CAPITOLATO

LBA 14

Padova quartiere Sacra Famiglia

Via Libia

Aggiornamento 28 gennaio 2021

FENICE s.r.l.
GRUPPO MONTECRISTO srl
Tel.**049-9802529** - http: **//www.imm-montecristo.it**

N.B. LE IMMAGINI RIPORTATE SONO INDICATIVE E NON VINCOLANTI

PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO

Le tecnologie costruttive ed impiantistiche altamente efficienti garantiscono la riduzione del fabbisogno energetico e collocano l'intervento in oggetto in Classe Energetica A4.
La cura nei particolari, la qualità dei materiali messi a disposizione dal capitolato lavori, le ampie zone giorno, le terrazze, la luminosità, la vivibilità degli spazi interni saranno gli elementi caratterizzanti ed imprescindibili che impreziosiranno l'intervento.
Per chi poi non vuole rinunciare a vivere in mezzo al verde, ed alla propria autonomia, sono disponibili unità con giardino privato.

COLLOCAZIONE DELL'INTERVENTO:

OPERE AL GREZZO

SCAVI E SBANCAMENTI.

Scavo di sbancamento per l'edificazione del fabbricato con relativo smaltimento del terreno in eccesso nella misura e profondità stabilita dal progetto approvato fornito dalla DD.LL.

STRUTTURA IN C.A.

Magrone di sottofondazione di idoneo spessore atto alla posa del ferro di armatura.

Ferro di armatura per tutte le opere in c.a. secondo le tavole dell'Ingegnere strutturista.

Platea in calcestruzzo armato secondo le tavole statiche del calcolatore su tutta l'impronta del piano di appoggio.

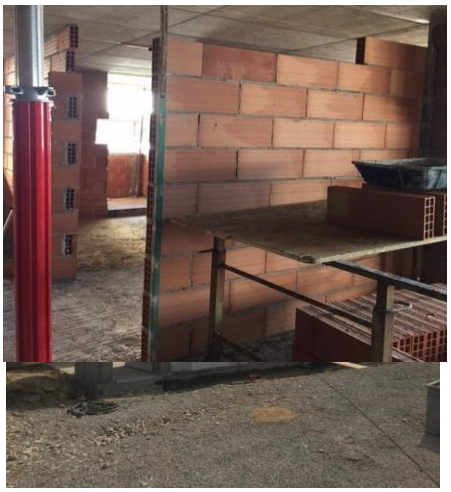
Pilastri, travi in spessore e fuori spessore, cordoli, dove necessari, in calcestruzzo armato con criteri antisismici della zona di appartenenza con superfici non a faccia vista, sia all'interno delle murature che casserati nei 4 lati, il tutto per un'altezza massima continua non superiore a 3 ml, in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore.

Solai in latero-cemento ed FC Eps O IN Cls pieno, eseguiti in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore compresi travi, cordoli e piattabande idoneamente armate.

Scale in calcestruzzo armato in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore.

I parapetti dei poggioli saranno come da tavole progettuali, dello spessore e con lavorazioni impartite dalla D.L.

MURATURE, COPERTURE, OPERE ACCESSORIE



Muratura perimetrale esterne saranno eseguite in blocchi di laterizio modulare di cm 25 oltre che 16 cm. di isolamento termico esterno.
Le pareti divisorie tra gli appartamenti e il vano scala saranno formate da un parametro murario composto da 12 cm di tramezza, doppio strato di isolamento Fonomur (composto a sua volta da un doppio strato di fibra di legno con interposto strato di fibra di Pet), ulteriore strato di XPS da cm 4 adiacente ad altro parametro murario di cm 8 o come previsto da L.10
I muri divisori tra garage saranno in laterizio intonacati.

Muratura divisoria interna eseguita con mattoni forati dello spessore di cm 8 con laterizi a scelta D.L., lavorati in malta bastarda secondo quanto disposto dagli elaborati architettonici. Ai piedi della stessa verrà posto uno strato antivibrante di Isolgomma o similare, alla sommità degli stessi verrà posizionata una fascetta di celenit o similari.

Il tetto sarà realizzato piano con solaio come da indicazioni dell'ingegnere strutturista, con idonei isolamenti termici e sovrastante struttura in grado da sostenere i pannelli fotovoltaici, solari, antenne varie.
L'accesso alla copertura avverrà mediante botola con scala retrattile posizionata e scelta del Committente
Opere di lattoneria quali scossaline, coprimuro, converse per camini, saranno realizzati in lamiera preverniciata colorata Silver o a discrezione della D.L.

