

AEDIFICA S.r.l.

Via I. Nievo, 27
35018 San Martino di Lupari (PD)

Comune di San Martino di Lupari

PROVINCIA DI PADOVA

Via Meucci

**OGGETTO: CAPITOLATO DELLE OPERE
COSTRUZIONE 5 APPARTAMENTI**



STRUTTURE PORTANTI

In ottemperanza a quanto specificato negli elaborati di progetto secondo le prescrizioni delle vigenti leggi per l'esecuzione delle opere in cemento armato, la struttura del fabbricato sarà costituita da:

Fondazioni:

- eseguite su platea di fondazione in calcestruzzo armato adeguatamente dimensionati alla resistenza del terreno;

Muratura interrata

- costituita da muri d'ambito e di spina in calcestruzzo armato, aventi superficie a faccia a vista come risultante dai pannelli di cassetta, spessore cm 15/20/25/30.

Impermeabilizzazioni muri controterra:

- i muri a contatto con il terreno eseguita con guaina liquida e protetta con telo bugnato in pvc.

Struttura in cemento armato:

- i pilastri, travi, cordoli e scale eseguite in cemento armato fornite e poste in opera entro casseri di contenimento.

Marciapiedi:

- formazione in opera di marciapiedi di larghezza variabile gettato con calcestruzzo con spessore cm. 10/15 larghezza variabile.

I calcoli statici, effettuati a norma di legge, saranno depositati al Comune di competenza.

MURATURA

Muratura perimetrale fuori terra:

- La muratura perimetrale fuori terra eseguite in laterizio dello spessore di cm 25, in opera con malta bastarda e successivo rivestimento esterno a cappotto (voce rivestimento a cappotto) per la parte esterna ed intonaco al grezzo con finitura a fino per la parte interna.

Muratura divisoria fra le unità abitative:

- muratura in laterizio spessore cm 12, intonaco dello spessore di cm 1,5 isolamento termoacustico spessore mm 44 (del tipo 12 mm in fibra di legno, 20 mm di fibra poliestere e 12 mm in fibra di legno), isolante spessore cm 2 e muratura in laterizio spessore cm. 8. Per effettuare i tagli acustici sotto pavimenti e pareti alla base delle murature verrà posato un materassino idoneo ad abbattere ulteriormente il rumore.

Murature di divisione interne:

- divisori interni dei vari vani realizzati in tramezzi di laterizio dello spessore da cm. 8 e da 12.

IL VENDITORE

L'ACQUIRENTE

.....

.....

RIVESTIMENTO ESTERNO

Rivestimento esterno:

- eseguito con sistema di isolamento a cappotto dello spessore finito di cm. 15, composto da materiale isolante in polistirene EPS spessore cm 14, con finitura esterna mediante l'applicazione di una prima mano di malta con successiva rete di armatura e una seconda mano di rasatura a fissaggio della rete, successivamente viene applicato uno strato di preparazione del fondo per l'applicazione finale dell'intonaco di finitura, colore a scelta della DD.LL. Chiodatura del pannello isolante con chiodi idonei e copritassello dello stesso materiale isolante per eliminare ogni ponte termico.



SOLAI

Solaio del piano interrato:

- costituito da lastre di cemento tipo "Predalles" e alleggerito con elementi in polistirolo, che resteranno a faccia a vista per i locali garage e area di manovra e locali comuni;



Solai ai piani fuori terra:

- laterocemento tipo "Bausta", alleggerito con elementi in laterizio.
- Tutti i solai saranno dimensionati secondo la relazione di calcolo redatta da ingegnere calcolatore incaricato.

La struttura di copertura:

- sarà costituita da travi bilama di legno di abete di opportuna dimensione, tavolato in abete, freno vapore, pacchetto termoacustico spessore cm 20, aereazione cm 4/5, tavolato in legno spessore cm 2.50, guaina impermeabilizzante.



- Per la copertura con sottotetto non abitato realizzato con sistema di tetto Hurdis costituito da muratura in laterizio spessore cm 8-12, isolamento con lana di roccia dello spessore come da relazione termotecnico, tavellonato superiore dello spessore di cm 6, cappa dello spessore di cm 5, isolamento sottotegola, impermeabilizzazione.

Copertura:

- in tegole di cemento della ditta Wierer di colore a scelta della DD.LL e in lamiera grecata per la zona adibita ai pannelli fotovoltaici..

ISOLAMENTI E IMPERMEABILIZZAZIONI

Guaina bituminosa della massa di 4 kg/mq posata alla base della muratura perimetrale del piano terra di varie larghezza ad impedire l'umidità di risalita.

