

CAPITOLATO DELLE OPERE



via Tolomeo
Località ARSEGO di SAN GIORGIO DELLE PERTICHE
PADOVA

FONDAZIONI

Le fondazioni sono in calcestruzzo armato, del tipo continuo a platea e avranno le dimensioni e l'armatura risultante dai calcoli eseguiti dal progettista delle strutture in base alla perizia geologica del luogo.



MURATURE E TRAMEZZE

Le murature perimetrali sono eseguite in muratura termoisolante eseguita con blocchi cassero in legno-cemento Tipo "Legnobloc" riempiti in calcestruzzo con adeguata armatura metallica, di spessore variabile da 20 a cm 38 comprensivo di isolante, i muri portanti interni realizzati come i precedenti e/o cemento armato, mentre i muri divisorii non portanti in mattoni forati dello spessore grezzo di cm 8.

Per la separazione tra le unità immobiliari é realizzata in muratura portante con caratteristiche isolanti acusticamente tipo "Legnobloc" nel rispetto di quanto prescritto dal progettista strutturale e dalla direttive del D.L. o doppia parete in laterizio. Posa di gomma antivibrazione alla base delle murature non portanti per la riduzione dei ponti acustici.

BLOCCO IN LEGNO-CEMENTO
CON ISOLANTE



GOMMA ANTIVIBRANTE PER
MURATURE



SCALE

Le scale condominiali realizzate in cemento armato e rivestite in Giallo d'Istria o simili spazzolato, con corrimano metallico in conformità al progetto architettonico redatto dalla direzione lavori.

SOLAI E TETTO

I solai del piano terra e primo saranno realizzati latero-cemento secondo le direttive del tecnico strutturista, sopra il solaio del primo piano sarà posto il pacchetto termoisolante.

Il tetto a falde è realizzato con muretti e tavelloni ed ha una finitura a tegole di modello e colore scelto dalla direzione lavori e comunque tenendo conto delle prescrizioni della Sovraintendenza.

Sulla copertura sono disposti degli ancoraggi, secondo quanto previsto dal progetto relativo ai sistemi anticaduta, per la manutenzione degli impianti posti sulla copertura.

INTONACI

Intonaci esterni grezzi adeguati alla tipologia di muratura sottostante ed intonaci interni al civile, ad esclusione di eventuali pareti e/o soffitti in cls a vista che non verranno intonacate.

FOGNATURE

All'interno del fabbricato gli scarichi e gli sfiati dei bagni saranno eseguiti con tubi in "PVC" isolati acusticamente e di diametro adeguato al loro corretto funzionamento.

Le fognature all'esterno del fabbricato sono realizzate secondo quanto richiesto dal Comune e/o dal Consorzio fognature rispettando la normativa vigente, utilizzando tubi in PVC rosso pozzetti in C.I.s. e quanto altro necessario.

SFIATI

Per ogni cucina è prevista una canna indipendente per la cappa in PVC di diametro adeguato.

PARAPETTI E LATTONERIE

I parapetti dei poggiali saranno in laterizio e/o cls su disegno scelto dall'Impresa e dalla direzione lavori. I canali di gronda sono, sviluppo cm 40-50 in metallo preverniciato, le scossaline ed i pluviali, del diametro adeguato, sono dello stesso materiale dei canali di gronda.

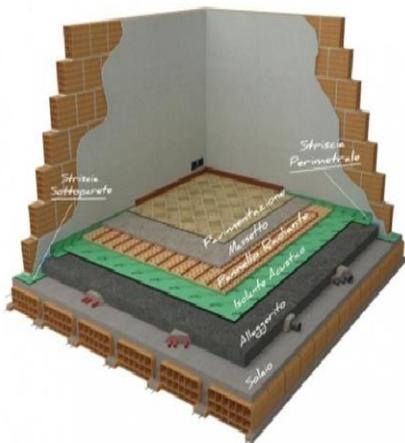
ISOLAMENTI ED IMPERMEABILIZZAZIONI

L'isolamento termico è garantito dall'uso di blocchi termo-fono isolanti in legno-cemento con intercluso spessore adeguato di materiale isolante, dimensionamento secondo calcoli termo-tecnici.

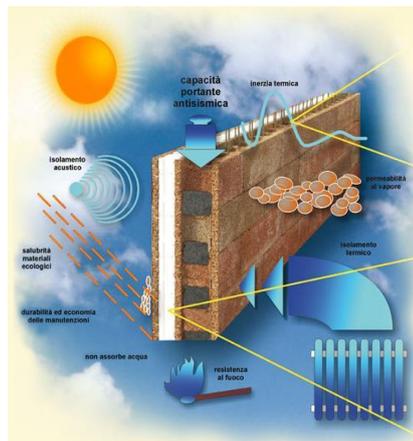
L'isolamento termo-acustico fra i vari piani è ottenuto mediante "massetto galleggiante" composto da uno strato di cemento cellulare posto sul solaio a copertura delle tubazioni dei servizi con sovrastante materiale fono isolante, pannello isolante porta tubo dell'impianto di riscaldamento a pavimento, massetto in cemento autolivellante e/o in sabbia e cemento tirato ad elicottero e/o a frattazzo, a discrezione del Direttore dei Lavori, e pavimento di finitura.

