

# Capitolato delle opere

[www.gipahomes.com](http://www.gipahomes.com)





Rimani sempre aggiornato  
sulle ultime novità proposte da  
**GIPAQ**

Consulta il nostro sito all'indirizzo:

**[www.gipahomes.com](http://www.gipahomes.com)**



# GIPA

EXCLUSIVE HOMES



**GIPA Q** è un concept innovativo creato da ITC ITALIA s.r.l.

Grazie all'esperienza acquisita ha potuto ideare e concretizzare un procedimento rivoluzionario per la realizzazione di ville con uno straordinario rapporto qualità/prezzo, utilizzando le ultime tecnologie di costruzione con particolare attenzione al risparmio energetico.

#### **ITC ITALIA SRL**

Sede Legale e Uffici: Via Lavagnone 11, 25017 Lonato del Garda (BS)

tel. +39 030 9996711 - fax +39 030 9139742

info@gipahomes.com - www.gipahomes.com

C.F. - P.IVA e n. Iscrizione Registro Imprese di Brescia: 02814000986

REA 480615 - Capitale Sociale €30.000,00 i.v.

Società sottoposta a direzione e coordinamento da parte di HPA S.r.l.

n. Iscrizione registro imprese 02119120984 Società unipersonale

1)	<b>SOLLECITAZIONI DEI MATERIALI E FONDAZIONI</b>	<b>pag. 5</b>
2)	<b>PLATEA DI FONDAZIONE</b>	<b>pag. 6</b>
3)	<b>TUBAZIONI ORIZZONTALI</b>	<b>pag. 7</b>
4)	<b>STRUTTURE IN ELEVAZIONE</b>	<b>pag. 8</b>
5)	<b>MURI PERIMETRALI ESTERNI E ISOLAMENTI</b>	<b>pag. 9</b>
6A)	<b>SOLETTA PIANO TERRA</b>	<b>pag. 10</b>
6B)	<b>COPERTURA TETTO INCLINATO</b>	<b>pag. 11</b>
7A)	<b>MANTO DI COPERTURA SOLETTA BOX AUTO</b>	<b>pag. 12</b>
7B)	<b>MANTO DI COPERTURA TETTO INCLINATO</b>	<b>pag. 13</b>
8)	<b>CANALI SCOSSALINE E PLUVIALI</b>	<b>pag. 14</b>
9)	<b>PARETI INTERNE</b>	<b>pag. 15</b>
10)	<b>ISOLAMENTI</b>	<b>pag. 16</b>
11)	<b>IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO</b>	<b>pag. 17</b>
12)	<b>IMPIANTO IDRICO SANITARIO</b>	<b>pag. 18</b>
13)	<b>IMPIANTO ELETTRICO, ALLARME, VIDEOCITOFONO E TELEFONICO</b>	<b>pag. 19</b>
14)	<b>IMPIANTO ANTENNE TV (digitale terrestre e satellitare)</b>	<b>pag. 20</b>
15)	<b>IMPIANTO DI TERRA</b>	<b>pag. 21</b>
16)	<b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO</b>	<b>pag. 21</b>
17)	<b>INTONACI INTERNI</b>	<b>pag. 22</b>
18)	<b>THERMOCASSE</b>	<b>pag. 23</b>
19)	<b>DAVANZALI E SOGLIE</b>	<b>pag. 24</b>
20)	<b>PAVIMENTI E RIVESTIMENTI</b>	<b>pag. 25</b>
21)	<b>TINTEGGIATURA E VERNICIATURA</b>	<b>pag. 26</b>
22)	<b>SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI</b>	<b>pag. 27</b>
23)	<b>SISTEMAZIONI ESTERNE</b>	<b>pag. 28</b>
24)	<b>OPERE DA FABBRO</b>	<b>pag. 29</b>

### 1) SOLLECITAZIONI DEI MATERIALI e FONDAZIONI

Le sollecitazioni minime previste nell'impiego dei materiali dovranno essere conformi alle norme vigenti per le strutture in cemento armato ordinario e a struttura metallica.

Le fondazioni saranno con platea armata. La profondità, le sezioni, il dosaggio del calcestruzzo per le fondazioni, come pure la sezione ed il tipo di ferro saranno stabiliti dall'ingegnere calcolatore in seguito al risultato dell'indagine geologica.



