

Capitolato delle opere

Via Papa Giovanni XIII, 1 - Limena (PD)



URBAN
HHH
CITADEL

.Clout

UN'INIZIATIVA



CLASSE ENERGETICA A4



ZERO CONSUMO DI GAS





ZERO EMISSIONI CO2



100% ENERGIE RINNOVABILI



 348 7492931

 stefano@impresabarzon.it

 www.impresabarzon.it



Indirizzo

Via Roma, 151
35027 Noventa Padovana (PD)



PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO

A Limena in Via Papa Giovanni XIII, 1, proponiamo un esclusivo fabbricato di 3 unità dall'elegante architettura moderna. Situato in posizione strategica, estremamente comodo a tutti i servizi e mezzi di trasporto che il centro cittadino è in grado di offrire. Partenza del cantiere a Ottobre 2024, consegna Dicembre 2025.

Chi sceglie di vivere in case in Classe A4 sposa un nuovo stile di vita. Punta a coniugare sostanza ed estetica, a rispettare la propria salute. È come fare un salto nel passato stando però attenti a tutelare l'ambiente e contribuire a salvaguardare il pianeta per un futuro sostenibile. La cura nei particolari, la qualità dei materiali messi a disposizione dal capitolato lavori, la luminosità, la vivibilità e la gestione degli spazi interni saranno gli elementi caratterizzanti ed imprescindibili che impreziosiranno l'intervento.



Zero consumo di gas
Zero emissioni CO2
100% Energie rinnovabili

COSTRUIRE IN CLASSE A4

EDIFICIO A MINIMO FABBISOGNO

ENERGETICO

- Materiale utilizzato ad alta efficienza termica
- Limitazione dei “ponti termici”
- Posa in opera da personale qualificato

IMPIANTI TECNOLOGICI AD


ALTA EFFICIENZA

- Climatizzazione invernale/estiva con sistema a pompa di calore.
- Ventilazione meccanica controllata
- No gas
- Impianto fotovoltaico

PERCHE' SCEGLIERE UNA CASA

IN CLASSE A4

- Costruzioni “pensate”
- Bassi costi di esercizio
- Ambienti salubri
- Rispetto dell'ambiente

- 
- Benessere e qualità della propria casa
 - Sicurezza dell'investimento nel tempo
 - Risparmio economico nella gestione della casa
 - Scelta responsabile verso l'ambiente e le generazioni future

BENESSERE, EFFICIENZA E AMBIENTE

Il tema del riscaldamento globale, delle emissioni di CO2 nell'aria e della necessità di preservare le risorse ambientali, oltre al rispetto delle normative europee, è ormai da tempo presente nella nostra quotidianità. Ciascuno di noi ha la possibilità di portare il proprio contributo compiendo scelte oculate che guardano al futuro ed al benessere a 360 gradi. L'opportunità di scegliere il cambiamento, nelle abitudini di consumo ma non in quelle di vita, avviene per esempio nel

Una casa costruita in CLASSE A4 rappresenta la soluzione che permette di ottenere molteplici vantaggi, infatti l'utilizzo di materiali ad alte prestazioni ed impianti tecnologici che sfruttano energia proveniente da risorse rinnovabili, sono alla base dell'innovazione che rappresentano garanzia di risultato. Basti pensare che una casa costruita con materiali ed impianti di tipo tradizionale, consuma

Una casa in CLASSE A4 produce quindi un immediato risparmio economico, conseguente al drastico abbattimento dei costi in bolletta; inoltre ha la capacità di ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica ed il consumo di risorse naturali, garantendo un ambiente salubre e confortevole. In ultimo, ma non per questo meno importante, una casa in CLASSE A4 costituisce un investimento sicuro per il futuro in quanto mantiene il proprio valore inalterato più a lungo nel tempo poiché l'efficienza energetica è, in ogni settore, la direzione del futuro.

