

CAPITOLATO LAVORI

Residence in Località Cavanella d'Adige - Comune di Chioggia - Venezia



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST

Descrizione
delle
lavorazioni
REV 01 _Dic
2022

PREMESSA

I lavori consistono nelle opere di completamento di un complesso di due edifici di civile abitazione di sei unità il primo, d'ora in poi denominato "Blocco **A**" e di dieci unità il secondo d'ora in poi denominato "Blocco **B**" per un totale di sedici unità complessivamente, sito in Località Cavanella d'Adige, nel Comune di Chioggia in provincia di Venezia.

Gli edifici hanno andamento est - ovest, paralleli alla via Canova. Lo spazio tra i blocchi è interessato da un viale pedonale privato di distribuzione degli accessi delle unità.

Trattandosi di un cantiere in corso di costruzione, risulta evidente che al momento dell'acquisto o durante la trattativa, le unità si trovano con un diverso grado di finitura. Pertanto, il presente capitolato illustra e descrive i materiali impiegati, le opere eseguite (o da eseguire) e le finiture adottate.

Di conseguenza, le opzioni di scelta illustrate nel presente capitolato (pavimenti, dotazioni elettriche o sanitarie, ecc.), NON valgono per le parti già eseguite o in fase di ultimazione.

Eventuali varianti richieste dai potenziali acquirenti saranno valutate (tecnicamente) e quantificate in fase di trattativa.

Infine, scelte diverse a quanto descritto nel presente capitolato sui materiali o lavorazioni effettuate durante la costruzione su indicazioni dell'Impresa o della D.L., NON daranno ai futuri acquirenti il diritto ad eventuali contestazioni.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

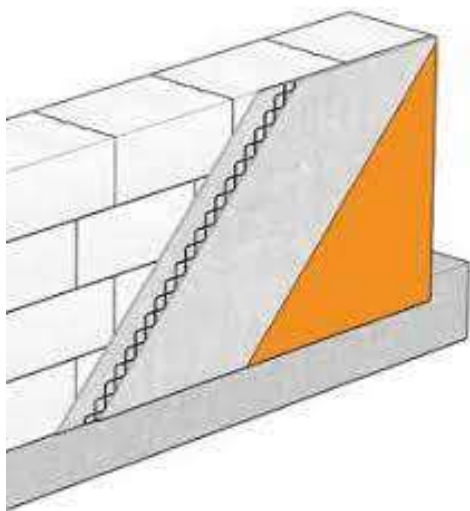
Capitolo 1 FONDAZINI

Le fondazioni sono state eseguite in calcestruzzo di cemento armato e non armato con dimensioni e profondità idonee alla natura del terreno ed alle sovrastanti strutture, secondo i calcoli statici eseguiti da Ingegnere abilitato.

Capitolo 2 STRUTTURE PORTANTI

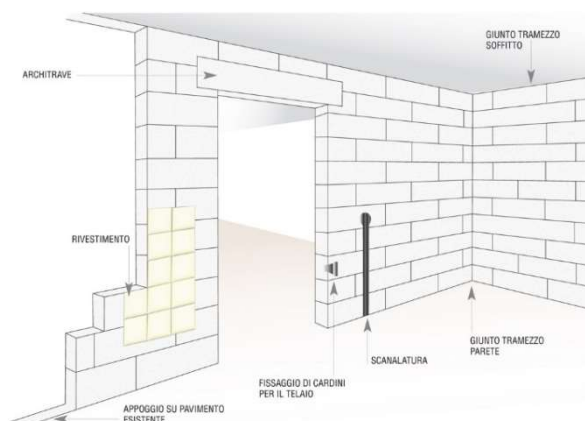


Al fine di edificare un edificio performante sia a livello termico, acustico e statico, la struttura è stata edificata con Muratura in blocchi di calcestruzzo cellulare del tipo "Gasbeton" a giunto sottile maschiato del tipo portante di spessore come da calcoli strutturali **con integrazione, dove necessaria, di pilastrini e setti in cls.**



La esecuzione della muratura di tamponamento non portante, isolante e traspirante, è composta da blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato, resistente al fuoco, conforme alle normative, realizzata a giunti verticali sfalsati maschio/femmina, mediante preventiva stesura di strato orizzontale sottile di malta/collante speciale a prestazione garantita.