Le impermeabilizzazioni contro l'umidità di risalita sono eseguite, per le murature al piano terra e per l'isolamento dalla platea di fondazione, con guaina bituminosa o elastomerica di adeguato spessore, per le terrazze da uno o due strati costituiti da guaina bituminosa in poliestere con opportuni sormonti.

STRATIGRAFIA PAVIMENTO



ISOLAMENTO TERMICO MURATURA



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Interno:

La pavimentazione interna e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di gres porcellanato di 1^ scelta della Polis.

I pavimenti dei garage sono realizzati in gres con modello, marca e scelta a discrezione della Direzione dei Lavori. Battiscopa interno bianco in MDF di cm. 7 di altezza massima.

Esterno:

Il pavimento delle terrazze e logge sono in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo, formato colore e tipo di posa (sollevato o incollato), a discrezione della Direzione Lavori.

Il pavimento del portico ad uso pubblico sarà in gres porcellanato antiscivolo, formato colore e modello a discrezione della Direzione dei lavori.

Il viale d'accesso, i percorsi pedonali, i porticati al piano terra privati e comuni, la zona pavimentata dei posti auto sono pavimentati con "betonelle" di colore e tipo scelte dalla Direzione Lavori, con opportune pendenze per il deflusso della acqua piovana salvo prescrizioni degli organi competenti.

Battiscopa esterni sono realizzati a discrezione della Direzione Lavori e/o dell'impresa sia per tipologia di materiale che di "formato".



MARMO DAVANZALI

Le soglie d'ingresso, delle portefinestre e i davanzali delle finestre sono in lastre di marmo Giallo d'Istria o simili di pari valore economico con finitura, profilo e spessore secondo direttive della D.L.

Giallo D'Istria



OPERE IMBIANCHINO

Interno con traspirante bianco a due mani.

Esterno con intonachino acrilico e/o con lavabile al quarzo di colore e granulometria a discrezione del Direttore dei Lavori.

IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO

La rete di distribuzione acqua calda e fredda è eseguita con tubazioni in multistrato coibentate, di diametri assortiti secondo l'uso.

L'impianto sarà a norma secondo le leggi vigenti in materia. Ogni unità immobiliare è dotata d'impianto idro-termo sanitario autonomo e di predisposizione per l'impianto di raffrescamento ad uno split (solo tubi), ventilazione meccanica controllata (mod. base), impianto di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura con tubi in Polietilene reticolato, pompa di calore e "unità interna" (il tutto secondo progetto redatto da termotecnico), scaldasalviette elettrico in alluminio di colore bianco nei bagni.



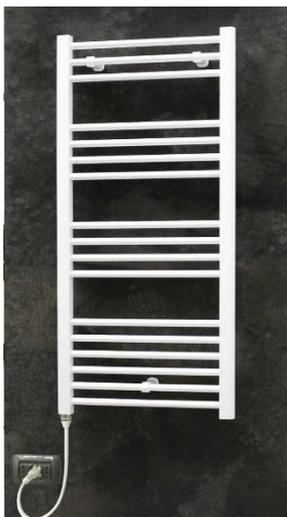
Riscaldamento a pavimento

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

I bagni saranno dotati di:

sanitari in ceramica bianca di 1^ scelta del tipo a pavimento filo parete: vaso, bidet e lavabo ditta produttrice Ideal Standard serie Life B colore bianco; miscelatori della ditta produttrice "Ideal Standard" mod. "Ceraflan" o simili di pari valore; cassette water a incasso in PVC della Tece o simili (ad 2 pulsanti, per il contenimento dei consumi dell'acqua), piatto doccia in acrilico bianco 70x90 e/o 80x80 tipo ULTRAFLAT della Ideal Standard o simili. In un bagno per unità abitativa è previsto un attacco e scarico a sifone per lavatrice, mentre in ogni cucina è previsto un attacco e scarico per lavello (cucina solo tubazioni escluso lavello).





IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico è realizzato secondo le norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti, con materiali omologati e conduttori di sezione adeguata al carico da sopportare, protetto con interruttori differenziale e magnetotermici.

Impianto elettrico sarà dotato di:

- ▲ interruttori differenziali (salvavita);
- ▲ cavo non propagante l'incendio;
- ▲ interruttori magnetotermici;
- ▲ interruttori, prese, ecc. (frutti) serie Plana bianchi della Vimar o serie Matix bianchi della Biticino (quantità secondo progetto) complete di placche in plastica bianche a scatto;
- ▲ impianto antenna con antenna per digitale terrestre con 3/4 (a seconda dell'appartamento) prese per unità e con antenna satellitare con una presa per unità posta in soggiorno;
- ▲ massa a terra a norma di legge;
- ▲ predisposizione per impianto antifurto perimetrale (solo tubi);
- ▲ predisposizione di prese Telecom-dati (quantità secondo progetto), solo tubi e scatole;
- ▲ impianto fotovoltaico di circa 3 KW di picco (pratiche escluse);

per le parti in comune dotato di:

- ▲ videocitofono condominiale a colori, con unità esterna posta in prossimità dell'ingresso condominiale, della Comelit mod. Mini bianco;
- ▲ interruttore differenziale (salvavita);
- ▲ cavo non propagante l'incendio;
- ▲ interruttori magnetotermici;
- ▲ interruttori, prese, ecc. serie Plana della Vimar o serie Matix della Biticino complete di placche in plastica bianche a scatto;
- ▲ cancello carraio di accesso dal viale privato motorizzato con motorizzazione della ditta Came e con un radiocomando per appartamento;



SERRAMENTI

All'esterno degli appartamenti sono poste in opera finestre e porte-finestre bianche in PVC di Primaria ditta dotate di doppio vetro camera di tipo basso emissivo con caratteristiche adeguate ai calcoli termo-tecnici, complete di ferramenta di sostegno e chiusura adeguata, vetri di sicurezza e dispositivi antieffrazione; le finestre e le portefinestre sono dotate di avvolgibili in alluminio motorizzati, con commutatori/comandi locali, di colore e finitura a discrezione della Direzione Lavori.

Negli ingressi degli appartamenti sono installati portoncini Blindati ciechi con pannello interno alle unità di colore bianco mentre la parte esterna sarà a discrezione della Direzione Lavori.

Le porte interne da 80 cm con altezza 2.10 sono tamburate cieche lisce lamine bianche. Maniglie per porte e finestre in alluminio color argento satinato.

Le portefinestre dei soggiorni sono di tipo traslante scorrevole con caratteristiche come sopra con avvolgibili motorizzati con commutatori/comandi locali.

PORTE INTERNE LACCATE BIANCHE

PORTAFINESTRA SOGGIORNO SCORREVOLE



RECINZIONE

Le recinzioni fronte strada con cancello del passo carraio motorizzato con apertura a distanza in ferro zincato con disegno a scelta della Direzione dei Lavori e con muretto in C.I.s..

BASCULANTE GARTAGE

I basculanti sono in lamiera zincata verniciata bianca o di colore scelto dalla Direzione Lavori con adeguati fori di ventilazione della ditta "BALLAN SERRANDE" o simili con serratura centrale.

PULIZIA DEL CANTIERE

Al termine dei lavori si procederà alla una pulizia del cantiere, è prevista la messa a dimora di piante nel giardino condominiale come da progetto.

ALLACIAMENTI

Gli allacciamenti alle reti stradali dei vari servizi e i contatori (acqua, enel, telefono, fognature) sono a carico dell'acquirente.

VARIAZIONI e MODIFICHE

Finiture e particolari costruttivi indicati nel presente capitolato o nelle foto saranno da confermare in sede di trattativa.

In caso di modifiche o irreperibilità delle finiture e dei particolari indicati nel presente capitolato si opererà per un articolo di simili caratteristiche tecniche, funzionali e di pari valore economico nel limite della fattibilità esecutiva.

Saranno possibili leggere variazioni a seguito delle relazioni e calcoli relativi all'acustica, all'isolamento termico, strutturale e prescrizioni o richieste degli uffici tecnici e degli enti competenti interessati al rilascio delle autorizzazioni dell'intervento. Eventuali variazioni richieste dall'acquirente al presente capitolato, successive, dovranno essere concordate per scritto **almeno 90 giorni prima** della loro realizzazione/ordine e le relative differenze di costo dovranno essere pagate al momento in cui verranno concordate; se non pervengono per tempo richieste di modifiche la ditta venditrice intende accettate e confermate le scelte effettuate nel presente capitolato che verrà allegato ai preliminari di vendita.

Non verranno accettate richieste di modifica agli impianti, alle strutture e alle finiture una volta realizzati.

Le eventuali differenze di costo e la garanzia sui materiali e sulle pose legate alle modifiche del punto precedente (variazioni delle opere) dovranno essere concordate e pagate alla ditta venditrice o alle ditte incaricate di eseguire i lavori a seconda del tipo di variazione e non dovranno in alcun modo creare ritardi alla realizzazione dell'opera.

Garanzie

A norma di legge subordinate al rispetto di quanto previsto dal fascicolo dell'opera e dal libretto d'uso e manutenzione che verrà consegnato al momento dell'atto notarile; non sono comprese garanzie per danni causati da uso improprio e/od errato dell'immobile e/o conseguenti a modifiche apportate allo stesso senza consenso scritto della parte venditrice.

Nel caso di variazione delle finiture, conseguente a richiesta dell'acquirente, la ditta venditrice non risponde per eventuali difetti e/o problemi derivanti o imputabili a tali scelte, salvo che tale garanzia non sia espressamente concordata per scritto.

Tutela dell'acquirente

La ditta venditrice garantisce tutti gli acconti versati con polizza fidejussoria pari all'acconto versato alla sottoscrizione del preliminare ed eventuali successivi acconti ai sensi del D.lgs. n. 122 del 20 giugno 2005 e successive modifiche .

Alla consegna dell'immobile si rilascia garanzia assicurativa postuma **decennale** a copertura di vizi o difetti dell'immobile ai sensi del D.Lgs. n. 122 del 20 giugno 2005.