INDICE

Ristrutturazione

Murature

Copertura piana

**Impermeabilizzazione e
coibentazioni delle terrazze**

Davanzali e soglie

**Impianto meccanico
(idraulico)**

**Bagni, sanitari, attacchi
cucina**

**Ventilazione meccanica
controllata**

Impianto elettrico

Serramenti

Pavimenti e rivestimenti

Tinteggiature

Opere da fabbro

Scarichi acque meteoriche



Ristrutturazione

La **ristrutturazione** del presente edificio ubicato a Limena (PD), coinvolge un immobile costituito da tre unità abitative ed un negozio al piano terra. Questo tipo di intervento si concentra sull'aggiornamento funzionale ed estetico della struttura, migliorando al contempo l'efficienza energetica e la sicurezza sismica.

Alla fine della ristrutturazione, l'edificio sarà caratterizzato da una maggiore efficienza energetica, una migliore resistenza strutturale, e una disposizione interna più funzionale e moderna.

Il negozio al piano terra beneficerà di una visibilità e un'attrattiva commerciale accresciute, contribuendo alla valorizzazione complessiva dell'immobile.





Murature

Il muro a cassetta rappresenta un'eccellenza nel campo dell'edilizia moderna, progettato per offrire prestazioni superiori in termini di isolamento termico e acustico.

La sua struttura distintiva, composta da una doppia parete con un'intercapedine interna, permette di incorporare materiali isolanti avanzati che trasformano ogni edificio in un'oasi di comfort. Allo stesso tempo, la muratura a cassetta si rivela straordinariamente efficace nel bloccare il passaggio del rumore.

Questa caratteristica la rende ideale per edifici situati in zone ad alta densità di traffico o per strutture che richiedono un elevato livello di quiete.

Optando per un muro a cassetta significa scegliere un abitare sostenibile e confortevole, migliorando la qualità della vita degli occupanti e riducendo l'impatto ambientale degli edifici.

Con la sua combinazione di efficienza energetica e isolamento acustico, il muro a cassetta è la scelta prediletta per chi cerca soluzioni abitative all'avanguardia.

Copertura piana

La struttura della copertura sarà in laterocemento e calcestruzzo con pacchetto di isolamento ed impermeabilizzazione composto da: guaina (barriera vapore) + pannello isolante in XPS (estruso) + doppia guaina bituminosa posata a caldo.

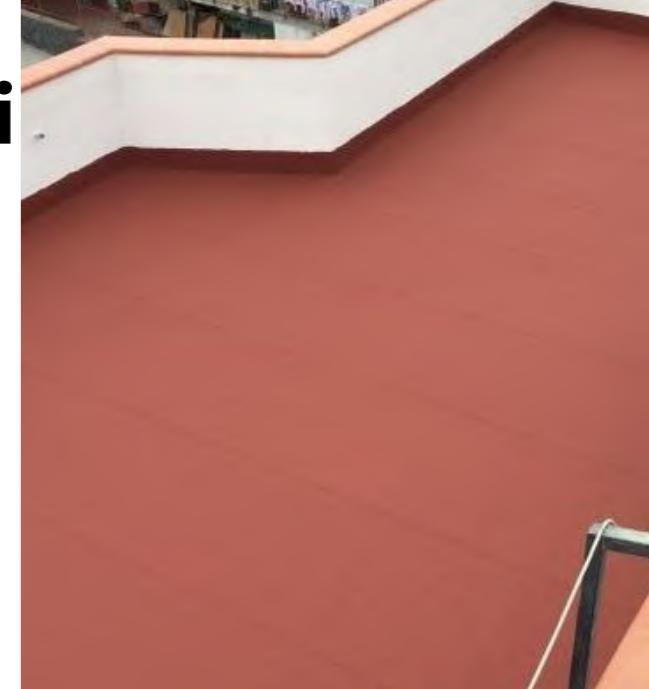


Impermeabilizzazioni e coibentazioni delle terrazze

L'impermeabilizzazione delle terrazze / logge con sottostante unità abitativa, saranno applicate 2 guaine bituminose posate a caldo sp. 4 mm cadauna (- 15°C); L'impermeabilizzazione delle terrazze / logge senza sottostante unità abitativa, sarà applicata 1 guaina bituminosa posata a caldo sp. 4 mm (- 15°C), compreso di risolto su per i muri per almeno 3/4 cm oltre alla quota del pavimento finito; La coibentazione termica delle terrazze / logge con sottostante unità abitativa sarà eseguita mediante la posa, sopra alle guaine bituminose impermeabilizzanti, di un pannello in XPS (estruso) o equivalente sp. 08 cm. La coibentazione termica di terrazze / logge senza sottostante unità abitativa sarà eseguita mediante la posa, sopra alle guaine bituminose impermeabilizzanti, di un pannello in XPS (estruso) sp. 04 cm, e comunque come da progetto del Termotecnico.