## 2) PLATEA DI FONDAZIONE

La struttura di fondazione prevede magrone sp. 10 cm, platea armata sp. 30/35 cm, completa di guaina impermeabilizzante Anti gasradon. L'isolamento della pavimentazione su platea verrà realizzato nel pacchetto di sottofondo pavimento (vedi voce 10A).





### 3) TUBAZIONI ORIZZONTALI

Saranno realizzate due reti separate per il convogliamento e smaltimento delle acque bianche e nere. Tutte le condotte della rete orizzontale e verticale della fognatura di qualsiasi diametro esse siano saranno in PVC.

Le condotte interne all'abitazione inserite all'interno delle pareti saranno opportunamente insonorizzate.

Le condotte interne agli appartamenti saranno composte da tubazioni e raccordi rinforzati con cariche minerali (MD) che conferiscono al sistema doti di isolamento acustico, resistenza agli impatti, alla corrosione, all'abrasione e all'aggressione di sostanze chimiche negli scarichi civili.

Si provvederà all'allaccio alla rete fognaria comunale come da prescrizioni degli enti competenti.

Le linee delle acque bianche saranno opportunamente separate ed allacciate alla rete di smaltimento delle acque bianche prevista per la lottizzazione in cui l'edificio è sito.



#### 4) STRUTTURE IN ELEVAZIONE

Le strutture portanti in elevazione saranno costituite da murature portanti in laterizio e avranno spessori come da progetto delle opere strutturali.

Tutte le opere in c.a. gettato saranno opportunamente armate con acciaio B450C controllato in stabilimento.

Le strutture per tipologia, dimensioni ed il tipo di ferro saranno stabilite dall'ingegnere calcolatore.



## 5) MURI PERIMETRALI ESTERNI E ISOLAMENTI

- A. Le murature perimetrali in laterizio saranno eseguite utilizzando, per il primo corso, blocchi isolanti ad alte prestazioni tipo Normablok delle fornaci Danesi.
- B. I successivi corsi saranno in blocchi Poroton P800 ad incastro posato a malta. Le strutture saranno calcolate ed eseguite conformemente alla normativa antisismica vigente in fase di progettazione ed esecuzione.
- C. Tutte le pareti perimetrali saranno isolate termicamente, in modo tale da rispettare le vigenti norme in materia di isolamento, con cappotto dello spessore presunto di cm 12. Tale cappotto sarà realizzato con pannelli in polistirene espanso sinterizzato. Il pannello di partenza (a terra) sarà eseguito con idoneo pannello in polistirene ad alta densità. I pannelli verranno applicati alle pareti prima incollandoli e poi fissandoli meccanicamente secondo le prescrizioni della ditta produttrice.
- D. La finitura delle superfici esterne del sistema a cappotto sarà eseguita mediante l'applicazione a frattazzo di rivestimento minerale fibrato ad effetto compatto, a base di resine acriliche e silossaniche ad elevata protezione contro gli agenti atmosferici.
- E. La scelta dei colori sarà di competenza della D.L. verificate le prescrizioni comunali.



A



A



B



C



C



D



E

## 6A) SOLETTA PIANO TERRA

La struttura portante della soletta del piano terra sarà eseguita in laterocemento.

Le sezioni del solaio saranno stabilite dall'ingegnere calcolatore a seguito di verifiche strutturali.

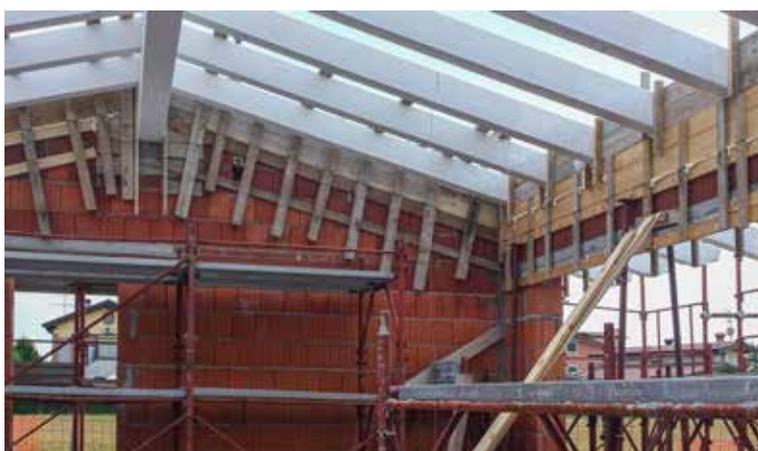
I solai non praticabili dei box saranno eseguiti con elementi prefabbricati tipo "Lastral".