Soglie e davanzali saranno realizzati in marmo trani, mentre le copertine coprimuro saranno realizzate in lamiera preverniciata silver o in marmo trani, o comunque a discrezione della D.L.

Colonne di scarico per acque bianche, nere, cucine e colonne di sfiati, in polietilene nero insonorizzato.
Tubazioni per canne di aspirazioni cucine in tubo tipo Bampi Polokal o similari Aspirazione bagni ciechi eseguita con apposito motorino ed espulsione su tubo in PVC rosso isolato acusticamente. Tutte le colonne di aspirazione saranno collegate a scarico condensa.

Condotte di scarico acque bianche e nere all'esterno del fabbricato per il convogliamento di tutte le acque presso le condotte stradali. Il tutto verrà realizzato con appositi tubi in PVC posizionati su idonei scavi, con relativi pozzetti di collegamento in cemento, tappi a vite, pezzi speciali e quant'altro risulti necessario per il raggiungimento dell'autorizzazione allo scarico presso gli idonei enti competenti.

Condutture esterne per servizi Telecom, Enel, Acqua, dispersori massa a terra, servizi condominiali con PVC corrugato doppia parete, pozzetti in cemento per raccordo e collegamento in cemento come da indicazioni della DD.LL.

ISOLAMENTI, COIBENTAZIONI E IMPERMEABILIZZAZIONI

Isolamento a pavimento verso i locali freddi quali garage interponendo uno strato di XPS sotto al massetto del piano terra. Isolamento sotto al massetto delle terrazze sempre con XPS. Taglio termico su poggioli in aggetto con interposizione pure in questo caso di XPS sotto al massetto.

Isolamento a cappotto dello spessore di cm 16 sulle pareti verso l'esterno eseguito mediante applicazione di lastre in polistirolo espanso ECO o similari il tutto comunque come previsto da L.10 con relativa rasatura armata, avente la funzione di taglio termico, sotto ai poggioli e cornici in aggetto.

Strato impermeabilizzante su zone esterne del primo solaio, terrazze e poggioli eseguito membrane bituminose secondo le stratigrafie previste dalla DD.LL.

INTONACI:

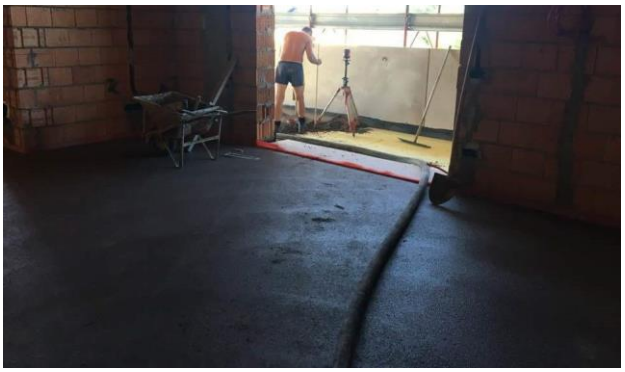
La finitura esterna del cappotto sarà con intonachino con granulometria e tonalità a scelta della D.L.

Intonaci interni degli appartamenti con grezzo di malta e finitura al civile frattazzato.
Tutte le pareti ed i soffitti verranno tinteggiati con pittura traspirante color bianco.

OPERE DI FINITURA:

MASSETTI

Massetti di sottofondo ai pavimenti interni composti da una primaria stesura di cemento cellulare, su tutti i piani atto a garantire la ricopertura dei tubi, di cui è essenziale la posa ordinata e senza ricopertura in sabbia e cemento in quanto queste creano forti discontinuità acustiche, successiva posa di massetto di allettamento in sabbia e cemento tradizionale senza acceleranti di presa comprese fibre d'armatura sopra alle bugne del pannello per pavimenti riscaldati.



Materassino anticalpestio prod. Isolgomma o similare sui solai, compresa la posa di fascetta adesiva prestampata atta a costituire un idoneo punto di chiusura tra la muratura ed il pavimento. Tutte le giunzioni saranno chiuse con nastro adesivo telato ad alta resistenza.