Davanzali e soglie

Il marmo utilizzato per le soglie e davanzali sarà del tipo **Trani** sp. 4 cm levigati opaco con gocciolatoio per i davanzali, previa posa di "vassoio" in EPS bianco sp. 3 cm sui 3 lati del davanzale e soglia per l'eliminazione del "ponte termico". Su tutte le finestre saranno posati i davanzali in marmo.

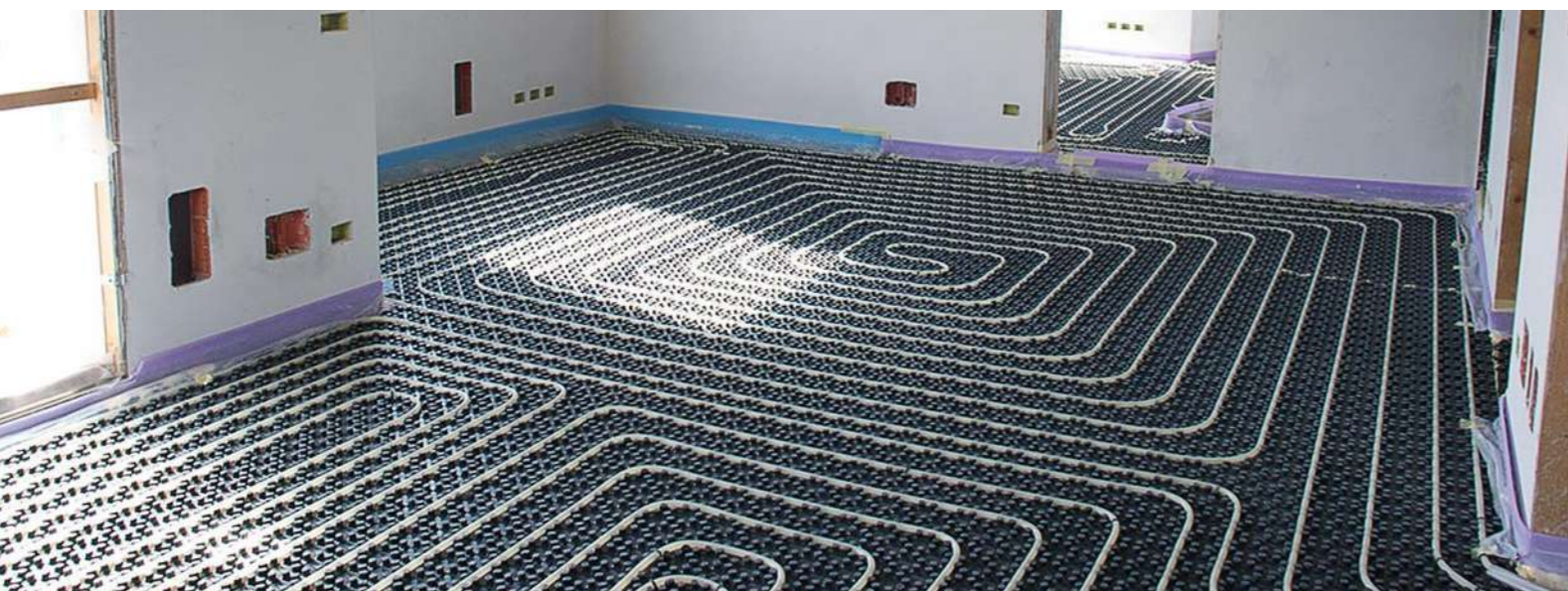


Impianto meccanico (idraulico)

L'impianto di riscaldamento, raffrescamento e ACS (acqua calda sanitaria) sarà di tipo autonomo composto da pompa di calore **Samsung o equivalente**, relativo gruppo idronico con bollitore per ACS da 185/200 lt circa, posto nel terrazzo/loggia o al piano terra.

