



Residence ColoriAmo Caorle

CAPITOLATO DI VENDITA

APP. 101-103 & 301-403

SOMMARIO

Il progetto	3
Ubicazione	3
Inquadramento urbanistico	3
Strutture portanti	4
Murature perimetrali	4
Pareti divisorie interne	4
Intonaci interni.....	4
Copertura orizzontale.....	4
Copertura inclinata.....	5
Finitura scale e pianerottoli	5
Impermeabilizzazione bagni	5
Terrazza esterne	5
Massetti e sottofondi pavimenti.....	6
Finiture esterne	6
Pavimenti e rivestimenti interni	6
Bagni	6
Pavimenti esterni piano terra	7
Opere in ferro/alluminio.....	7
Parapetti.....	7
Serramenti esterni ed interni	8
Serramenti esterni.....	8
Avvolgibili	8
Porte interne e portoncini d'ingresso	8
Impianti	9
Impianto ascensore.....	9
Impianto riscaldamento e condizionamento	9
Impianto idrico sanitario	9
Impianto elettrico.....	10
Impianto TV	10
Impianto fognario	10
Certificazioni	11
Certificazione impianti	11
Certificazione energetica	11
Conclusione	11
Riferimenti	12

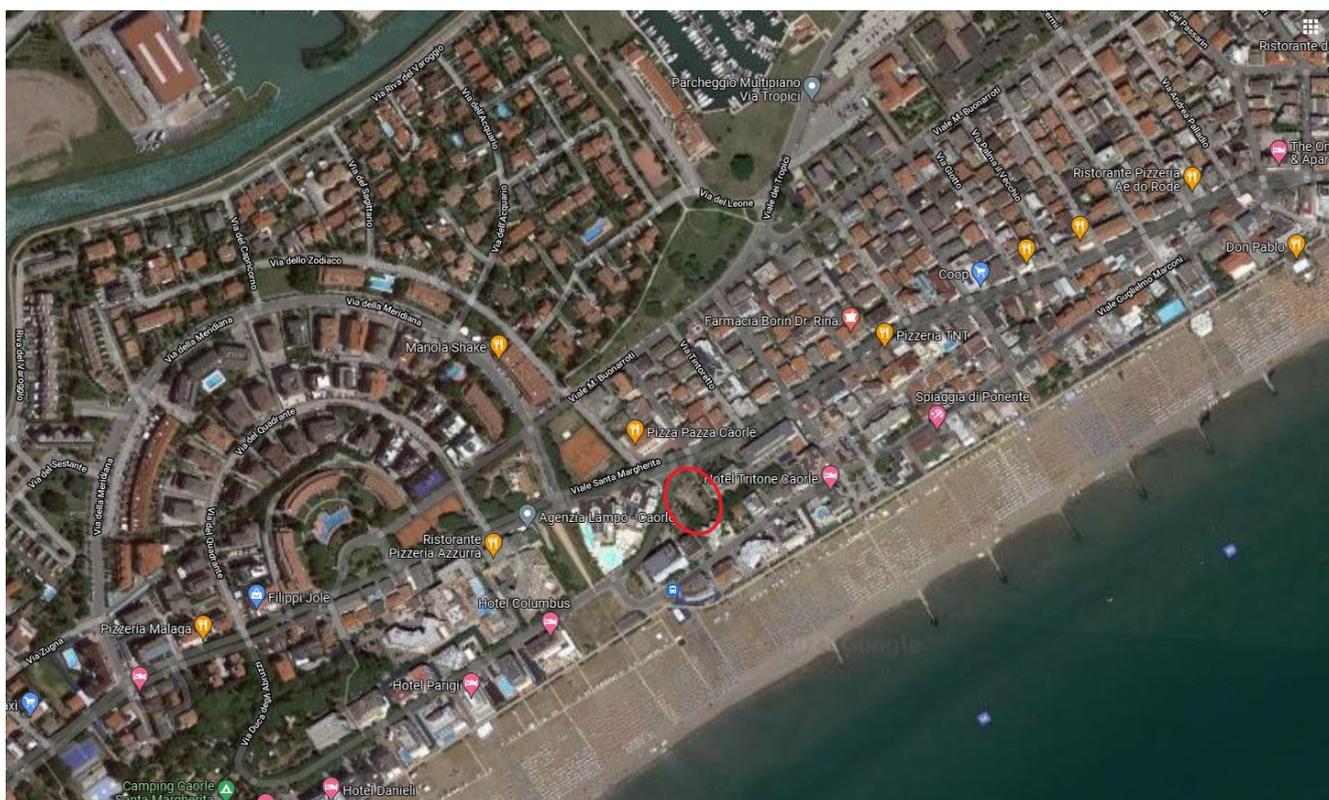
IL PROGETTO

Ubicazione

L'intervento è ubicato sull'incrocio tra Via Gozzi e Viale S.Margherita a Caorle (VE). Il progetto prevede un intervento di demolizione e nuova costruzione con ampliamento e riqualificazione di un edificio residenziale composto da 15 unità abitative.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di intervento è inserita nella porzione centrale del territorio comunale di Caorle (VE), a circa 100 mt dalla spiaggia di ponente ed in prossimità di viale S.Margherita. Catastalmente, l'immobile risulta censito nel foglio n.42 mappale n.1331.



Strutture portanti

Le opere fondazionali sono costituite da pali di fondazione tipo FDP e fondazioni in c.a.

Le strutture portanti in elevazione saranno realizzate con telaio in cemento armato con setti e pilastri in calcestruzzo armato, solai bidirezionali in lastre alleggerite con polistirolo tipo Dual Solution per ottenere una struttura antisismica ai sensi delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni.