Integrato da un cappotto esterno di adeguato spessore.



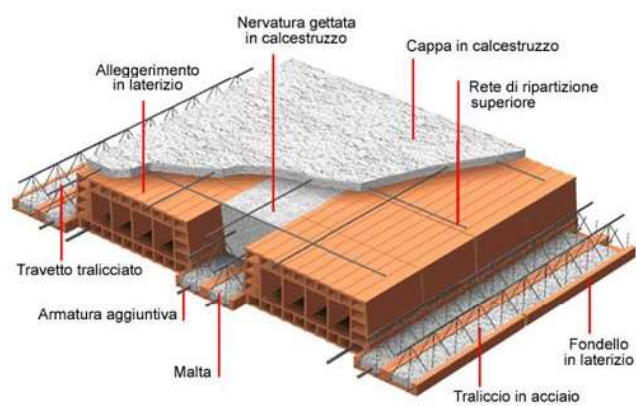
Le tramezze interne sono state realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare liscio del Tipo "Gasbeton" o in alcune porzioni con tramezze in cotto.

L'esecuzione delle tramezze interne non portanti è composta da blocchi in calcestruzzo aerato autoclavato, resistente al fuoco, conforme alla normativa UNI, priva di maschiatura sulle fasce laterali, realizzato mediante preventiva stesura di strato orizzontale e verticale sottile di malta/collante speciale a prestazione garantita.

Capitolo 3 STRUTTURE ORIZZONTALI –TETTO E LATTONERIE

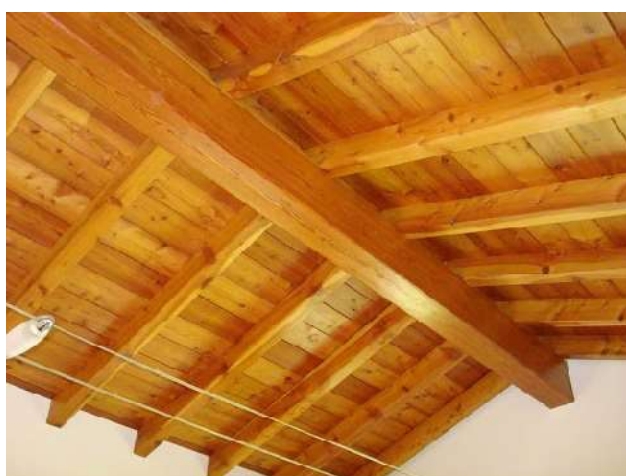


Il solaio tra il piano dei garages ed il piano terra è realizzato da pannelli prefabbricati per solai, costituiti da tralicci in acciaio annegati in una suola di calcestruzzo armato e vibrato del tipo Predales o simili.



Il solaio di calpestio del piano primo e sottotetto è in laterocemento.

Il solaio di copertura e gli aggetti di gronda è in legno con un pacchetto del tipo ventilato, il tutto opportunamente calcolato per il sovraccarico previsto per legge.



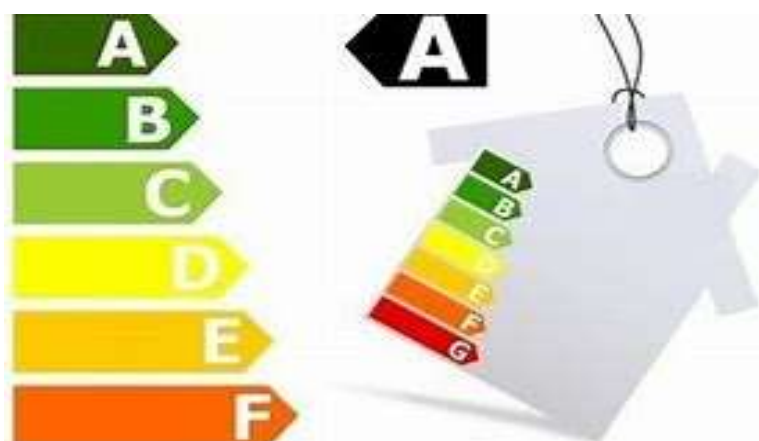
Tetto e lattonerie:

I canali di gronda ed i pluviali per la parte esistente e quella in ampliamento saranno in rame di adeguato spessore.

Le converse intorno ai camini e scossaline dello stesso materiale.