Impermeabilizzazione:

- Guaina bituminosa posata alla base della muratura perimetrale del piano terra di varie larghezza ad impedire l'umidità di risalita, impermeabilizzazione delle terrazze, portici e marciapiedi con doppia guaina poliestere risvoltata sui muri perimetrali, giardini con sottostante solaio dell'autorimessa realizzata con doppio strato di guaina armata con poliestere antiradice, risvoltata sui muri perimetrali, sovrastante telo di protezione bugnato in pvc, stesura di ghiaia secca per la formazione di strato drenante e successiva stesa di terreno

LATTONERIE

Grondaia e pluviali in alluminio preverniciato, in opera con i necessari sostegni, sigillature e saldature. Coprigiunti, copricornici e scossaline. Colore a scelta della DD.LL

OPERE IN MARMO



Fornitura e posa in opera di davanzali spessore cm 3 e soglie spessore cm 3 in marmo Trani spazzolato, sagomato come da particolare di progetto, ammorsato ad incastro nella muratura sigillato e stuccato.

SCARICHI

Il complesso è allacciato tramite la rete di scarico prevista dagli organi competenti. Tutte le tubazioni di scarico d'acque bianche e nere all'interno del fabbricato saranno in polietilene duro tipo "Peh-Geberit" o in polipropilene stratificato tipo "Polo-kal", entrambi idonei e rivestiti per l'abbattimento acustico richiesto per Legge.

IL VENDITORE

L'ACQUIRENTE

.....

.....

CANNE DI VENTILAZIONE

Le cucine saranno dotate di predisposizione di tubo in pvc dm. 120/140 per cappa aspirante.

I bagni cechi saranno dotati di tubazione in pvc dm 100/120 per ventilazione dei locali con motorino elettrico.

Le suddette tubazioni saranno portate fino al tetto del fabbricato e dotato di idoneo terminale.

ESTERNI DI PROPRIETA' E PARTI COMUNI

Per quanto riguarda colori, sagome, profili e materiali, la Società costruttrice si riserva di farlo eseguire a suo insindacabile giudizio attenendosi a quanto stabilito dalla Direzione lavori.

Per delimitare le aree adibite a giardini privati verranno eseguite recinzioni in calcestruzzo con sovrastante ringhiera metallica zincata e verniciata. Nel lato Est verrà installata recinzione in stanti metallici zincati e rete plastificata a forma romboidale.

Sulle aiuole e sull'area dei giardini verrà steso del terreno vegetale (esclusa fresatura e semina del manto erboso). Le opere di giardinaggio, irrigazione, illuminazione e quant'altro saranno a carico della parte acquirente.

Pavimenti terrazze, poggiali, logge e portici eseguiti in materiale a scelta dal D.L. e impresa, antiscivolo e antigelivo di prima scelta e categoria

Le parti comuni la pavimentazione rampa scivolo eseguita a spina di pesce in calcestruzzo al quarzo, pavimento area di manovra piano interrato, garage e parti comuni in calcestruzzo lisciata a elicottero. I marciapiedi eseguiti in materiale a scelta dal D.L., antiscivolo e antigelivo di prima scelta e categoria

All'inizio della rampa scivolo per accesso all'autorimessa, verrà installato cancello a due ante, motorizzato e posizionato come da planimetria

PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI

Pavimentazione camere reparto notte:

- Pavimento in legno prefinito larghezza mm 120 due strati maxi lunghezza da 600 a 1600 mm Serie Rovere spazzolato, verniciato opaco Natura o Rustic, scelta impresa tra 12 colori, lavorato a correre, completo di collante e battiscopa in legno h cm 5-8.

Pavimentazione reparto soggiorno-cucina e disimpegno:

- Pavimento in gres fine porcellanato di qualità superiore, omogeneo in tutto spessore del tipo: formato minimo 60x60 o altri formati simili sp. 1 cm, colorazione a scelta. Si tratta di lastre di Gres Ceramico rettificate, compatte nella massa, complete di collante e stucco per fuga 2 mm, compreso battiscopa in legno h cm 5-8.
(**prezzo iva compresa max piastrelle euro 35,00 mq**)

Pavimentazione e rivestimento bagni-lavanderia:

- Pavimenti e rivestimenti in gres fine porcellanato di qualità superiore, omogeneo in tutto spessore del tipo: formato minimo 30x60,60x60 o altri formati simili sp. 1 cm, considerato h. 120 cm su pareti di rivestimento e h. 220-240 su zona doccia-vasca. Si tratta di lastre di Gres Ceramico rettificate, complete di collante, stucco per fuga 2 mm e di guaina isolante idrorepellente sulla zona doccia. (**prezzo iva compresa max piastrelle euro 35,00 mq, escluse greche, decori e mosaici**)