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento, posato su pannello a base isolante in EPS bugnato, serpentina annegata nel massetto in sabbia e cemento su tutta la superficie interna dell'appartamento e collegato al collettore con le testine elettrotermiche per la suddivisione delle varie zone; l'impianto sarà suddiviso in 3 ambienti (zona giorno, zona notte e bagni), comandate da termostati ambienti posizionati rispettivamente nella zona giorno, nel bagno finestrato e nella camera matrimoniale.

L'impianto di raffrescamento sarà di tipo a espansione a gas, con uno split reparto giorno ed uno split reparto notte.



Bagni, sanitari, attacchi cucina

I bagni saranno 2 per ogni unità. Nei bagni saranno installati i radiatori scaldasalviette elettrici/olio a muro con interruttore di colore bianco a tubi orizzontali della marca **IRSAP** modello **ARES**. I sanitari saranno comporti come segue:

- WC sospeso della marca **IDEAL STANDARD** modello **I.LIFE B** di colore bianco completo di sedile serie pesante, cassetta di risciacquo ad incasso a doppio pulsante.

- Lavabo da 60 cm della marca **IDEAL STANDARD** modello **I.LIFE B** di colore bianco completo di miscelatore cromato della **MAMOLI** modello **LOGOS** o similari.

- Piatto doccia in resina, della marca **IDEAL STANDARD Ultra Flat S o similari**, effetto pietra rettangolare di colore bianco completo di piletta sifonata, miscelatore da esterno della **MAMOLI** modello **LOGOS o similari** completo di asta doccia.

Per ulteriori informazioni sulla parte idraulica si chiede di prendere contatto diretto con la ditta "**EFFECI Termoidraulica S.r.l.**" nella persona del titolare **Fabio Cecchinato** - cell. 347-6694755 il quale darà indicazioni puntuali dello showroom di riferimento.

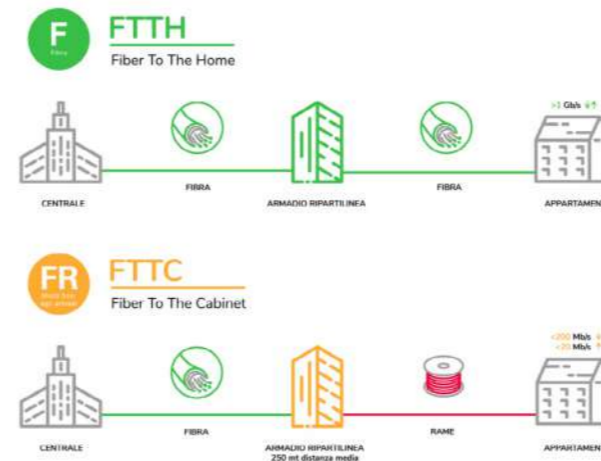
L'eventuale differenza economica derivante da diversa scelta dovrà essere concordata e pagata direttamente alla ditta "**EFFECI Termoidraulica S.r.l.**".



Ventilazione meccanica controllata

Installazione di impianto di ventilazione meccanica controllata da incasso di marca **Soler & Palau** modello **BR 25** completo di:

- Cassone di contenimento in lamiera;
- Unità di ventilazione da 180 mc/ora con scambiatore entalpico e plenum di distribuzione integrato;
- Plenum di mandata e di ripresa.



SUNGROW
Clean power for all



Impianto elettrico

La tecnologia dell'impianto elettrico sarà standard di livello 1 della **Bticino** serie **Living Now o equivalenti**, di colore bianco. Ogni unità abitativa sarà dotata di un videocitofono con schermo a colori della **Bticino** serie **Class 100**.

Sarà realizzato un impianto elettrico predisposto anche per **FTTH**, (Fiber to the Home – Fibra fino a Casa), ossia predisposto per la banda ultra larga (BUL) da connettere con cavi in fibra ottica per il funzionamento di tutti gli accessori, dalla rete del gestore telefonico alle due unità abitative con relativi servizi.

Sarà montato uno o più punti luce esterni della marca **PERENZ** modello **BRICK o similari** - Plafoniera per esterni/interni in alluminio verniciato a polvere colore grafite con diffusore in vetro trasparente compreso di corpo illuminante con comando manuale dall'interno dell'unità, su indicazione della Direzione Lavori.

