



San Giorgio Ionico, 07/01/2026

CAPITOLATO DEGLI ASPETTI TECNICI COSTRUTTIVI

→FONDAMENTA E STRUTTURA

La struttura in cemento sarà realizzata con fondazioni costituite da platea in cemento armato. I muri perimetrali confinanti saranno in cemento armato. I divisori dei box saranno realizzati in tufi dello spessore di 15 cm. Pilastri e travi in cemento saranno rivestiti con pannelli di polistirene intonacabili dello spessore di 3 cm. Le murature perimetrali saranno realizzate con Alveoter da 39 cm oppure con Alveoter da 20 cm, polistirene da 8 cm e fetta di tufi da 10 cm. I divisori saranno realizzati in tufi dello spessore di 10 cm.

→IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SOLAIO DI COPERTURA

Sarà coibentato con pannelli di polistirene battentati dello spessore di 8 cm, guaina bituminosa Isocal 500 e posa in opera di chianche di Corigliano/Leccesi, con adeguata pendenza e pezzi speciali per il deflusso delle acque meteoriche.

→IMPIANTO ELETTRICO

Realizzazione dell'impianto elettrico a norma di legge, con fornitura e installazione di apparecchiature Vimar Plana o similari. In ogni ambiente saranno previsti circa 7/8 punti luce. Predisposizione dell'impianto di allarme, predisposizione dell'impianto di videosorveglianza condominiale e predisposizione dell'impianto fotovoltaico per ogni singola unità immobiliare e per le parti condominiali. Predisposizione per cancello della rampa carrabile con motore elettrico e basculante in lamiera zincata.

→IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Realizzazione di impianto radiante a pavimento per il riscaldamento invernale, marca Giacomini o similare, completo di tutti gli accessori necessari al corretto funzionamento e impianto di ad aria canalizzata, con distribuzione dell'aria negli ambienti mediante apposite canalizzazioni e

bocchette, secondo il progetto impiantistico. Gli impianti saranno alimentati mediante pompa di calore ad alta efficienza e integrati con impianto fotovoltaico installato e funzionante.

→**IMPIANTO IDRICO-SCARICO E SANITARI**

Realizzazione dell'impianto di adduzione con tubazioni in multistrato rivestito del diametro adeguato, marca Giacomini o similare. Realizzazione dell'impianto a collettore con chiave di arresto per ogni singola utenza. Realizzazione dell'impianto di adduzione dal contatore Acquedotto Pugliese fino a ogni singola unità immobiliare. Realizzazione dell'impianto di scarico con tubazioni a innesto del diametro adeguato, marca Wavin o similare. L'impianto idrico del bagno padronale, del bagno di servizio e della cucina sarà realizzato con rete idrica in multistrato. Le apparecchiature igienico-sanitarie dei bagni saranno composte da lavabo sospeso, vaso con copri-vaso e cassetta di scarico da incasso, bidet, piatto doccia in porcellana da 70×70 cm oppure in resina da 120×80 cm, in base agli spazi disponibili. Tutti i sanitari saranno di colore bianco, con modelli a scelta da capitolato. I bagni saranno dotati di rubinetteria monocomando con miscelatore per acqua calda e fredda, tra le diverse campionature proposte dall'impresa.

→**SISTEMA ENERGETICO**

L'unità immobiliare sarà predisposta per l'installazione dell'impianto a pompa di calore con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria, integrato con impianto fotovoltaico. La configurazione impiantistica prevista dal progetto consente il raggiungimento della Classe Energetica A3/A4 (APE), nel rispetto della normativa vigente e delle soluzioni impiantistiche adottate.

→**ARMADIETTI ENEL – ACQUEDOTTO PUGLIESE**

I contatori dell'acqua e dell'energia elettrica saranno posizionati, in accordo con gli enti erogatori, in apposite armadiature complete di sportelli d'ispezione, ferramenta e serrature. Ogni appartamento sarà dotato dei propri contatori.

→**INTONACO**

L'intonaco sarà realizzato con premiscelato di primaria marca, mediante l'impiego di prodotti idonei e conformi alla tipologia di intonaco prevista, con successiva applicazione di stucco bianco di finitura. Tutti gli spigoli saranno dotati di paraspigoli in PVC da sotto intonaco. Inoltre, verrà utilizzata rete aggrappante per intonaco in corrispondenza delle discontinuità tra materiali diversi (cemento e muratura), negli angoli e in sovrapposizione alle tracce degli impianti e ai solai.

→**SISTEMAZIONE ESTERNA**

La pavimentazione esterna del fabbricato sarà realizzata con mattoni per esterni, di colore secondo le disposizioni e le indicazioni della Direzione Lavori. L'impianto di illuminazione esterna sarà realizzato e dislocato secondo le disposizioni della Direzione Lavori.