Membrana isolante plastica a base di lattice vergine e polvere cementizia tipo Acquazip / mapelastic o similari stesa a due mani con pennello o rullo, compreso risvolto su guaine o marmi, il tutto per ottenere una completa ed efficace impermeabilizzazione su terrazze e poggioli esterni

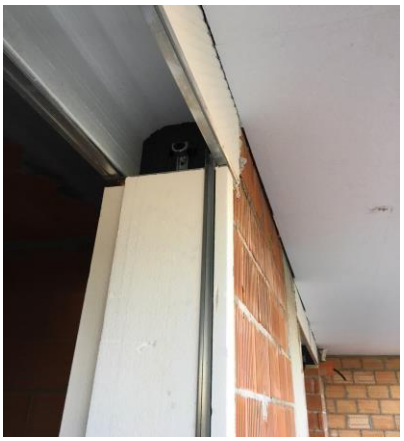
BASCULANTI

Basculanti per garage
I basculanti (garage) saranno motorizzati, ogni garage sarà dotato di forza motrice oltre che a luce, collegati al contatore Enel proprio.

Serramenti di finestra e porta -finestra, in PVC, in pasta bianco non pellicolato, vetro-camera basso emissivo, batti acqua esterno sui battenti apribili e fissi fissato ad incastro al telaio. Ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte tenendo presente che vanno rispettate la forma e le misure dei fori esistenti. Maniglie in acciaio satinato; comprese aperture anta-ribalta su tutte le finestre e porte- finestre.
Nei soggiorni verranno installati serramenti alzanti scorrevoli con vetri stratificati.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Avvolgibili in alluminio ad alta densità antigrandine, posti in opera su tutti i fori ad eccezione delle porte finestre scorrevoli. Verranno alloggiati in idoneo cassonetto termoisolante, motorizzati con comando a pulsante. Colore avvolgibile a scelta esclusiva del committente.



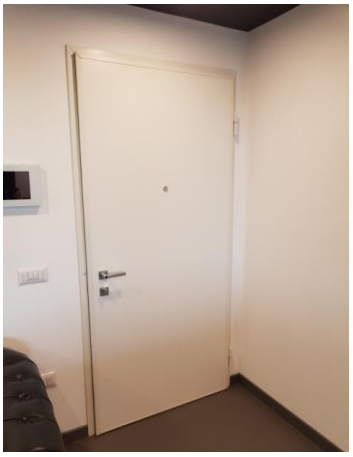
Serramenti interni bianchi (porte), porte lisce con casse rette; anta costituita da un telaio perimetrale in legno duro, tamburato con pannelli, riempimento con alveare in cartoncino maglia, bordatura su due lati in legno precomposto. Stipite in legno listellare a due strati, bordato sulle tre facce. Coprifili in multistrato montati a vista nello stipite. Anta, stipite e coprifili impiallacciati con tranciati di legno con superficie rivestita da Laminatino in colore bianco. Maniglia satinata a scelta del committente, guarnizione perimetrale compresa.

Portoncini d'ingresso alle unità blindati ad un'anta con doppia lamiera sulle due facce, costituiti da battente scatolato con mono lamiera sulle due facce con rinforzi ad omega, e interposto materiale di coibentazione per isolamento termoacustico. Controtelaio in lamiera con n. 8 zanche a muro e telaio verniciato a fuoco. Ferramenta di attacco con cerniere registrabili, serratura di sicurezza a doppia mappa con n. 5 pistoni di bloccaggio e n. 4 rostri laterali antistrappo lato cerniere. Con paraspiffero inferiore, limitatore di apertura, spioncino grandangolare e maniglia come le porte interne; pomolo centrale esterno.

Rivestimento interno con pannello a specchiatura liscia bianco ed esterno con pannello pantografato ad esclusiva scelta della DD.LL, possibile colorazioni diverse nei due lati secondo le indicazioni della D.L.

Verniciatura opaca poliuretanica, serratura con chiave a doppia mandata e consegna di chiavi definitive.

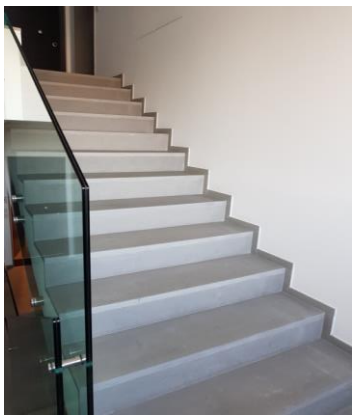
Inoltre su ogni contorno in marmo, sarà inserito un punto Led luce di cortesia.