## 6B) COPERTURA TETTO INCLINATO

La struttura portante della copertura principale (travi) e secondaria (travetti) sarà eseguita in legno lamellare sbiancato.

Le sezioni del legname saranno stabilite dall'ingegnere calcolatore a seguito di verifiche strutturali.



## 7A) MANTO DI COPERTURA SOLETTA BOX AUTO

Il pacchetto copertura sarà di tipo isolato e verrà così realizzato (dal basso verso l'alto):

- A. Sopra il solaio (descritto nel capitolo 6A "Soletta piano terra") posa di freno vapore, esecuzione di isolamento mediante posa di pannelli in polistirene battentato spessore come da relazione efficienza energetica.
- B. Pannelli ancorati al solaio mediante l'utilizzo di fissaggi metallici, esecuzione di manto impermeabile mediante la posa di due strati di guaina bituminosa index o similare, protezione dell'impermeabilizzazione mediante la posa di tessuto non tessuto di opportuna grammatura.

A finire posa di uno strato di ghiaia sopra il manto impermeabile sulle solette di copertura non praticabili; posa di pavimentazione in gress porcellanato antigelo e antiscivolo Abitare collezione Gotica Grey (o similare) sulle solette praticabili.





## 7B) MANTO DI COPERTURA TETTO INCLINATO

Il pacchetto copertura sarà di tipo ventilato e verrà così realizzato (dal basso verso l'alto):

A. Struttura portante in travi a vista in legno levigato e verniciato come da progetto statico.

B. Sopra i travetti posa di assito piallato trattato e verniciato con connessione tra le tavole con maschio-femmina, tessuto freno vapore.

C. Isolamento con lana di roccia più pannello in fibra di legno.

D. Telo traspirante e cantinelle di ventilazione.

E. Listelli in legno di ventilazione.

F. Pannello di OSB con spessore 20 mm.

G. Telo barriera all'acqua.

H. Il manto di copertura sarà realizzato con listelli in legno di micro ventilazione e listelli portategola. Le tegole saranno in cemento tipo Wierer, con finitura anticata compresi i pezzi speciali. Il colmo sarà posato in modo di favorire il ciclo di ventilazione. Nella fila iniziale delle tegole verrà posato un pettine parapasseri in modo da evitare infiltrazioni di volatili.

Sulla copertura sarà inoltre realizzata un'opportuna "Linea vita", necessaria all'esecuzione in sicurezza di eventuali future manutenzioni.

## 8) CANALI, SCOSSALINE E PLUVIALI

Tutte le lattonerie e i pluviali a vista saranno realizzati in lamiera preverniciata ed avranno uno sviluppo adeguato al fine di allontanare l'acqua meteorica e in base alle esigenze di ventilazione del pacchetto isolante.

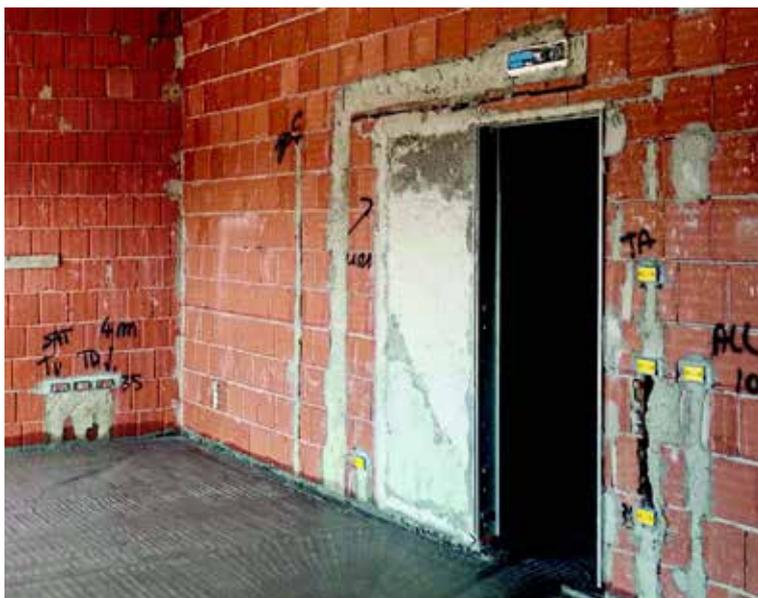
Le giunzioni saranno opportunamente sigillate e complete di ogni accessorio necessario, il tutto eseguito a regola d'arte.