Il manto di copertura per la parte esistente e quella in ampliamento sarà in tegole di cemento.

Capitolo 4 : SOLAMENTI TERMICI ed ACUSTICI



I solai e le pareti perimetrali dei locali di abitazione saranno opportunamente isolati dai rumori e coibentate termicamente a norma di legge. Grazie alla particolare qualità dei materiali utilizzati, gli edifici costruiti saranno in classe energetica **“A” o superiori**.

Capitolo 5 INTONACI E TINTE



Su tutte le murature interne ed esterne verrà eseguito un intonaco alleggerito idrofugato fibrorinforzato traspirante. Le tinteggiature interne saranno eseguite con due mani di idropittura semi-lavabile previa mano di isolante in dispersione acquosa.

Nei bagni e nelle cucine i soffitti e la parte delle pareti non rivestite in piastrelle saranno tinteggiati con due mani di idropittura semi-lavabile oltre isolante colore chiaro.

Le pareti dei garage, delle taverne e delle cantine saranno al grezzo. Tutte le superfici finite saranno imbiancate.

Capitolo 6 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTI DEI GARAGES INTERRATI realizzato con soletta in cls. armata da rete elettrosaldata e trattata superiormente con finitura al quarzo.

La scelta di tutti i materiali, pavimentazione e rivestimento interni agli alloggi sarà effettuato su campionario predisposto dalla venditrice. Tutti i materiali proposti saranno prodotti da primarie aziende e di prima scelta. Battiscopa in legno dell'altezza di 6-7 cm posato su tutti i locali interni.



Tutte le pavimentazioni saranno in gres ceramizzato di prima scelta, posate su idoneo sottofondo in sabbia cemento. Tutti i rivestimenti saranno applicati a colla su pareti preventivamente intonacate con malta di calce idraulica.

Per la zona piano terra, primo, secondo e sottotetto abitabile definiti dal progetto è prevista la fornitura e posa del materiale scelto dall'acquirente tra i campioni messi a disposizione dall'impresa.



I bagni saranno pavimentati con materiale in gresporcellanato di prima scelta con fughe accostate. Il rivestimento a disegno semplice o a scelta della d.l.

A data facoltà all'acquirente di rivestire tutte le pareti dei bagni sino ad una altezza di circa ml. 2.20 (piastrella intera).

Capitolo 7 PIETRE E MARMI



I bancali e le soglie delle porte finestre e delle finestre saranno in marmo o granito con forme e dimensioni come esistenti.

La scala interna che collega il piano Terra con il primo, e la zona notte nei duplex tra il piano secondo ed il sottotetto abitabile, saranno rivestiti in marmo botticino spazzolato o prodotti equivalenti per qualità e prezzo a scelta della direzione lavori. La scala sarà completa di alzata, pedata e rampante.

Capitolo 8 SERRAMENTI



Serramenti esterni:

Blocco A: I serramenti esistenti nel blocco A sono in legno e saranno regolati e registrati per garantire un perfetto funzionamento.

Blocco B: In sintonia con la qualità dell'intervento immobiliare, le unità abitative saranno fornite di serramenti di colore bianco in Pvc o in legno di ottima qualità. Sezione del manufatto e vetri idonei a rispettare le normative vigenti sulla coibenza termica ed acustica. Tutte le finestre saranno dotate di apertura ad anta/ribalta.



Oscuramenti esterni:

I serramenti si completano di cassonetti prefabbricati coibentati al fine di garantire un ottimo isolamento termico contenenti tapparelle in PVC pesante che scorrono in guide di acciaio di colore a scelta della D.L. che soddisfano il principio di protezione e silenzio all'interno delle mura di casa.



La porta di ingresso (portoncino corazzato) sarà pannellata e dotata di serratura di sicurezza a quattro punti.

- CLASSE EFFRAZIONE Classe 3 EN 1627
- POTERE FONOISOLANTE RW dB min. 28 max. 41
- COEFFICIENTE DI TRASMITTANZA TERMICA Ud W/m²K min. 2,3 max. 0,91
- TENUTA ALL'ACQUA max. 7A
- RESISTENZA AL CARICO DEL VENTO Classe 5



Porte Interne:

Porte interne ad un battente da cm. 80 x 210, tamburate cieche, a struttura interna cellulare, rivestite in laminato liscio, complete di cerniere anuba, serratura, maniglie in alluminio, cornici coprifilo ed imbotte.