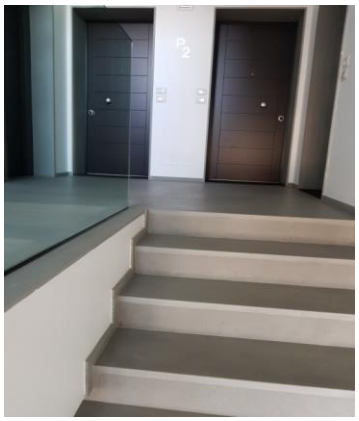


Opere morte per porte interne in legno larghezza compreso erpici di ancoraggio a parete e opere morte per porte a scomparsa. Fornitura e posa in opera di opere morte per portoncini blindati per ingresso da corridoio condominiale.

OPERE IN MARMO

Contorni per porte d'ingresso delle singole unità e delle porte ascensore, mediante posa di listolina in pietra grigia o altro marmo a scelta esclusiva DD.LL. Punto luce led di cortesia predisposto sullo stipite di ciascun ingresso.
Scala condominiale e pianerottoli eseguiti in marmo a scelta esclusiva DD.LL. Compreso Battiscopa a nastro su ogni gradino.
Androni condominiali interni in pietra grigia o altro marmo del medesimo tipo di quello della scala e dei contorni. Compreso Battiscopa a nastro su tutto lo sviluppo, il tutto comunque ad insindacabile scelta della D.L.

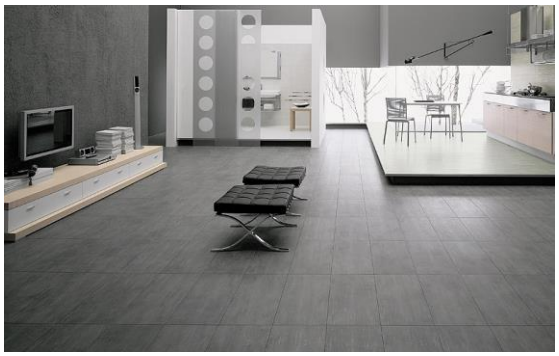




PAVIMENTI DEI LOCALI ED ACCESSORI

Pavimento per zona giorno e cucine eseguito in gres porcellanato di formato e dimensione proposte dal Venditore, posato dritto con fuga da mm. 3 compreso oneri per trasporto e sfrido di materiale, compresi leganti di colore bianco o grigio, stucco per fughe con colorazioni standard (grigie), il tutto per le varietà di materiale proposto presso sala

mostra predisposta con ambientazioni di vari colori. A motivo della presenza del pavimento radiante sarà possibile esclusivamente la posa diritta su locali ampi e non diagonale. Dalla voce sono esclusi solamente i rivestimenti cucine a carico acquirente finale.



Pavimenti e rivestimenti per zona bagni: per il rivestimento dei bagni in ceramica di dimensioni e qualità a scelta come da proposte del Committente posate su tutto il perimetro ad una altezza max 110-120 dal pavimento, nelle zona doccia e vasca il rivestimento sarà realizzato ad un'altezza max di h.220 filo porta escluso profili in acciaio.
Compresi leganti da interni di colore bianco o grigio, stucco per fughe di colore standard, il tutto per le varietà di materiale disponibile presso la sala mostra predisposta con design moderno ed attuale.

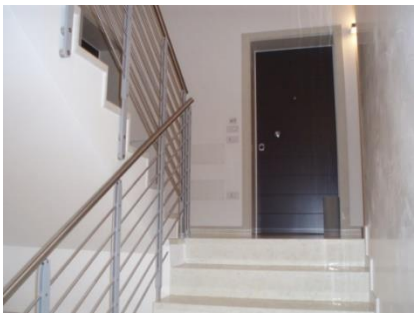
Pavimento per Poggioli terrazze e Portici in Gres Porcellanato dimensioni e colore a scelta esclusiva del committente, posato dritto con fuga grigia.
Battiscopa per poggioli terrazze e portici eseguito con le medesime piastrelle del pavimento o in lamiera preverniciata a discrezione della D.L.