## 9) PARETI INTERNE

Le pareti divisorie interne dei vari locali d'abitazione saranno realizzate in laterizio forato da cm 12.

Tutti i tavolati saranno realizzati sopra una membrana a cellule chiuse per diminuire la trasmissione delle onde sonore alle strutture adiacenti.



▼ Membrana a cellule chiuse

## 10) ISOLAMENTI

A. Per gli appartamenti a piano terra sarà posato un pannello isolante in polistirene dello spessore prescritto da progetto esecutivo; sopra di esso saranno eseguiti gli impianti elettrico ed idraulico opportunamente protetti con rinfiando e cappa superiore in calcestruzzo. A completamento verrà eseguito un getto di materiale leggero tipo cemento cellulare (massetto alleggerito atto ad ospitare la successiva posa del riscaldamento a pavimento, descritto nel capitolo 11 "Impianto di riscaldamento e condizionamento").

B. Per gli appartamenti al piano primo verrà posato materassino acustico, sopra di esso saranno eseguiti gli impianti elettrico ed idraulico opportunamente protetti con rinfiando e cappa superiore in calcestruzzo. A completamento verrà eseguito un getto di materiale leggero tipo cemento cellulare (massetto alleggerito atto ad ospitare la successiva posa del riscaldamento a pavimento, descritto nel capitolo 11 "Impianto di riscaldamento e condizionamento").

C. A finire caldana per successiva posa pavimentazione.

Per le pareti esterne si rimanda al capitolo 5 "Muri perimetrali esterni e isolamenti".

Per gli isolamenti in copertura si rimanda ai capitoli 7A "Manto di copertura soletta Box auto" e 7 B "Manto di copertura tetto inclinato".



A



A



B



B

## 11) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Si precisa che il seguente capitolo potrà subire delle modifiche in corso di studio esecutivo da parte del tecnico incaricato.

A. L'unità immobiliare sarà dotata di impianto di riscaldamento in pompa di calore Aria/ Acqua della marca Panasonic composta da unità esterna ed unità interna o similari di primaria marca utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento.

B. L'impianto di riscaldamento sarà a pannelli radianti (riscaldamento a pavimento) a bassa temperatura in tutte le stanze.

Verrà predisposto specifico progetto esecutivo redatto dal termotecnico e sarà calcolato con temperatura di esercizio come previsto dalla normativa vigente. Si ricorda che una parte di produzione dei fluidi sarà effettuata per mezzo di fonti rinnovabili ovvero dai pannelli fotovoltaici posati in copertura con potenza nominale pari a quella prevista dalle normative nazionali, locali e dai singoli permessi per costruire.

La pompa di calore sopra descritta può essere utilizzata nel periodo estivo come centrale refrigerante del liquido per il condizionamento. Verranno predisposti infatti in ogni stanza, ad esclusione dei bagni e del box, gli attacchi per unità termoventilanti a parete del tipo idronico per la produzione di aria condizionata.

Non viene previsto l'allacciamento alla rete del gas metano in quanto la centrale termica funziona a corrente elettrica.

L'impianto sarà opportunamente certificato come previsto dalla normativa vigente.



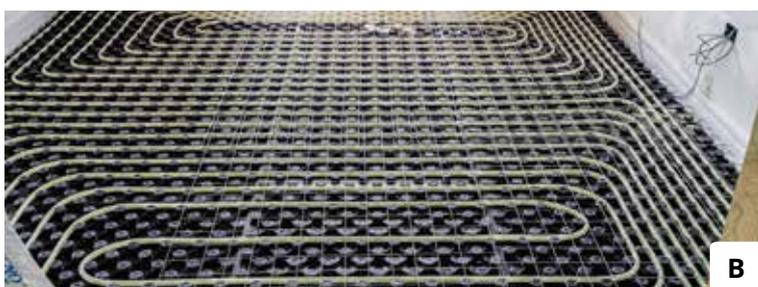
A



A



B



B



B



B

## 12) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idraulico comprende le tubazioni per la distribuzione dell'acqua potabile (a doppia linea: calda e fredda), tutti gli impianti necessari, tutti gli scarichi da inserire tra gli apparecchi e le colonne di scarico.