Colore bianco.

Nel Blocco A sono in noce Tanganica.



Basculante dei Garages:

Le porte BASCULANTI d'ingresso ai garages del piano interrato realizzate in lamiera zincata complete di serratura e accessori.

Le porte TAGLIAFUOCO nell' interrato tra i garage e l'ingresso alle unità saranno con porte Rei a norma per le disposizioni antincendio.

Capitolo 9 IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda:

L'impianto di riscaldamento, di tipo autonomo, sarà atto a garantire ad una temperatura esterna di -5° una temperatura ambiente di 20° C. Al fine di avere un ottimo confort termico e con costi di esercizio contenuti.

Sistemi di riscaldamento sostenibili

Circa tre quarti del fabbisogno energetico privato viene utilizzato per la produzione di calore per il riscaldamento e l'acqua sanitaria. L'energia necessaria è ottenuta principalmente da fonti combustibili fossili. L'uso sostenibile delle risorse naturali e i conseguenti vantaggi che ne derivano, sia in termini economici che sotto il profilo ambientale (riduzione delle emissioni di CO₂), sono per un numero crescente di persone dei criteri determinanti per la scelta di un sistema di riscaldamento idoneo.

La pompa di calore rappresenta una nuova tipologia di impianto molto interessante sotto diversi punti di vista. Innanzitutto, diventerà una delle principali soluzioni per garantire il massimo del comfort domestico. Una tecnologia che guarda già al futuro dato che si fonda sull'utilizzo crescente delle energie rinnovabili, rispetto all'utilizzo dei combustibili fossili.

Inoltre, questo tipo di soluzione permette di ottimizzare i consumi dell'impianto di riscaldamento immagazzinando il calore proveniente dall'ambiente esterno e veicolandolo all'interno dell'unità abitativa. Questo si traduce nell'utilizzo di solo il 25% di energia elettrica e il restante 75% da energie rinnovabili, con una diminuzione dei consumi di energia e di conseguenza anche dei costi in bolletta a fine mese.

Come unico sistema di riscaldamento rigenerativo, inoltre, la pompa di calore è in grado di produrre in modo indipendente energia per il riscaldamento e acqua calda sanitaria in tutti i mesi dell'anno.

Riscaldamento e raffrescamento: come funziona una pompa di calore

Il principio di un frigorifero

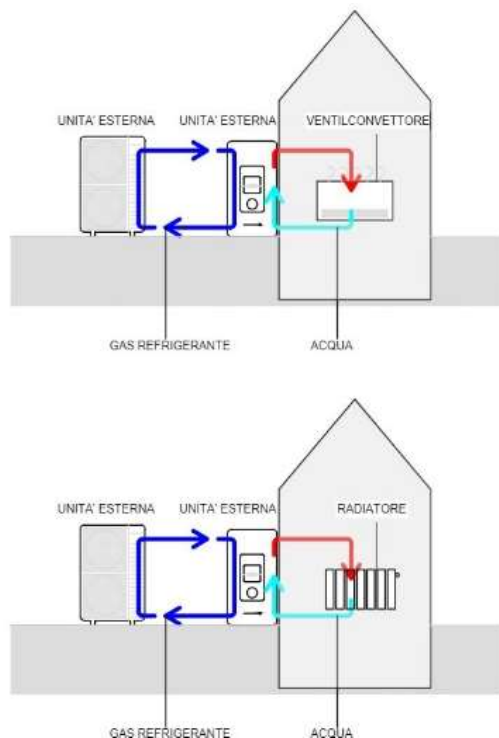
Le pompe di calore funzionano in base al principio di un frigorifero. Mentre un frigorifero trasferisce il calore dall'interno all'ambiente, le pompe di calore conducono il calore dall'esterno verso l'interno.

Oltre al riscaldamento, le pompe di calore raffreddano un'abitazione in estate con il principio dell'inversione integrata.

Il sistema in **pompa di calore aria/acqua** proposto ha la capacità di **operare in riscaldamento con temperature esterne fino a -20°**, **permette di integrare tutti** i prodotti tra loro, dalla ventilazione forzata, al solare, all'accumulo, in un'unica soluzione in grado di adattarsi alle esigenze più diverse e gestibile da un'unica centralina intelligente, ottenendo così il massimo in termini di efficienza, performance, comfort e sostenibilità garantendo **elevatissime doti di efficienza**.