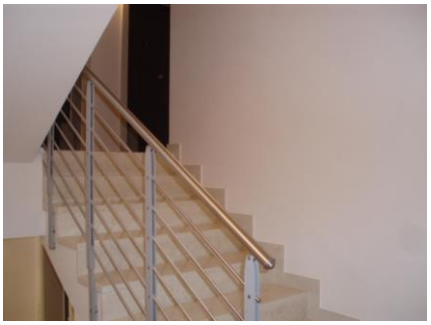
Listone di legno prefinito di Rovere prefinito naturale scelta rustica, verniciato opaco e leggermente spazzolato, posato in opera diritto a correre in colla. Spessore del pavimento 10 mm, larghezza 150 mm, lunghezza da 700 a 1.200 mm. La parte acquirente rimane edotta che il legno può subire variazioni cromatiche o di vena trattandosi di materiale naturale, pertanto ciò non può essere in alcuna maniera motivo di contestazione.
Il tutto per le varietà di materiale proposto presso la sala mostra predisposta dal committente.

Battiscopa con impiallacciatura in legno laccato bianco applicato su tutti i locali abitabili altezza mm 80 spessore mm 10, applicato con siliconatura posteriore e chiodatura superficiale. **Pavimento per garage** sarà in gres porcellanato di scelta commerciale a discrezione della D.L.

OPERE IN FERRO, RECINZIONI E INGRESSI

Corrimano e parapetti scala condominiale saranno realizzati in acciaio inox con ringhiera a filoncini e corrimano orizzontale.





Recinzioni perimetrali all'area d'intervento composta da un batolo in cemento prefabbricato, con la successiva applicazione di un pannello in lamiera zincato e verniciato color bianco o altra recinzione ad esclusiva scelta della D.L. Tale recinzione potrà essere sostituita, per alcuni tratti, da muratura cieca in c.a. prefabbricato per realizzazione di spalle per ingressi, contatori, cassette postali o altro.

Cancello pedonale e carraio

Realizzati in lamiera della medesima forma della recinzione o pannellati.

IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO AUTONOMO

L'impianto di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria completamento elettrico, sarà alimentato da un impianto a sistema ibrido Aria/acqua che permette di unire la flessibilità di un sistema multi split al comfort di una pompa di calore idronica in grado di produrre acqua calda sia per il riscaldamento e sia per l'ACS., il tutto per offrire il massimo risparmio energetico e la massima affidabilità di servizio, infatti la gestione fotovoltaico e pompa di calore permettono di sfruttare le energie rinnovabili finché ciò risulti conveniente.

All'interno delle unità, gli impianti terminali saranno del tipo a pavimento radiante per la stagione invernale mentre per la stagione estiva ARIA CONDIZIONATA saranno dotati di terminali split a muro con analogo sistema di diffusione. Il sistema di climatizzazione sarà integrato con un ricambio aria previsti dalle norme vigenti. Il tutto come da indicazioni del termo tecnico.

Sanitari interni sospesi (compreso telaio) in porcellana ALICE UNICA o similari seduta acqua blade e seduta slim o similari (vedi foto 1/2) compreso cassetta ad incasso VALSIR, un lavabo marca Ideal Standard tipo alice ceramica mod. Hide sospeso (vedi foto 5), un piatto doccia ribassato IDEAL STANDARD in vetroresina con miscelatore ad incasso compreso tubo flessibile con doccino e soffione a parete quadro o rotondo (vedi foto 6), o vasca da bagno idromassaggio pannellata. Sulle unità da vendere ad un mese dalla consegna verranno installati vasi e wc ALICE UNICA. Rubinetterie smaltate cromate con gruppi di miscelazione produzione Paffoni LEVEL i similari (vedi foto 3/4). Impianto di scarico eseguito con tubazioni in VALSIR termosaldato, compreso raccordi e giunti di ripresa su ogni piano, per scarichi condensa climatizzatori, le lavatrici saranno collegate alle medesime condotte dei bagni, prolungate fino al tetto per costituire colonna di ventilazione. Termosifoni in acciaio smaltato, (scalda salviette on/off) a tubi orizzontali da applicare sui bagni, di tipo elettrico. Pavimento riscaldato poggiante su pannello bugnato, tubazione Pex A su tutti i locali abitabili.
Allaccio per lavatrice con imbocco a sifone e rubinetto acqua fredda per alimentazione di lavaggio.
Predisposizione esterna di un punto acqua su terrazzo in ragione di n.1 per appartamento.