In cucina sarà predisposto un attacco per acqua calda e fredda del lavello con relativo scarico utilizzabile anche per la lavastoviglie.

Per ogni bagno è prevista l'installazione dei seguenti materiali:

- A. Piatto doccia o vasca pannellata marca Ideal Standard di colore bianco o similari.
- B. Sanitari e lavabo marca Ideal Standard modello Tesi serie sospesa o similari.
- C. Rubinetteria Grohe modello Eurostyle Cosmopolitan o similari.
- D. Cassette di risciacquo dei wc modello Geberit Sigma 01 con placca doppio pulsante bianca.

Nel locale "lavanderia" saranno eseguiti gli attacchi per una vaschetta lavatoio e per una lavatrice.

Sono previsti n° 2 rubinetti porta gomma all'esterno dell'unità e un attacco di predisposizione per l'irrigazione del giardino privato.

L'impianto sarà opportunamente certificato come previsto dalla normativa vigente.


**A**

**A**

**B**

**C**

**C**

**D**

### 13) IMPIANTO ELETTRICO, ALLARME, VIDEOCITOFONO E TELEFONICO

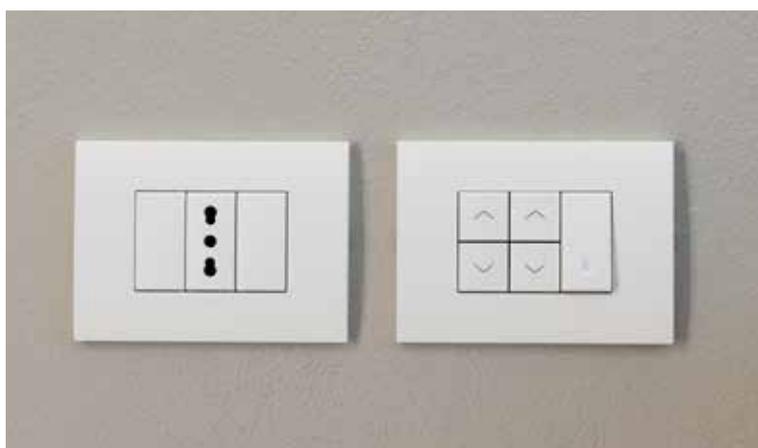
Gli impianti dovranno essere conformi alle vigenti norme CEI. I contatori saranno localizzati secondo le indicazioni ENEL. Frutti e placche saranno di primaria ditta con frutti bianchi e placche in tecnopolimero bianche.

In ogni appartamento sarà installati:

- Quadro elettrico generale completo e adeguato agli impianti realizzati;
- Cucina: 1 punto luce, 6 prese bipasso, 1 punto alimentazione piano cottura ad induzione, 1 punto alimentazione cappa, 1 punto termostato ambiente;
- Soggiorno: 1 punto luce comandato da tre posti, 1 punto luce aggiunto al precedente, 1 punto presa tv, 1 punto presa sat, 1 punto presa tel/dati, 6 punti presa bipasso, 1 punto ronzatore, 1 punto termostato ambiente, 1 punto lampada emergenza estraibile;
- Disimpegno zona notte: 1 punto di comando per relè a 5 pulsanti;
- Bagni: 2 punti luce interrotti, 1 punto presa bipasso, 1 punto chiamata tirante, 1 punto termostato ambiente;
- Camere: 1 punto luce comandato da tre posti, 1 punto presa tv, 1 punto presa sat, 1 punto presa tel/dati, 5 punti presa bipasso, 1 punto termostato;
- Esterni: 1 punto luce interrotto (escluse le plafoniere), 4 punti luce aggiunti al precedente (escluse le plafoniere), 2 punti presa bipasso;
- Garage: 1 punto luce (compresa plafoniera), 1 punto presa bipasso.

Gli appartamenti saranno predisposti per ricevere un impianto d'allarme tipo cavo.

Verrà disposto un impianto di videocitofono, con una pulsantiera posta al cancellino d'ingresso pedonale principale all'unità immobiliare. L'alloggio sarà munito di tubi per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico urbano, che verranno successivamente posti in opera dalla Società concessionaria.



**14) IMPIANTO ANTENNE TV  
(digitale terrestre e satellitare)**

L'edificio sarà provvisto di n.3 prese tv per digitale terrestre (A) e n.3 prese tv per satellite (B).