Rivestimento scala interna di proprietà:

- Rivestimento in marmo del tipo biancone completo di pedata spessore cm 3 ed alzata dello spessore di cm 2 oppure legno per la sola pedata compreso battiscopa dello stesso materiale altezza cm 8-10, corrimano in legno o acciaio dove è necessario e parapetto in acciaio verniciato per parapetti fissati a parete o sopra scala

IMPIANTO IGENICO SANITARIO:

Impianto idrico d'adduzione e distribuzione in tubo di materiale composito multistrato pinzato completo di predisposizione per allaccio del fabbricato (allacciamento acquedotto escluso). Reti di scarico in polietilene sottotraccia completi di raccordi ad innesto con guarnizioni di adeguato diametro; reti di sfiato in P.V.C.; reti fognarie di scarico interrate in P.V.C. rosso UNI 30/31. Attacchi livello in cucina e lavatrice nel bagno lavanderia piano interrato.

Bagno-Lavanderia:

- Piatto doccia in acrilico 80x80 oppure 90x75 escluso box doccia, predisposizione sottotraccia di gruppo per miscelatore fissato a parete con soffione su asta metallica fissata a parete

Vaso sospeso bianco completo di fissaggi.

Bidet sospeso bianco completo di fissaggi e miscelatore.

(Per sanitari s'intendono quelli descritti nelle piante escluso lavandino).

Bagno:

- Vasca standard in acrilico completa di pannelli di rivestimento per installazione angolare completa di colonna di scarico cromo con erogazione dal troppopieno predisposizione del miscelatore con soffione con asta metallica fissata a parete. In alternativa alla vasca piatto doccia in acrilico delle dimensioni di circa 80x80 oppure 90x75, escluso box doccia e predisposizione sottotraccia di gruppo per miscelatore fissato a parete con soffione su asta metallica fissata a parete.

Vaso sospeso bianco completo di fissaggi.

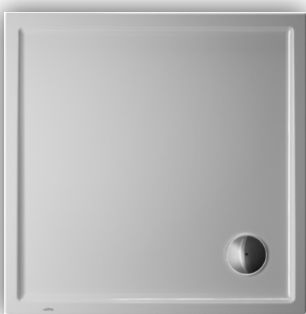
Bidet sospeso bianco completo di fissaggi e miscelatore .

(Per sanitari s'intendono quelli descritti nelle piante escluso lavandino)



Tipologia vaso sospeso bianco serie Diva o similari per bagno e bagno-lavanderia
(**prezzo iva compresa max euro 160,00 al pezzo**)

Tipologia bidet sospeso bianco serie DIVA o similari
(**prezzo iva compresa max euro 110,00 al pezzo**)



Tipologia piatto doccia 80x80 oppure 90x80 della ditta NOVELLINI in acrilico bianco o similari
(**prezzo iva compresa max euro 230,00 al pezzo**)

IL VENDITORE

.....

L'ACQUIRENTE

.....



Tipologia miscelatore bidet della ditta KNIP serie M o similari
(**prezzo iva compresa max euro 95,00 al pezzo**)

IMPIANTO ELETTRICO

Tutte le opere da elettricista previste, saranno eseguite secondo le più recenti norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (CEI) in materia di impianti elettrici, le tabelle di unificazione UNEL, le norme della Prevenzione Infortuni, dell'ENEL, della Telecom, e tutte le altre norme in materia e in vigore al momento oltre ogni altro particolare necessario per una corretta esecuzione a regola d'arte.

Impianto elettrico con origine dal punto di inserimento al fabbricato dei cavi di alimentazione prevedendo i contatori esterni.

Alimentato da corrente alternata monofase a 220/50 Hz, ogni impianto sarà suddiviso nei circuiti dell'illuminazione (a comando e in presa), della f. e m. (per gli impieghi elettrodomestici) e della B.T.S. facenti capo a quadro, incassato presso l'ingresso, tutti i dispositivi che saranno di serie modulare.

In tutti i circuiti interni agli alloggi i cavi saranno unipolari con sezione minima di 4 – 2.5 e 2.5 – 1.5 (rispettivamente per quelli di F.M., illuminazione) ed infilati in tubazioni di PVC corrugato, corredate da scatole per comandi, prese e derivazioni.

