

# RESIDENZA LE QUERCE

## CAPITOLATO DELLE OPERE

San Martino di Lupari (PD)



### STRUTTURE PORTANTI

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

Strutture in cemento armato: i pilastri, travi, cordoli e scale fornite e poste in opera entro casseri di contenimento eseguite in calcestruzzo armato adeguatamente dimensionati; i calcoli statici, effettuati a norma di legge, saranno depositati al Comune di competenza.

Marciaipiedi: formazione in opera di marciapiedi dove previsti da progetto realizzati in calcestruzzo con spessore cm. 10/15 larghezza variabile.

### MURATURA

Muratura perimetrale fuori terra: eseguita in laterizio o CLS come da progetto esecutivo, successivo rivestimento esterno a cappotto in eps 100 completo di rasatura e intonaco idrosiliconico per la parte esterna, contro parete interna in cartongesso doppia parete ed isolamento interno in pannello in lana minerale.

Muratura divisoria tra le unità abitative ed il vano scale: Verrà eseguito una muratura in leca dello spessore di cm 12, intonacata in ambi i lati, doppia struttura in cartongesso con doppia lastra ed isolamento lana minerale.

Muratura divisoria interna: realizzata con struttura in montanti di acciaio zincato con doppia lastra di cartongesso e riempimento dell'intercapedine con lana minerale.

All'interno dei bagni verrà utilizzata una idrolastra in gesso rivestito, impregnata con uno speciale procedimento per limitare l'assorbimento di umidità.

### CAPPOTTO ESTERNO

Rivestimento esterno muratura perimetrali: eseguito con sistema di isolamento a cappotto nei vari spessori come previsto, composto da materiale isolante in polistirene EPS 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 copri tassello dello stesso materiale isolante per eliminare ogni ponte termico.

### SOLAI

Solaio ai piani fuori terra al piano terra e piano primo: Tutti i solai saranno dimensionati secondo la relazione di calcolo redatta dall'ingegnere calcolatore incaricato e dal perito termotecnico. La stratigrafia del solaio sarà come previsto dalla Legge 10 per l'isolamento del solaio. Verrà posato tappetino acustico antirumore, riscaldamento a pavimento radiante con sovrastante finitura di massetto in sabbia e cemento fibrato e incollaggio successivo della pavimentazione finale.

### LATTONERIE

Grondaia e pluviali in 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 e soglie dove previsto dello spessore cm 3-4 in marmo Trani spazzolato o simile, sagomato come da particolare di progetto, ammorsato ad incastro nella muratura sigillato e stuccato.

### SCARICHI

Tutte le tubazioni di scarico delle acque nere all'interno della muratura-solai del fabbricato saranno in polietilene duro del tipo "Geberit" multistrato o similare.

### ESTERNI DI PROPRIETA'

Per quanto riguarda colori, sagome, profili e materiali, la Società Venditrice si riserva la facoltà di deciderli secondo suo insindacabile giudizio attenendosi a quanto stabilito con la Direzione lavori.

Pavimenti, portici e marciapiedi eseguiti in materiale a scelta dal D.L. e impresa, antiscivolo e antigelo di prima scelta e categoria.

Per delimitare le aree adibite a giardini privati verranno eseguite recinzioni in calcestruzzo con sovrastante recinzione in fase di definizione.

La pavimentazione dell'area di manovra piano terra e garage sarà realizzata in calcestruzzo lisciata ad elicottero con finitura al quarzo.

Per effettuare l'accesso nell'autorimessa, verrà installato cancello a norma, motorizzato e posizionato come da planimetria.

### SCALA CONDOMINIALE

Realizzazione di scala in calcestruzzo armato con fondo inclinato, con rivestimento con materiali in fase di definizione corrimano in legno o acciaio dove è necessario fissati lateralmente alla scala.

### PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTI

Pavimentazione soggiorno-cucina: Pavimenti in gres fine porcellanato di qualità superiore, omogeneo in tutto spessore del tipo: formato 60x60, 60x120 sp. 1 cm, colorazione a scelta o in alternativa effetto legno formato cm 90x20. Si tratta di lastre di Gres Ceramico rettificate, complete di collante, stucco per fuga 2 mm. **(prezzo iva compresa max piastrelle euro 25,00 mq).**

Pavimentazione, disimpegno e camere reparto notte: Pavimento in legno prefinito 2 STRATI TAVOLE larghezza mm 120 lunghezza da 1000 a 1600 mm Serie Essential Rovere spazzolato, verniciato opaco Natura o Rustic, scelta impresa tra 4 colori, lavorato a correre, completo di collante e battiscopa tinta RAL in legno h 5-8.

