante.
- La scelta delle piastrelle esterne delle terrazze è prevista uniforme sia nel formato che nella tinta per tutto il fabbricato e a scelta della DL e Committente dei lavori.

### PAVIMENTI INTERNI

I pavimenti della zona giorno, dei locali di servizio e delle camere, come per i rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato (costo d'acquisto max 25,00 €/mq) secondo i modelli individuati dalla D.L. e dalla ditta Venditrice.

I pavimenti saranno incollati con colla Mapei o similare, finitura con stuccatura cementizia con fuga di 2 mm, con la realizzazione dei giunti laddove necessario.

Per quanto riguarda i bagni, è previsto un rivestimento in gres di altezza 120 cm su tutti i lati ad eccezione del box doccia dove invece sarà di 220-240 cm.

## **BAGNI**

Il progetto prevede la consegna dei bagni completi dei seguenti elementi:

- Sanitari in porcellana sospesi;
- Gruppo miscelatore ad incasso completo di soffione e doccino;
- Box doccia in vetro trasparente e telaio brillantato (sensi di apertura e tipologia anta da definire in base alla disposizione del bagno);
- Lavabo e mobile bagno (a scelta della D.L.).
- Specchio retroilluminato.

## **FACCIAE ESTERNE**

Le facciate esterne saranno rivestite con intonachino con finitura "graffiatino". Materiale acrisilossanico a grana fine. Tinte tenui a scelta dalla D.L.

## **PAVIMENTI ESTERNI PARTI COMUNI**

Le pavimentazioni esterne al piano terra, come le corsie di manovra e posti auto saranno realizzate con masselli/betonelle tipo Favaro 1.

### IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E RISCALDAMENTO

L'impianto di climatizzazione verrà realizzato con sistema composto da un'unità esterna e un sistema multisplit interno tipo Daikin o similare.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento verrà installato l'impianto radiante a pavimento con isolante perimetrale per la dilatazione del massetto, pannelli in polistirolo espanso ad alta densità, barriera anti calpestio, tubazioni in polietilene reticolato ad alta densità con barriera anti ossigeno. Collettore unico. Nei bagni saranno installate le prese per l'installazione di scaldasalviette ad integrazione dell'impianto a pavimento. Come generatore verrà installata una pompa di calore splittata tipo Daikin o similare, con accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria.

### IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idraulico del condominio avrà un contatore unico e dei subcontatori per ogni appartamento.

L'impianto è composto da tubazioni tipo Aquatherm della serie Fusiotherm complete di raccordi vari, rubinetti d'arresto e guaina di rivestimento Isofom.

L'impianto degli scarichi secondari è realizzato in tubazioni Geberit, anch'essi compresi di raccordi vari. Le colonne di scarico, invece, sono formate da tubazioni Geberit serie Silent (diam. 110-90-75 mm). Su ogni bagno verrà installato uno scaldasalviette elettrico.

L'impianto autoclave è costituito da un cisterna di prima raccolta in acciaio, by pass e gruppo di pressurizzazione.

### IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico civile con linea Bticino serie LivingNow o Vimar serie Linea o equivalente. Nelle singole unità immobiliari saranno realizzati i seguenti impianti: impianto distribuzione luce, F.M.; estrazione aria forzata (solo bagni ciechi); impianto video-citofonico; impianto satellitare TV; impianto di messa a terra; impianto telefonico; oscuranti avvolgibili elettrocomandati.

Per ogni singola unità abitativa è previsto, inoltre, l'impianto domotico per: termoregolazione, avvolgibili serramenti e illuminazione interna.

Sono previste inoltre le predisposizioni per l'impianto anti-intrusione e per il collegamento di eventuali tende verticali in terrazza (solo tubazioni).

Sono esclusi e a carico del Cliente: fornitura e installazione di corpi illuminanti interni, fornitura e allacciamento elettrodomestici.