Sarà predisposto l'impianto di allarme perimetrale.

Sarà installato un impianto fotovoltaico opportunamente dimensionato, della marca **SUNGROW** con pannello da 410 watt salvo disponibilità al momento dall'acquisto, o similari a seconda della disponibilità. (le pratiche per l'attivazione dell'impianto fotovoltaico sono a carico della Parte Acquirente).

I garages saranno dotati di un punto luce a parete e/o soffitto e di 01 presa elettrica 10/16 A oltre alla predisposizione a muro per la successiva installazione della wallbox quale futuro punto di ricarica dell'auto elettrica.



Serramenti

Esterni

I serramenti saranno realizzati dalla ditta **Agostini Group**.

Per la visione dello showroom si chiede di contattare il referente commerciale il Sig. Renaldin Enrico al cell. 349-3455000 – mail: enrico.renaldin@agostinigroup.com

Tutti i serramenti saranno predisposti per la successiva installazione della zanzariera.

I serramenti si compongono in PVC rigido antiurtizzato e stabilizzato di colore bianco, con caratteristiche rispondenti alle norme Italiane ed Europee, rispondenti alle seguenti caratteristiche:

- Sistema di profili in classe A a 6 camere per sostenere elevate sollecitazioni termiche e migliorare l'isolamento acustico;
- Sistema di tenuta a 3 guarnizioni, con pinna centrale che protegge le parti meccaniche dall'umidità e dalle basse temperature;
- Vetro doppio basso emissivo con camera termica singola e gas Argon;
- Trasmittanza termica $U_f = W/m^2 K$ – U_w fino a 1.20 $W/m^2 K$;
- Porte e finestre anta e ribalta;

Porte Interne

Le porte interne saranno laminate, bianche lisce o con trama che riproduce l'effetto legno segato positivo, con maniglie e ferramenta cromo-satinata della ditta **FERPLAC** modello **PRINT 15**.

Per la visione dello showroom si chiede di contattare il referente commerciale il Sig. Fabio Massa al cell. 348-2603062.

Portoncino blindato di ingresso

Il portoncino blindato sarà della marca **LEADER PORTE BLINDATE**, modello **MATRIX M6** di colore bianco, pannello interno laminato liscio cieco tinta bianco standard RAL 9010, pannello esterno alluminio a fasce orizzontali e maniglione inox tondo M15 da 500 mm.

Tapparelle

Tutti gli avvolgibili per esterno saranno in alluminio con profilo metallico e riempimento con schiuma poliuretana, con scorrimento su guide in alluminio incassate a muro lateralmente, con spazzole antirumore, saranno motorizzati elettronicamente con comando interno su ogni foro oltre ad uno generale posizionato all'ingresso dell'unità abitativa. Gli alzanti scorrevoli presenti nella zona giorno saranno di larghezza e altezza come da progetto e saranno in PVC bianco con maniglione di apertura/chiusura cromo satinato o bianco a discrezione della D.L.





Basculanti

Le chiusure per garage saranno del tipo sezionale motorizzate di colore bianco della ditta **Ballan S.p.a.** modello **Onda** o marchi analoghi con simili caratteristiche.

Le chiusure sezionali saranno motorizzate con sistema a traino. L'automazione è composta da una centralina alimentata da 220V e da un motoriduttore a 24V cc con rallentamento in fase di apertura e chiusura. Oltre al limitatore di sforzo, che in presenza di un ostacolo blocca la discesa e inverte il movimento della chiusura sezionale, il kit motore viene fornito completo di tutti i dispositivi che servono a garantire la massima sicurezza durante il funzionamento automatico. Il motoriduttore inoltre è irreversibile e fornisce quindi anche la massima sicurezza antieffrazione.