E' prevista inoltre l'installazione di prese di corrente per i vari ambienti, distribuite secondo nostra logica, di normali dimensioni e della medesima serie dei comandi delle sorgenti luminose (Vimar serie Plana frutto e placca bianchi o similare ditta BTicino).

L'abitazione sarà collegata al portone d'ingresso mediante linea di campanello, apriporta e videocitofono.

Il videocitofono sarà del tipo ad incasso con apriporta incorporato.

Impianto telefonico costruito nella scrupolosa osservanza delle vigenti norme emanate dall'azienda telefonica TELECOM.

Impianto di ricezione TV: è prevista la fornitura e posa in opera di un impianto di ricezione TV comprendente: centralino di distribuzione, distributori di segnale, antenna in copertura centralizzata.

Impianto di messa a terra e protezioni delle tensioni di contatto. Il fabbricato sarà provvisto d'impianto di messa a terra, con picchetti dispersori di dimensioni e in quantità adeguata alle caratteristiche di resistenza del terreno, con tutti i collegamenti equipotenziali. L'installazione degli interruttori automatici, muniti di dispositivo differenziale, dovrà essere osservata per tutte le parti dell'impianto.

Il fabbricato sarà dotato di tubazioni per predisposizione fibra, tali tubazioni arriveranno nel piano interrato nel sottoscala e da qui fino agli appartamenti.



Impianto video-citofono con monitor ad incasso della ditta Elvox mod. 6600 o similare



Serie Vimar Plana placca bianca

Impianto antintrusione:

- Predisposizione per l'impianto di allarme: è prevista la fornitura e posa in opera di canalette sottotraccia su tutte le porte e le finestre per la predisposizione di impianto di allarme.. Tutto il materiale impiegato nell'esecuzione dell'intero impianto sarà di serie omogenea della stessa marca, fra le migliori in commercio a scelta della DD.LL.

Impianto di illuminazione esterna:

- L'illuminazione esterna delle parti comuni sarà eseguita distribuendo i centri luminosi in modo da ottenere una razionale e uniforme illuminazione di tutte le aree di transito. Questa sarà regolata da un temporizzatore e/o crepuscolare per l'accensione e lo spegnimento automatico delle luci.

Impianto per piano cottura ad induzione:

- Ogni unità abitativa sarà dotata di presa elettrica per il funzionamento di cottura ad induzione nella zona cucina.

Impianto fotovoltaico:

- Ogni unità sarà dotata di pannelli fotovoltaici indipendenti posizionati in copertura con una potenza di circa 3 kw

SERRAMENTI

Persiane elettriche in alluminio-pvc:

- Tutte le finestre e porte finestre saranno dotate di persiane in alluminio-pvc elettriche alloggiare su cassonetto preinstallato e isolato ad esclusione degli alzanti scorrevoli nella zona soggiorno-cucina

Apertura:

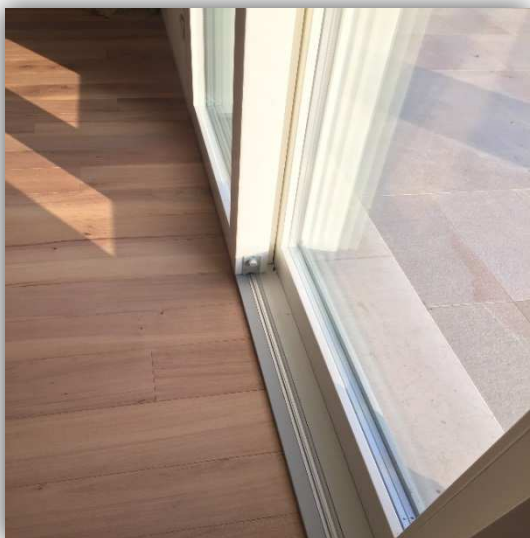
- Ad anta, ove doppia una fissa a sgancio manuale;
- Alzanti scorrevoli dove previsti da disegni.

Anta e ribalta:

- Su finestre e porte finestre, escluso alzanti scorrevoli.

Serramento esterno e Vetro:

- Finestre e porte finestre in abete lamellare con telaio 68x80 ed ante 80x90 completo di doppio vetro camera, basso emissivo, tripla guarnizione termo acustica, cornici ad incastro, tre mani di smalto all'acqua



- Alzanti scorrevoli zona soggiorno-cucina in abete lamellare con telaio 180x45 ed ante 80x110 completo di doppio vetro camera, basso emissivo, soglia in vetroresina climatec, cornici ad incastro, tre mani di smalto all'acqua
(Zanzariere, teli oscuranti e tendaggi sono esclusi)

IL VENDITORE

.....