A livello condominiale invece è previsto l'impianto multiservizio comprensivo di singoli STOA e box ottico CSOE cablato e collaudato, all'interno di ogni singola unità verrà installato invece il QDSA (Quadro distribuzione segnali appartamento). Contratto e attivazione con i gestori di rete a carico del Cliente finale.

Sempre a livello condominiale verranno predisposte tubazioni vuote entro terra per l'installazione di eventuali colonnine per ricarica auto (quest'ultime escluse).

NB: i corpi illuminanti delle terrazze e delle parti comuni sono a scelta della DL.

## **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Sono previsti i seguenti impianti fotovoltaici:

- Impianto fotovoltaico a servizio della singola unità:
  - APP.A1-2-3-4 = 2.7 Kw cadauno

NOTA BENE: le pratiche GSE/ENEL di allacciamento sono a carico del cliente finale.

## **IMPIANTO ASCENSORE**

L'impianto ascensore elettrico tipo MRL con motore GEARLESS avrà una portata di Kg 450 con 5 fermate, velocità di 1m/s, capienza massima 6 persone. La cabina avrà dimensioni di cm 110x130 e 215 di altezza. Specchio argentato mezza parete di fondo- Corrimano in acciaio inox. Cabina con un accesso. Accessori come DM 236/89. Porte cabina in acciaio inox lino lucido.

## **IMPIANTO FOGNARIO**

L'impianto di smaltimento delle acque nere e saponate sarà realizzato in tubazioni e relativi pezzi speciali in pvc e raccordato alle vasche di sedimentazione come da autorizzazione Veritas o l'ente competente.

### CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Tutti gli impianti a servizio dell'edificio e delle unità immobiliari saranno certificati secondo le normative vigenti quali D.M. 37/2008 e successive integrazioni.

L'edificio, inoltre, sarà corredato da un fascicolo contenente tutti i riferimenti tecnici degli impianti e delle ditte installatrici.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le singole unità immobiliari saranno realizzate in classe energetica "A" e dotato dei relativi certificati di attestazione di prestazione energetica, redatti secondo le disposizioni nazionali e regionali vigenti.

### DOCUMENTAZIONE A CORREDO

Sarà consegnato all'acquirente il fascicolo tecnico dell'opera contenente tutte le certificazioni. A titolo esemplificativo:

- Titolo abilitativo alla costruzione (Permesso di costruire n.74/2024 del 05/04/2024)
- Denuncia catastale terreni/urbano della singola unità immobiliare;
- Certificati di conformità dell'impianto elettrico e idrotermosanitario secondo quanto previsto dal D.M. 37/2008 e successive integrazioni;
- Certificati di conformità ed Elaborato Tecnico della linea vita;
- Certificato d'agibilità;
- Certificati dei serramenti esterni e portoncini d'ingresso;
- Anagrafica delle imprese esecutrice e dei professionisti;
- 

### CONCLUSIONE

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'immobile, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente documento, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, il Direttore dei Lavori si riserva, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenesse necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà approvata, previa conferma della D.L. e dei promissari venditori, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Le opere non contemplate o non meglio specificate nella presente descrizione saranno eseguite a discrezione dalla ditta esecutrice.

## **RIFERIMENTI:**

Direttore dei Lavori:

**Dott. Arch. Radames Carbonera**

Piazza Pio X, 11– 30021 Caorle VE

Calcolo strutturale:

**Dott. Ing. Damiani Luigi**

Via della Meridiana 35 – 30021 Caorle VE

Impresa esecutrice:

**PELLEGRINI SRL**

Via Roma 145 – 30020 Cinto C. (VE)

Ditta ascensore:

**Alicron Srl**

Via Malignani 9 – 30028 Bibione (VE)

Serramenti esterni:

**CDF-GROUP SRL**

Via Triestina 4 – Torre di Mosto (VE)

Portoncini ingresso e porte interne:

**Bertolotto S.p.a.**

Circonvallazione G. Giolitti 43/45 – Torre  
San Giorgio (CN)