Il sistema proposto si caratterizza per **emissioni sonore molto contenute**.

Si fornirà un impianto così composto



- Il sistema sarà costituito da un impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda con la predisposizione di impianto di raffrescamento idronico da realizzarsi con un sistema in pompa di calore splittato. Sarà composto da una unità di produzione termo-frigorifera esterna in pompa di calore, e di una unità interna dotata di compressore abbinato a:
- Per il Blocco A, un impianto a radiatori per le operazioni di riscaldamento con potenza definita dal progetto integrato eventualmente con degli Split ad espansione diretta.
- Per il Blocco B invece, il condizionamento interno (caldo e freddo) sarà costituito da terminali idronici ad alta efficienza.

BLOCCO A

- Impianto a Radiatori in alluminio ad elementi componibili preverniciati emissione termica secondo normative, dati in opera completi di valvola d'intercettazione e detentore, valvola sfogo aria e attacchi compreso il collegamento alle tubazioni di andata e ritorno dell'impianto.
- Eventualmente integrato da Split ad espansione diretta.
- Sarà posto su tutte le zone abitative, ad esclusione di eventuali taverne e dei garage
- Verranno installati due Termostati: 1 in zona giorno e 1 in zona notte.





BLOCCO B

- Terminale Idronico ad alta efficienza con tecnologia intelligente. Il controllo elettronico rileva i parametri climatici ambiente e li traduce autonomamente in impulsi che modulano l'emissione termica. L'inverter modula progressivamente la velocità del ventilatore in funzione della differenza tra temperatura ambiente e quella desiderata, continuando a fornire calore anche solo per via naturale a ventilatore fermo.
- Saranno posti su tutte le zone abitative, ad esclusione delle cantine e di garage.



- Nei bagni saranno installati termoarredi di primaria marca. I corpi scaldanti costituiti da tubi orizzontali lisci in acciaio verniciato di colore bianco, in esecuzione standard, verniciati a polveri epossidiche con colore bianco standard completi di mensole di sostegno e tasselli.
Ne sarà installato uno per ogni bagno.

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO:



Apparecchi sanitari:

I sanitari saranno del tipo a pavimento marca CERAMICA INTESA serie PRINCIPE o GEBERIT serie COLIBRI.

Rubinetteria marca PAFFONI modello miscelatore.

Asta doccia mod. VENICE.



BAGNO/I PRINCIPALE/I (ZONA NOTTE):

- n° 1 Piatto doccia 70x90 o equivalente, completo di asta doccia mod. VENICE, miscelatore esterno marca PAFFONI e piletta sifoide. (escluso box doccia)
- n° 1 Lavabo serie PRINCIPE o COLIBRI, completo di sifone a vista, miscelatore marca PAFFONI.
- n° 1 Vaso a terra con sedile serie PRINCIPE o COLIBRI, completo di cassetta di scarico ad incasso con placca bianca doppio pulsante
- n° 1 Bidet a terra a filo parete serie PRINCIPE o COLIBRI, completo di sifone, miscelatore marca PAFFONI, fissaggi e rubinetti a snodo con filtro

BAGNO SECONDARIO (ZONA GIORNO):

- n° 1 Lavabo serie PRINCIPE o COLIBRI, completo di sifone a vista, miscelatore marca PAFFONI.
- n° 1 Vaso a terra con sedile serie PRINCIPE o COLIBRI, completo di cassetta di scarico ad incasso con placca bianca doppio pulsante
- n° 1 Bidet a terra a filo parete serie PRINCIPE o COLIBRI, completo di sifone, miscelatore marca PAFFONI, fissaggi e rubinetti a snodo con filtro
- n° 1 attacco e scarico per lavatrice.

CUCINA:

- n° 1 attacco per carico acqua calda e fredda e scarico lavello (non fornito),
- n° 1 attacco e scarico per lavastoviglie.

GIARDINI PRIVATI (dove previsto)

- n° 1 pozzetto completo di punto acqua

Predisposizione impianto di condizionamento:



In ogni singola unità residenziale verrà predisposto idoneo impianto per l'installazione di apparecchio di condizionamento con un massimo di

- n° 1 punti refrigeranti nella zona giorno
- n°1 nella zona Notte

A seconda dei casi, la predisposizione potrà ricevere spiti idronici (direttamente collegati alla pompa di calore) o aria aria (con unità assestante posta all'esterno).