Pavimentazione e rivestimento bagno giorno e bagno-lavanderia : Pavimenti e rivestimenti in gres fine porcellanato di qualità superiore, omogeneo in tutto spessore del tipo: formato minimo cm 30x60, cm 60x60 o altri formati simili sp. 1 cm, colorazione a scelta o in alternativa gres effetto legno formato cm 90x14. Considerato rivestimento in gres solamente in corrispondenza dell'angolo doccia altezza cm 220-240. Le restanti pareti verrà realizzata una tinteggiatura a smalto. **(prezzo iva compresa max piastrelle euro 25,00 mq, escluse greche, decori e mosaici).**

### 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. Attacchi lavello in cucina e lavatrice nel bagno lavanderia.

Bagno giorno - notte:

- Piatto doccia in resina effetto pietra colore bianco escluso box doccia, fornitura e posa in opera di gruppo per miscelatore ad incasso come da scelta impresa.
- Vaso wc a terra bianco lucido completo di fissaggi.
- Bidet a terra bianco lucido completo di fissaggi e miscelatore bidet scelta impresa.

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

## IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

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. 2 zone con predisposizione per ogni camera indipendente. L'impianto di riscaldamento sarà effettuato attraverso pompe di calore elettriche a basso consumo energetico della ditta Mitsubishi o similari, completa di accumulatore per acqua calda termo-sanitaria di lt 200 installato all'interno dell'appartamento (Il sopra citato impianto non prevede l'uso del gas metano ma è un impianto esclusivamente funzionante ad energia elettrica).

I bagni saranno predisposti per l'installazione di corpi scaldanti in acciaio verniciato del tipo scalda salviette elettrici (fornitura e posa di scaldasalviette a carico del committente). L'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.

## IMPIANTO ELETTRICO

Tutte le opere da elettricista previste, saranno eseguite secondo le più recenti norme in materia di impianti elettrici in vigore, oltre ogni altro particolare necessario per una corretta esecuzione a regola d'arte.

L'impianto sarà 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.

È 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 ARKE' a frutto e placca bianca).

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.

L'impianto di ricezione TV sarà prevista la fornitura e posa in opera di un impianto di ricezione TV comprendente: centralino di distribuzione, distributori di segnale, antenna in copertura.

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.

### 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.

### 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 alloggiate 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)

### 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 a scomparsa, serratura, maniglia Reguitti mod. Q-MINI cromato satinato o similare, completa di coprigiunti perimetrali fissati sull'imbotte

### Maniglie e cerniere per serramenti esterni ed interni:

- Cromo satinato a scelta della DDLL.

### Portoncino d'ingresso:

- blindato antieffrazione 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.

### Sezionale garage:

- Porta sezionale Onda 250/500 o similare costruita con pannelli a doppia parete in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata, con interposto all'interno schiume poliuretaniche. I pannelli di spessore 40 mm e altezza 250/500 mm, sono dotati di profilo "salvadita", lato interno sempre finitura "goffrato stucco" preverniciato Bianco simil Ral 9010. Completa di guide di scorrimento verticali e orizzontali in acciaio zincato, albero

portamolles con molle di torsione, dispositivo paracadute molle, cerniere interne verniciate bianco simil Ral 9010, rulli di scorrimento in guida, guarnizioni di battuta ed imballo.  
Sezionale predisposto per la motorizzato.

## TINTEGGIATURE INTERNA

Pitture interne con applicazione a due mani di pittura traspirante per interni colore bianco.

## VMC – VENTILAZIONE MECCANICA ( PREDISPOSIZIONE )

Tutte le unità abitative saranno dotate di predisposizione puntuale sul cassonetto serramento per la ventilazione meccanica distribuiti all'interno dell'abitazione come da progetto . L'aria fresca verrà prelevata dall'esterno ed immessa nelle stanze mentre l'aria viziata verrà prelevata dall'ambiente ed espulsa all'esterno. La presenza di filtri aria sia in ingresso che in uscita, permetterà di avere all'interno massima qualità dell'aria.

## 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 come previsto dalle norme comunali.

## 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.: Predisposizione manufatti e domande per le varie utenze euro 2.000,00 + iva a carico della parte acquirente.  
Richiesta di utenza ai vari servizi di cui sopra si intende a cura e spesa della parte 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 fase di progettazione ed 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, potrebbero comportare ritardi rispetto al termine di consegna comunicato all'acquirente nel contratto preliminare di acquisto senza che ciò comporti responsabilità alcuna in capo alla società costruttrice.

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 immagine nel presente capitolato, 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