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

VMC Impianto di ventilazione meccanica autonoma, comprensiva di fori a parete, conforme alla L.10.

Impianto elettrico secondo schema dotazioni che verrà predisposto in sede di capitolato generale il quale comprende linee dorsali montanti per alimentazione e distribuzione utenze, messa in opera di punti luce, prese, prese telefoniche, televisive e satellitari comprensive della posa di parabola ed opportuni amplificatori di segnale, pannelli fotovoltaici comprensiva la messa in opera di impianto di accumulo su fotovoltaico con posizionamento di gruppi di batterie sempre su base autonoma(pratica gse a carico acquirente), quadro elettrico principale costituito da un centralino completo di interruttori automatici per suddividere linee giorno notte sia F.M. che luce, salvavita magnetotermico, interruttore automatico per carico condizionatore e lavastoviglie, formazione e completamento impianto d'allarme analogico, , una presa stagna esterna su terrazzo in ragione di n.1 per appartamento, Luci vano scale produzione GUZZINI o PRISMA dotate di temporizzatori e relè, Impianto videocitofonico indipendente con pulsantiere unica esterna, plafoniera e punto presa su ogni garage, morsettiera, e materiale di consumo necessario. Dotazione esterna composta da linea alimentazione cancello carraio e motorizzazione dello stesso, alimentazione cancelli pedonali. Frutti elettrici BITICINO o VIMAR, placche in tecnopolimero bianco o nero. Il tutto sarà eseguito in perfetta ottemperanza alle disposizioni ai sensi DM 37/08 e Testo unico sul risparmio energetico con rilascio finale dei certificati di conformità per pratica di agibilità. Ogni alloggio avrà in dotazione: pulsante campanello all'ingresso con targhetta porta nome e suoneria interna, videocitofono ed apriporta; un punto luce in media per locale, due per bagni, le cucine e il soggiorno, con commutazione nei soggiorni e deviazione delle camere nei disobblighi e negli ingressi, due prese di luce ed una forza in media per locale; presa telefonica con tubazione e filo guida in soggiorno, in cucina (se presente) e nelle camere; plafoniera di emergenza. Ogni unità abitativa è dotata di impianto fotovoltaico autonomo compresa installazione di impianto di accumulo elettrico autonomo posizionati su indicazioni della D.L.

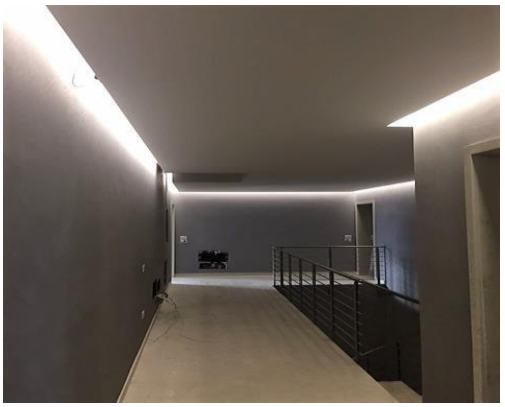
Domotica, realizzazione di impianto domotico di base, dotato di centrale di controllo touch-screen, con possibilità di collegamento al telefonino con web-app dedicata.

Completamento impianto d'allarme analogico, combinatore GSM e contatti a filo per ogni foro esterno.

IMPIANTI ELETTRICI CONDOMINIALI

Impianto Ascensore, a 3 fermate, ad azionamento elettrico con quadro macchine integrato nelle porte di piano, porte sono in pla-lam simil inox anti macchia, come pure le finiture interne cabina, pavimento in marmo, comprese assistenze e collaudi. Il prezzo comprende la formazione dell'impianto elettrico d'illuminazione nel vano corsa dell'ascensore. Il tutto rispondente alle normative della Direttiva 2014/33/UE e Nuovi requisiti della norma EN81-20 migliorativi rispetto alla norma EN81-1 Norme di compatibilità elettromagnetica (UNI EN 12015:2005 e uni 12016:2005 ai sensi della direttiva 2014/30/UE) Legge 13/89 per il superamento delle barriere architettoniche.