Saranno provvisti i relativi montanti di adeguato diametro incassati, sotto l'osservanza delle norme stabilite da RAI-TV.

É esclusa la fornitura delle antenne e dell'amplificatore.



**A**



**B**

**15) IMPIANTO DI TERRA**

Sarà installato un impianto di terra.

Le caratteristiche dei materiali e i valori della resistenza di terra dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia.





### 16) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sarà installato un impianto fotovoltaico con potenza nominale pari a quella prevista dal Decreto Legislativo n.199 dell'8 novembre 2021 (pubblicato sulla GU n.285 del 30.11.2021 - Suppl. Ordinario n. 42 ) e a norma di legge per quanto riguarda le normative locali e dei singoli e dei singoli titoli abilitativi, completo di Inverter Fronius o similare, cavi e di tutto quanto necessario.

Sarà inoltre compresa tutta la documentazione e gli elaborati necessari per l'avviamento dell'impianto.

Eventuali particolari prescrizioni previste dagli organi competenti che comportino variazioni saranno da concordare tra le parti.



## 17) INTONACI INTERNI

Le pareti di tutti i locali interni e i soffitti del piano terra, saranno opportunamente intonacate con intonaco premiscelato di fondo fibro rinforzato a base di calce e cemento tipo Fassa Bortolo KD2 o similare e successiva finitura con malta fine.



### 18) THERMOCASSE

Saranno installate su tutti fori finestra e portafinestra apposite Thermocasse ad ispezione esterna composte da cassonetto in ESP con densità 35 Kg/mc min., con rullo interno avvolgibile, sottobancale in materiale ad alta densità con pendenza integrata con risvolto/battuta rialzata alla base del telaio del serramento. Il controtelaio sarà dotato di una tavola esterna in legno adeguatamente dimensionata per fungere da sede per la successiva installazione del serramento. Questo sistema garantirà un eccellente isolamento termico ed acustico contribuendo a creare un elevato confort abitativo distribuendo uniformemente il calore.



## 19) DAVANZALI E SOGLIE

- A. Le finestre avranno un davanzale in pietra Gaia Grey o materiale equivalente, opportunamente trattato superficialmente, misura esterna spessore cm 3+3.
- B. Nella parte inferiore del davanzale verrà effettuata una fresata stacca goccia.
- C. Le porte finestre avranno soglie in pietra spessore cm 3.



## 20) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti e rivestimenti saranno visionabili su campionatura presso la sala mostra del fornitore.

È previsto che la posa sia eseguita dritta fuggata e che le pareti delle docce siano preventivamente impermeabilizzate con tecnologia tipo Nanodefense di Kerakoll o similare.

Le collezioni di capitolato sono le seguenti:

- A. La zona giorno, la zona notte ed i bagni dell'abitazione saranno pavimentati in gres porcellanato effetto legno, o altra scelta in gress effetto pietra o resina con caratteristiche equivalenti, selezionate da GIPA e visionabili presso la sala mostra del fornitore. A completamento delle pavimentazioni interne si prevedono in tutti i vani, esclusi i bagni, battiscopa in legno fissati alle pareti mediante chiodatura e colla.
- B. I bagni saranno rivestiti in ceramica formato 60x60 (o similare), fino all'altezza di cm 120 e chiusura con decoro tipo Brick della stessa collezione, o similare. Nelle docce il rivestimento arriverà fino all'altezza di cm 240.
- C. Il portico e il garage saranno pavimentati in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo Abitare collezione Gotica Grey, o similare.
- D. Vialetto carraio e pedonale saranno pavimentati in autobloccante.



A



A



B



B



C



D



C/D

## 21) TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

La tinteggiatura interna delle pareti intonacate a civile e del soffitto degli appartamenti a piano terra sarà eseguita con l'applicazione a due mani, previa esecuzione di fissativo, di vernice traspirante colore bianco.

Le opere in ferro non zincate saranno verniciate con una mano di antiruggine e due mani di vernice a scelta della D.L.

Per le pareti esterne si rimanda al capitolo 5 "Muri perimetrali esterni e isolamenti".



## 22) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

A. I serramenti, finestre e porte-finestre, di tutti i locali dell'abitazione saranno realizzati in PVC con doppia guarnizione, gocciolatoio, vetro isolante (vetrocamera) e quelli a battente saranno dotati di movimento anta ribalta. La ferramenta sarà in alluminio. Tutti i serramenti saranno dotati di predisposizione allarme e saranno montati su termocasse monoblocco in grado di garantire continuità dell'isolamento anche in corrispondenza della connessione finestra muratura.