L'ACQUIRENTE

.....



Porte interne:

- Porte interne liscia del tipo tamburato, con intelaiatura in legno ed impiallacciatura in essenza, finitura laccato bianco, montata su imbotte, con cerniere in acciaio tropicalizzato del tipo Anuba, con serratura, maniglia mod. Hoppe Stockholm alluminio argento o similare, completa di coprigiunti perimetrali fissati sull'imbotte. In alternativa scorrevoli a scomparsa dove previsto nelle piante.

Portoncino d'ingresso:

- blindato antifrazione classe 3, con coibentazione acustica (abbattimento acustica minima 35 db), serratura di sicurezza, parafreddo, complete di pannello rivestimento laccati liscio maniglia interna e pomolo esterno.



Basculanti autorimesse:

- Portone garage del tipo "basculante" con pannelli in acciaio zincato, dotato di predisposizione alla motorizzazione

Serramenti bocche da lupo:

- Serramenti piano interrato su bocche di lupo, a battente in alluminio laccato bianco.

Maniglie e cerniere per serramenti esterni ed interni:

- Cromo satinato a scelta della DDLL.

Le aperture saranno a scelta della DDLL, o secondo quanto già posato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà garantito da impianto a pavimento radiante composto da tubo in polietilene media densità posato su pannello isolante. L'impianto sarà diviso in n. 1 zona con predisposizione per ogni camera indipendente. L'impianto di riscaldamento sarà effettuato attraverso pompe di calore elettriche a basso consumo energetico della Mitsubishi mod Ecodan hydrotank o similari, indipendente per ogni unità abitativa, posta all'esterno o all'interno, completa di accumulatore per acqua calda termo-sanitaria. (Il sopra citato impianto non prevede l'uso del gas metano ma è un impianto esclusivamente funzionante ad energia elettrica).



I bagni saranno integrati con corpi scaldanti in acciaio verniciato del tipo scalda salviette elettrico, opportunamente dimensionati.



Scalda salviette elettrico tipo



Pompa di calore Mitsubishi mod Ecodan hydrotank

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Ogni unità abitativa avrà la predisposizione per impianto di raffrescamento estivo con predisposizione interna di n.1 split per il reparto giorno, n. 1 split per reparto notte collegate alla pompa di calore.

INTONACI INTERNI E TINTEGGIATURE

Realizzazione degli intonaci interni del tipo tradizionali o premiscelati compresa successiva pitture interne applicazione a due mani di pittura traspirante per interni colore bianco.

IMPIANTO FOGNARIO ESTERNO

Scavo, fornitura, posa e rinterro di tubazioni in PVC del tipo 303/1 di sezione adeguata. Lo smaltimento delle fognature avverrà alla rete fognaria comunale o comunque come prescritto dal comune.

Impianto fognario al piano interrato indipendente dotato di pompa di sollevamento opportunamente dimensionata e collegata alla rete fognaria.

ALLACCI

Acquedotto:

- dalla recinzione all'unità abitativa.

Enel-Telecom:

- Enel come da specifiche progettuali al quadro di distribuzione;
- Telefono: dal pozzetto Telecom all'interno dell'unità abitativa.

N.B.: la richiesta di utenza ai vari servizi di cui sopra si intende a cura e spesa della parte acquirente.

IL VENDITORE

.....

L'ACQUIRENTE

.....

PRECISAZIONI

Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dal Direttore dei Lavori, potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nella descrizione tecnica delle opere. Per quanto riguarda l'architettura e l'estetica del fabbricato, la Società costruttrice si riserva, a suo insindacabile giudizio e della Direzione Lavori, di apportare modifiche in corso d'opera.

Viene data facoltà all'acquirente di scegliere materiali diversi da quelli di capitolato riguardante l'unità immobiliare a patto che si faccia carico della maggior spesa e a patto che i lavori di finitura previsti dal presente capitolato non siano già stati eseguiti o il relativo materiale non sia già stato ordinato.

Le varianti delle finiture interne dell'unità immobiliare possono comportare ritardi nel termine di consegna che verrà comunicata.

Eventuali materiali descritti nel presente capitolato, non più reperibili o a giudizio della DD.LL. non rispondenti ad esigenze estetiche e funzionali verranno sostituiti con materiale di pari valore.

Ogni simbolo d'arredamento inserito nei disegni, è puramente indicativo.

La Società costruttrice si esonera da qualsiasi onere in merito alle pulizie dei locali i quali verranno consegnati liberi e sgombri da materiali o altro.

San Martino di Lupari,

IL VENDITORE

L'ACQUIRENTE

.....

.....