→**INFISSI ESTERNI**

Ogni unità immobiliare sarà dotata di infissi in PVC con vetrocamera a basso emissivo. Gli infissi saranno inoltre dotati di apertura ad anta-ribalta. Saranno comprese tapparelle esterne in alluminio coibentato, colorate secondo le indicazioni della Direzione Lavori, complete di guide, rullo avvolgitore, motorizzazione, comando a parete all'interno dell'unità immobiliare e cassonetto ispezionabile.

→**INFISSI INTERNI**

Tutte le porte interne saranno del tipo tamburato con pannelli in noce o simile, con finitura a scelta tra le campionature proposte dall'appaltatore, complete di maniglie e cerniere. Saranno inoltre previste porte scorrevoli (solo cucina e soggiorno) in legno della stessa tipologia, complete di struttura a scomparsa e controtelaio metallico, nel numero previsto dagli elaborati di progetto.

→**PAVIMENTI INTERNI**

I pavimenti interni di ogni unità immobiliare saranno realizzati in gres porcellanato rettificato di prima scelta, nel formato 20×120 cm effetto legno oppure 60×60 cm, del valore di € 12,50/m² oltre IVA. Saranno disponibili in diverse colorazioni e finiture, a scelta dell'acquirente, tra le campionature proposte dall'impresa esecutrice. La posa in opera sarà eseguita a perfetta regola d'arte e comprenderà il battiscopa di altezza 8 cm, dello stesso materiale, qualità e finitura della pavimentazione. L'acquirente potrà scegliere la posa della pavimentazione in opera dritta oppure a spina, senza alcun costo aggiuntivo.

→**PAVIMENTI DEI BALCONI**

I balconi e i terrazzini saranno pavimentati con gres di prima scelta nel formato 25×25 cm oppure 30×30 cm, o con altro materiale a scelta della Direzione Lavori. Le superfici saranno trattate con prodotto impermeabilizzante di primaria marca, idoneo alla protezione contro le infiltrazioni e gli agenti atmosferici, e saranno realizzate con adeguata pendenza per garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche.

→**RIVESTIMENTI BAGNI**

I bagni saranno rivestiti con gres di prima scelta commerciale, nel formato 20×60 cm oppure 25×75 cm, del valore di € 9,00/m² oltre IVA, per un'altezza di 2,20 m dal piano di pavimento. La scelta del rivestimento potrà essere effettuata tra le diverse campionature proposte dall'impresa esecutrice. La posa in opera dei pavimenti e dei rivestimenti potrà essere eseguita in opera dritta oppure a spina, senza alcun costo aggiuntivo e a perfetta regola d'arte.

Ogni bagno sarà inoltre dotato delle seguenti forniture:

- Sanitari filo muro Cube a terra, colore bianco, Luc – € 250,00 + IVA
- Piatto doccia filo pavimento 80×120 cm – € 180,00 + IVA
- Cassetta di scarico da incasso Geberit – € 165,00 + IVA

- Serie rubinetterie Demm Jago per lavabo, bidet e doccia – € 180,00 + IVA
- Kit doccia completo di soffione e doccino – € 110,00 + IVA

→**RIVESTIMENTO CUCINA**

La cucina di ogni unità immobiliare sarà rivestita con gres di prima scelta, nel formato 20×60 cm oppure 25×75 cm, del valore di € 9,00/m² oltre IVA, con posa in opera eseguita a perfetta regola d'arte per una fascia di 60 cm nella zona del piano cottura. L'acquirente potrà scegliere il rivestimento tra le diverse campionature proposte dall'impresa esecutrice dei lavori. Saranno inoltre previsti gli attacchi per l'alimentazione idrica e gli scarichi per il lavello, la lavastoviglie e la lavatrice.

→**PORTONCINO D'INGRESSO**

Ogni unità immobiliare sarà dotata di portoncino d'ingresso blindato, completo di guarnizioni di tenuta, rivestimento in legno e spioncino grandangolare. La porta sarà inoltre dotata di serratura di sicurezza con cilindro a profilo europeo e gancio per l'apertura parziale.

→**SCALA**

La scala sarà rivestita in marmo tipo Apricena, così come le pedate, le alzate, i pianerottoli, le soglie e gli stipiti delle porte blindate. Il vano scala sarà dotato di una finestra su ogni pianerottolo, con apertura ad anta-ribalta, di colore a scelta della Direzione Lavori.

→**OPERE IN FERRO – PLUVIALI**

Le opere in ferro comprenderanno il cancello d'ingresso, il cancello della rampa carrabile e le basculanti dei box. I parapetti saranno realizzati in cemento e vetro. I pluviali saranno installati nel numero previsto dalla Direzione Lavori e saranno del tipo in plastica pesante oppure in alluminio color rame, o di altro modello scelto dalla Direzione Lavori, con sezione tonda.

→**PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTIFURTO**

Ogni unità immobiliare sarà dotata della predisposizione per impianto antifurto autonomo, costituita esclusivamente dalla posa di canalizzazione corrugata sottotraccia.

San Giorgio Ionico, il _____

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

PROMITTENTE ACQUIRENTE

PROMITTENTE VENDITRICE