Pavimenti

I pavimenti previsti per le unità immobiliari sono:

Zona giorno:

GRES PORCELLANATO circa 10 diverse serie nei formati: 60x60 - 20x100

Zona Notte:

ROVERE sp. 10 - larghezza 120/140 - lungh. 600/2200 mm

colore Rovere Classico
finitura: Spazzolato e Verniciato

Bagni:

Tutto perimetro Altezza 120 + interno doccia h. 210/225 cm

RIVESTIMENTI varie serie nei formati: 30x60 - 25x40
PROFILI di finitura in Alluminio Satinato Argento da 270 cm

Garage:

GRES 30x60

BATTISCOPA realizzato con piastrella tagliata

Terrazze: posa a colla

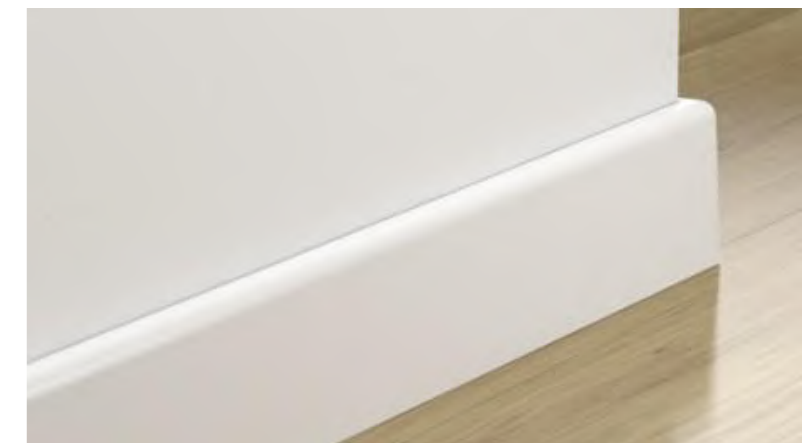
GRES Grip R11 _ formato 20x40 / 22,5x50

BATTISCOPA realizzato con piastrella tagliata -
Fornitura e Posa + Silicone

BATTISCOPA INTERNO

BATTISCOPA Lineare in Legno bianco 82x10 o 50x10

BATTISCOPA Scala in Legno bianco





Eventuali modifiche di materiale di finitura rispetto al presente capitolato dovranno essere fatte presso lo stesso rivenditore e previa verifica della disponibilità quantitativa del prodotto a magazzino e non presso altri rivenditori.

Prima di confermare al rivenditore eventuali modifiche di scelta di materiale di finitura dovrà essere data comunicazione in forma scritta alla ditta costruttrice oltre che alla Direzione Lavori. L'eventuale differenza economica derivante da diversa scelta dovrà essere pagata immediatamente al rivenditore e dopo aver fornito attestazione di avvenuto pagamento della differenza economica all'impresa costruttrice, la stessa approverà la diversa fornitura ed il cambio materiale.

La visione del materiale di finitura è possibile effettuarla presso lo Showroom **MOROSIN CERAMICHE** in Via Umberto I°, n° 100 – Arzergrande previo appuntamento con Franco Morosin oppure in Via Venezia, 36/A – Padova previo appuntamento con Alessandra Bertocco – Tel. 049-5800193 – www.morosin.it citando il presente capitolato.

Il promissario acquirente si dichiara edotto che la forte riduzione di umidità relativa durante il periodo di riscaldamento invernale (circa 45% in confronto all'estiva 65/70% ca.) può provocare delle fessurazioni nei pavimenti in legno, nelle pareti sottili, nei soffitti o dovute a dilatazioni del calcestruzzo. A questo proposito l'impresa non è tenuta a provvedere alle riparazioni, non ritenendole necessarie, dato il ripetersi del fenomeno con l'alternarsi delle stagioni.



Tinteggiature

Il rivestimento esterno dell'edificio, sarà del tipo Venezia (intonachino). Le tinteggiature dei muri e soffitti interni alle unità abitative e garage saranno in due mani di pittura semi lavabile traspirante. A tal proposito si precisa che i render fotografici visionati hanno il solo scopo di aumentare la comprensione del progetto, pertanto alcuni dettagli riportati sui render sono indicativi e non prescrittivi e/o vincolanti, infatti quanto rappresentato nelle immagini, non ha il potere di condizionare l'esecuzione di lavorazioni non previste nel presente capitolato o nel preliminare di compravendita dell'immobile, solo perché viste sui render, pertanto in caso di incongruenza, la validità assoluta in termini di scelta esecutiva viene attribuita al progetto.