Capitolo 10 IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti elettrici del fabbricato saranno progettati ed eseguiti a norma di legge n° 46 del 05/03/1990.

Impianto elettrico in conformità alle norme e prescrizioni CEI, entro guaine flessibili in pvc disposte sottotraccia a parete e nei sottofondi dei pavimenti.



L'impianto è inoltre completo di:

- Quadro elettrico con interruttori di protezione
 - Citofono
 - Scatole di derivazione
 - La serie civile installata sarà AVE DOMUS bianca o AVE TEKLA antracite a scelta dalla D.L.
- Predisposizione tubazioni per l'impianto di condizionamento (1 unità esterna, 2 unità interne)
 - Punto alimentazione 2 termostati ambiente 1 zona giorno, 1 zona notte.
 - Antenna e comune sul tetto (1 x Blocco)
 - Impianto di messa terra

Dotazioni per le parti comuni:

PIANO TERRA -INGRESSO CARRAIO E CORSIA DI MANOVRA-

- Portone scorrevole di accesso al complesso elettrificato
- Impianto d'illuminazione parti comuni a norma compresi corpi illuminanti e rilevatore di presenza

AREE ESTERNE

CAMINAMENTO CENTRALE TRA BLOCCHI A E B

- Impianto d'illuminazione del percorso pedonale di accesso al Blocco A e B secondo indicazioni della D.L.
- Impianto citofonico

SCALA ACCESSO APPARTAMENTI P. PRIMO

- Apertura elettrificata cancello d'ingresso all'unità

Dotazioni per ogni singola unità:

ESTERNI (poggioli-giardino) • 1 punto luce • 1 comando di accensione/spegnimento luci	SOGGIORNO / CUCINA • 3 punti luce • 5 comandi di accensione/spegnimento luci • 1 alimentazione elettrica dedicata per piano cottura ad induzione • 1 punto alimentazione cappa cucina • 8 prese 10/16A • 2 prese schuko 10/16A • 1 prese TV • 1 predisposizione telefono (solo tubo e scatola) • 1 suoneria per il campanello fuori porta
CAMERA MATRIMONIALE (1 per unità) • 1 punto luce • 3 comandi accensione/spegnimento luci • 3 prese 10/16 A • 1 prese TV	CAMERA/E SINGOLA (quanto previsto dal progetto) • 1 punto luce • 2 comandi accensione/spegnimento luci • 2 prese 10/16 A
DISBRIGO (ove previsto) • 1 punto luce • 1 comandi accensione/spegnimento luci	SCALE (x 2 / 3 giri di scala) • 1 punto luce • 2 comandi accensione/spegnimento luci
BAGNO SECONDARIO (PIANO TERRA) • 2 punti luce • 2 comandi accensione/spegnimento luci • 1 presa 10/16 A • 1 prese schuko 10/16A per lavatrice	BAGNO/I PRINCIPALE/I (ZONA NOTTE) • 2 punti luce • 2 comandi accensione/spegnimento luci • 1 presa 10/16 A • 1 tirante doccia
CORRIDOIO • 1 punto luce • 3 comandi accensione/spegnimento luci • 1 presa 10/16 A	GARAGE/CANTINA Realizzazione impianto esterno completo di: • 1 punto luce per plafoniera stagna (esclusa) • 1 punto comando accensione/ spegnimento luci • 1 presa 10/16A
TAVERNA (al grezzo) Realizzazione impianto esterno completo di: • 1 punto luce per plafoniera stagna (esclusa) • 1 punto comando accensione/ spegnimento luci	

Capitolo 11 SISTEMAZIONI ESTERNE

CAMMINAMENTI – RECINZIONI - OPERA DA FABBRO

La pavimentazione dei camminamenti nelle parti comuni sarà in autobloccanti drenanti tipo e colorazione a scelta della D.L.

La pavimentazione dei camminamenti di accesso alle abitazioni (unità con giardino) sarà in lastre collocate ad "opus incertum" di dimensioni varie e posate direttamente sul verde mentre che la pavimentazione dei marciapiedi attorno alle abitazioni sarà realizzata in autobloccanti.