Impianto elettrico per illuminazione aree comuni.
L'impianto elettrico per le parti comuni quali androni condominiali eseguito con strisce led inserite in controsoffitto di cartongesso incassate.
Impianto zona garage con punto presa e su ogni garage con funzionamento.
Impianto elettrico parti comuni esterne e terrazze private al led con tipologia cubo a soffitto, lampioncini su giardini esterni a scelta esclusiva del committente.



SISTEMAZIONI E FINITURE ESTERNE

Viali, portici e marciapiedi saranno realizzati in pavimentazione con ghiaino lavato in opera, i lastricati carrabili saranno realizzati o in bettonelle autobloccanti; le pavimentazione dei posti auto saranno realizzati con bettonelle drenanti del tipo dry beton o similari, le sistemazioni dei giardini privati con livellamento del terreno e piantumazione di siepe tipo leylandii, predisposizione di un rubinetto a pozzetto su ogni giardino privato.

PRESCRIZIONI GENERALI E PARTICOLARI

PRECISAZIONI:
La Società Costruttrice si riserva, ad esclusivo ed insindacabile giudizio della Direzione Lavori, di eseguire in corso lavori, tutte le eventuali varianti che riterrà opportune o necessarie per migliorare l'opera prevista o il tipo di materiali e finiture elencati nel presente, sia nell'ipotesi di necessità da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato o scelte proprie della Direzione Lavori.
Di installare parti meccaniche (pompe di calore, ACS, pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, ecc…) occorrenti all'immobile nelle posizioni che terrà più idonee.
In ogni caso la Società Costruttrice si impegna e presta garanzia nel senso che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiore rispetto a quelli descritti, il tutto a titolo gratuito, nessun indennizzo per alcun titolo competerà alla parte acquirente e/o suoi aventi causa.
Le strutture portanti, indicativamente segnate nelle piante, non sono impegnative né nella misura né nella posizione potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione.
Ogni simbolo di arredamento rappresentato nei disegni è puramente indicativo, e potrà essere confermato o adeguato in base a particolari esigenze del calcolatore statico o per altre occorrenze costruttive; lo stesso dicasi per particolari e grafie di finiture esterne riportati nelle planimetrie di progetto che, pertanto, devono intendersi indicative.

I tipi di pavimento e rivestimento, i campioni si troveranno presso una sala campioni opportunamente predisposta fino all'inizio della posa e gli stessi sono puramente illustrativi; legno e marmi sono materiali naturali soggetti a cambiamento morfologico e variazione cromatica nonché soggetti a movimenti fessurativi.
Non è data la possibilità all'acquirente di scorporare lavorazioni o forniture dall'intera opera; pavimenti, serramenti, finiture varie nonché impianti dovranno essere scelti tra quanto proposto nelle sale mostra o presso i fornitori, ciò al solo fine di poter godere a pieno della garanzia sull'intera unità acquisita che altrimenti non potrebbe sussistere. **Eventuali maggiorazioni dovranno pagarsi PRIMA DELL'ORDINE DI VARIANTE, pena la non esecuzione delle stesse.**
L'acquirente resta edotto che le altre unità, facenti parte del complesso residenziale possono essere consegnate in tempi diversi e quindi tacitamente promette alla ditta costruttrice, di eseguire i lavori di adattamento e di utilizzazione senza vantare diritti o compensi speciali se ciò dovesse avvenire con notevole differenza di tempo.
Per quanto riguarda le opere già eseguite nel momento della firma del Preliminare di Compravendita l'Acquirente dichiara accettate come viste e piaciute anche se difformi dal presente Capitolato.

OSSERVANZA DELLE LEGGI, NORME, DECRETI E REGOLAMENTI :

Si precisa che il seguente immobile e le singole parti di esso in particolare per quanto riguarda:

- strutture portanti;
- solai ed orizzontamenti;
- murature e tamponamenti;
- Isolamenti termici, acustici;
- Rivestimenti, pavimentazioni e finiture;
- Impianti fognari;
- Serramentistica interna ed esterna;
- Ogni altra opera riconducibile e funzionale al completamento del fabbricato.

Sono eseguite nel pieno rispetto delle norme di legge attuali e vigenti alla data di formulazione del presente ed in particolare alle N.T.C. 2018 (nuove norme tecniche per le costruzioni) di recente attuazione.

VARIE ED EVENTUALI:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Addi'_____

Il Promissario Venditore/Committente

La Parte Acquirente

_____

_____

_____