B. L'oscuramento avverrà con avvolgibili (tapparelle) in alluminio coibentato colore bianco con comando motorizzato elettrico. Il "cassonetto" sarà del tipo a scomparsa ovvero sarà interamente coibentato e monoblocco. L'accessibilità all'avvolgibile e al motore sarà possibile tramite apposito cielino di ispezione esterno.

C. Il portoncino di ingresso tipo Alias modello Steel o similare sarà di tipo blindato per esterni, con fermo di sicurezza, soglia mobile automatica antispiffero, rostri fissi antiscardino, coibentazione interna e spioncino, finitura interna ed esterna con pannello bianco e struttura argento.

D. Le porte interne saranno a battente e/o scorrevoli del tipo tamburato cieche lisce comprensive di stipite, cornici, coprifili, maniglia e ferramenta cromo satinata tipo AIP Porte collezione Futura o similare.

E. A chiusura del box sarà installato portone sezionale HÖRMANN o similare ad uso residenziale (elementi del manto con sistema antinfortunistico salva dita interno ed esterno, pannelli sandwich isolati in poliuretano ad alta densità esente da CFC, automazione con motorizzazione a traino silenziosa e a bassa manutenzione).



A



A



B



C



C



D



E

### 23) SISTEMAZIONI ESTERNE

Gli spazi esterni di pertinenza saranno sistemati con terra da coltivo.

La cassetta postale sarà di uso esclusivo.



## 24) OPERE DA FABBRO

Il cancello d'ingresso carraio sarà eseguito in armonia con la recinzione, zincato e verniciato. Sarà a doppio battente o scorrevole e motorizzato.

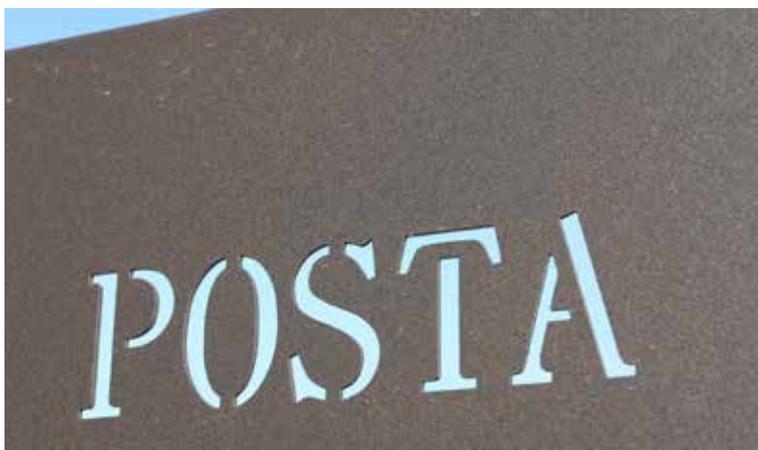
Il cancellino pedonale sarà a battente ed eseguito in armonia con la recinzione, zincato e verniciato con apertura elettrica.

L'abitazione sarà confinata, secondo progetto esecutivo su lato come indicato sulle tavole di vendita, con lamiera zincata e verniciata fissata a paletti in ferro, anch'essi zincati e verniciati, ancorati su muretto in calcestruzzo a vista con altezza del pannello in lamiera 113cm.

Sui rimanenti lati di confine l'abitazione sarà confinata con recinzione composta da paletti zincati e verniciati e da rete plastificata di colore verde di altezza compresa tra 1,50 e 1,80 metri, ad eccezione dei lati già recintati di confine con altre proprietà.

L'estetica del cancello d'ingresso carraio, del cancellino pedonale e della recinzione sul lato strada sarà definita dalla D.L. anche in base alle eventuali prescrizioni previste dagli organi competenti.

Eventuali prescrizioni previste dagli organi competenti che comportino variazioni saranno da concordare tra le parti.













**Ingressi  
indipendenti**



**Completamente  
Elettrici**







ITC SVILUPPO S.R.L.  
Via Lavagnone 11 | 25017 Lonato del Garda (BS)  
tel. +39 030 9996711 | fax +39 030 9139742  
info@gipahomes.com

[www.gipahomes.com](http://www.gipahomes.com)