Opere da fabbro

Ogni unità abitativa sarà dotata di un cancello pedonale per l'accesso ai garage in ferro zincato e verniciato con colore e motivo realizzativo scelto dalla D.L..

Le recinzioni saranno realizzate come da progetto approvato, alcune con parti in ferro verniciato su muretto in cls e altre soltanto in rete a maglie metalliche plastificate, per un'altezza massima complessiva di 150 cm.

Dove possibile, saranno recuperate e/o mantenute le recinzioni esistenti verso le altre proprietà non interessate dall'intervento.





Scarichi acque meteoriche

L'edificio sarà dotato di una rete interna di scarichi delle acque piovane, compresa di tutte le caditoie necessarie per raccogliere le acque meteoriche e collegate alla rete pubblica di una rete interna di scarichi. Le tubature delle acque bianche saranno esterne, sia per la raccolta delle acque della copertura, sia per le terrazze/logge.

Lo scarico delle terrazze e poggioli sarà formato da pilette in pvc o acciaio dim. 20x20 e disposte nel mezzo degli stessi per il deflusso delle acque o con caditoia lineare a bordo parapetto del terrazzo.

Prescrizioni particolari

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 elencate 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.

L'impresa si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori, di approntare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto compresi i sottotetti, le altezze di colmo, di gronda, le linee di pendenza delle falde di copertura, le coperture di lucernari o abbaini, finestre, terrazzi, aggiunta di pilastri, particolari di dettaglio; che non alterino, però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o di opposizione da parte degli acquirenti, e senza alcun diritto per loro di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi.

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, grafie e posizionamento di finiture esterne ed interne riportati nelle planimetrie, elaborati grafici e rappresentazioni fotorealistiche di progetto che, pertanto, devono intendersi indicative.

I tipi di pavimento e rivestimento, eventualmente mostrati alla parte acquirente per la scelta saranno 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 scelte tra quanto proposto 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 i 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 eventualmente già eseguite nel momento della firma del Preliminare di Compravendita l'Acquirente le dichiara accettate come viste e piaciute anche se difformi da il presente Capitolato.

N.B. LE IMMAGINI RIPORTATE NEL PRESENTE CAPITOLATO SONO DA CONSIDERARSI INDICATIVE E NON VINCOLANTI

Osservanza delle leggi, norme, decreti e regolamenti

Al fine di garantire che l'immobile è eseguito seguendo scrupolosamente gli schemi tecnici, approvati dall'Amm. Comunale o forniti dalla D.L., qui di seguito si elencano le disposizioni di legge che regolano le opere e gli impianti di ogni alloggio:


- Solai: D.M. 26/03/80 e vigenti N.T.C. – norme relative a i sola i misti c.a. e blocch i forati in laterizio.
- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda DM 37/08 Legge 373 del 30/04/76 e successive integrazioni: norme per il contenimento del consumo energetico.
D.M. 1/12/75: norme di sicurezza D.M. 28/06/77 n. 1052: normative per l'impianto di riscaldamento.
- Impianto igienico-sanitario DM 37/08 Saranno scrupolosamente eseguiti secondo gli schemi tecnici forniti dalla D.L. e comunque in osservanza delle norme dettate dall'uso comune.
Comunque l'impresa esecutrice dà garanzia dell'idoneità tecnico-funzionale degli impianti eseguiti.
- Impianto elettrico DM 37/08 – CEI 64/08
L'impresa esecutrice osserverà le più recenti norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I), le tabelle d'unificazione U.N.E.I. nonché la norma di prevenzione infortuni. L'impresa comunque osserverà le disposizioni delle aziende ENEL, SIP;
Impianto fognario: sarà eseguito secondo le disposizioni imposte dall'Amm. Comunale e dalle norme della legge 319/73.
Si precisa che gli isolamenti termici soddisfano i requisiti dei D. lgs 192/2005 e 311/2006.

Note

Note

URBAN
CITADEL



 348 7492931

 stefano@impresabarzon.it

 www.impresabarzon.it

Indirizzo

Via Roma, 151
35027 Noventa Padovana (PD)

Capitolato delle opere



URBAN



CITADEL