I contatori (ove necessario o previsto) saranno protetti con chiusure in profili metallici, con armadietti a due ante (secondo le dimensioni) dotati di serrature.

Le recinzioni perimetrali saranno realizzate con rete metallica plastificata ancorata tramite paletti di ferro a muretto di cemento armato a vista, ad eccezione della recinzione fronte strada e della chiusura del porticato sul lato posteriore a sud che saranno realizzate con muretto di cemento alla base e sovrastante cancellata in ferro preverniciato a disegno semplice. Le recinzioni che dividono le singole unità immobiliari verranno realizzate con rete metallica plastificata ancorata tramite paletti in ferro.

I cancelletti di ingresso pedonali delle unità con giardino saranno realizzati in ferro zincato a caldo e verniciato a semplice disegno con apertura ad un'anta, completo di serratura elettrica.

ZONA VERDE

Il terreno di pertinenza di ciascuna abitazione (dove previsto) verrà predisposto con adeguata stesura, di terreno vegetale di provenienza locale.

Capitolo 12 ALLACCIAMENTI – PRECISAZIONI - VARIE

ALLACCIAMENTI ALLE RETI PUBBLICHE:

I fabbricati saranno predisposti per gli allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognatura comunale.

Sono a carico dell'acquirente, gli oneri dovuti agli enti fornitori dei servizi, per le pratiche tecniche necessarie, l'acquisto e la posa dei contattori, così come la stesura del regolamento condominiale.

Capitolo 13 PRECISAZIONI:

La Società Outset srl, si riserva di apportare al progetto tutte quelle modifiche e varianti sia tecniche che estetiche che si rendessero necessarie nel corso dei lavori, senza però compromettere l'estetica e la funzionalità dell'edificio.

I colori e le tipologie in genere rappresentate nei disegni allegati al capitolato sono da intendersi puramente indicativi.

Le immagini dei materiali del presente Capitolato sono indicative.

In caso di dubbio interpretativo sulle tipologie di materiali prevale la insindacabile scelta della Direzione dei Lavori.

Eventuale materiale da capitolato non fornito per scelte del Cliente non darà diritto a nessun rimborso.

Capitolo 14 CONSIDERAZIONI FINALI:

Viene ribadito quanto chiaramente descritto nella premessa:

Trattandosi di un cantiere in corso di costruzione, risulta evidente che al momento dell'acquisto o durante la trattativa, le unità si trovano con un diverso grado di finitura. Pertanto, il presente capitolato illustra e descrive i materiali impiegati, le opere eseguite (o da eseguire) e le finiture adottate.

Di conseguenza, le opzioni di scelta illustrate nel presente capitolato (pavimenti, dotazioni elettriche o sanitarie, ecc.), NON valgono per le parti già eseguite o in fase di ultimazione.

Eventuali varianti richieste dai potenziali acquirenti saranno valutate (tecnicamente) e quantificate in fase di trattativa.

Infine, scelte diverse a quanto descritto nel presente capitolato sui materiali o lavorazioni effettuate durante la costruzione su indicazioni dell'Impresa o della D.L., NON daranno ai futuri acquirenti il diritto ad eventuali contestazioni.

Inoltre, si segnala che tutte le Taverne ed i locali a livello dei garages tranne dove specificamente indicato, saranno eseguite al grezzo con la sola installazione dei serramenti esterni e con le porte REI di collegamento al piano autorimessa.

Capitolo 15 VISITE IN CANTIERE DI PROMISSARI ACQUIRENTI:

Visto le disposizioni del D.lgs 81/2008 (vedi anche art. 109) che vietano la presenza di estranei ai lavori all'interno del cantiere in quanto ambiente pericoloso.

Considerato che il datore di lavoro delle imprese e il CSE (Coordinatore della Sicurezza per l'Esecuzione) devono garantire l'incolumità di tutte le persone presenti in cantiere; considerato che la presenza di estranei determina oggettivamente, oltre che a sé stessi, un rischio aggiuntivo alle attività delle maestranze impegnate nei lavori, al fine di tutelare l'igiene e la salute di tutte le persone, non sono ammesse visite dei promissari acquirenti non concordate con il responsabile di cantiere.

Si dovranno pertanto concordare i giorni e gli orari.

Verona li, _____

L'acquirente

Per Outset S.r.l.