Murature perimetrali

Le tamponature verticali saranno realizzate con parete in laterizio dello spessore di cm 25 . Lo spessore e le caratteristiche del pacchetto murario di tamponatura esterna, soddisferà comunque l'osservanza di tutte le norme vigenti in materia di abbattimento acustico e termico, consentirà inoltre di rilasciare la certificazione energetica degli alloggi in Classe A3.

Pareti divisorie interne

I divisori interni agli alloggi saranno realizzati in cartongesso costituite da struttura portante in alluminio sp.mm75 e rivestimento ambo i lati con doppia lastra. Per uno spessore totale di cm.12.5.

Le pareti divisorie tra alloggio e alloggio, così come tra alloggio, saranno realizzate in muratura in blocchi di laterizio o c.a. e controparete ambo i lati con doppia lastra in cartongesso. Verranno isolate acusticamente con pannelli di lana minerale interposti tra i montanti delle strutture.

Il controsoffitto sarà realizzato con struttura in alluminio e singola lastra in cartongesso di rivestimento.

Intonaci interni

Le parti comuni come il vano scale e i locali accessori al piano terra saranno rivestiti sia a parete con intonaco realizzato in due strati di malta (drizzatura e fine) su laterizio e con "rinzafo" su opere in calcestruzzo o in cartongesso . La finitura superficiale sarà adatta alla successiva tinteggiatura finale e controsoffitto in cartongesso.

Copertura orizzontale

La copertura piana dell'edificio sarà costituita dal seguente pacchetto isolante:

- Barriera a vapore;
- Pannello in polistirene;
- Massetto pendenziato in sabbia-cemento;

- Impermeabilizzazione con doppia membrana bituminosa elastoplastomerica saldata a fiamma, sp.mm.4+4 adatta anche alle basse temperature.

Copertura inclinata

La copertura inclinata dell'edificio avrà una struttura portante in legno e un pacchetto isolante come il seguente:

- Struttura in legno composto da travi portanti e perline in abete
- Telo barriera al vapore tipo Riwega DS 188 ALU;
- Nastro Riwega Tape 1 per la sigillatura e tenuta all'aria del telo freno vapore;
- Strato isolante costituito da pannelli rigidi di lana di roccia tipo Rockwool Hardrock Energy Plus a densità variabile (r media: 110Kg/mc), conduttività termica ≤ 0.035 W/mq K, elevata resistenza alla compressione, Euroclasse A1, spessore cm 10 in manto pieno + spessore cm 10 con morali 5x10 cm interposti;
- Telo anti goccia traspirante tipo Riwega Classic K conforme a UNI 11470;
- Manto in tavole di abete grezzo sp.mm.25 o OSB/3 sp.mm.20;
- Eventuale listello di gronda in pendenza e di timpano;
- Trattamento con una mano di impregnante all'acqua di tavole e listelli.

Finitura scale e pianerottoli

Le scale saranno rivestite con lastre di conglomerato di marmo-resina e battiscopa laterale dello stesso materiale sez.1x8 cm. I pianerottoli di arrivo ai piani saranno rivestiti in conglomerato di marmo sp.cm.2 o gres porcellanato.

La riquadratura dei portoncini d'ingresso, come per le porte dell'ascensore, sarà realizzata sempre in conglomerato sp.cm.2.

Impermeabilizzazione bagni

Le pareti e i pavimenti dei bagni saranno impermeabilizzati con malta monocomponente fibrorinforzata a base di cementi modificati con speciali polimeri alcali-resistenti tipo Sikalastic 1K.

Terrazza esterne e copertura alloggi abitati.

Le terrazze esterne dei vari alloggi avranno il seguente pacchetto:

- Impermeabilizzazione con doppia membrana bituminosa elastoplastomerica saldata a fiamma sp.mm.4+4 adatta anche alle basse temperature;
- Coibentazione termica in pannelli di polistirene sp.cm.5 minimo;

- Massetto sabbia-cemento sp.cm.4 minimo;
- Pavimento galleggiante in gres porcellanato sp.cm.2, sospeso su piedini in pvc di altezza variabile.

Il sistema di scarico delle acque meteoriche è composto da pilette sifonate a scomparsa a pavimento correttamente raccordate e sigillate alla guaina e da tubazioni in pvc tipo Geberit.

Massetti e sottofondi pavimenti

Per quanto riguarda i pacchetti interni a pavimento dei vari alloggi si prevede la seguente stratigrafia:

- Strato in calcestruzzo alleggerito tipo Foacem o Isocal a copertura delle tubazioni;
- Isolamento acustico anticalpestio in lattice di gomma centrifugata con superficie d'appoggio puntiforme ad elevata elasticità tipo Acoustic System 7 della Isosystem;
- Massetto in sabbia-cemento spessore cm.4 minimo.

Finiture esterne

Le facciate esterne del fabbricato saranno coibentate con cappotto in EPS Grafite o lana di roccia rasato superficialmente con una finitura tipo "graffiatino" a grana fine. Per quanto riguarda i soffitti delle terrazze e le linde orizzontali, anch'essi saranno completati con il sistema a cappotto, rasati e tinteggiati con colori a scelta della Direzione Lavori.

Pavimenti e rivestimenti interni

I pavimenti della zona giorno, dei locali di servizio e delle camere, come per i rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato, secondo i modelli individuati dalla Venditrice e a scelta dalla D.L.

È previsto un rivestimento di cm 120 di altezza nella zona dei sanitari e di cm 240 nel box doccia.

I pavimenti saranno incollati con colla Mapei o similare e stuccatura cementizia con fuga di 2mm, con creazione di giunti laddove necessario.

Bagni

I bagni saranno forniti con le seguenti dotazioni:

- piatti doccia in resina o a scelta della D.L.;
- box con vetro fisso, lasciando aperto il passaggio di ingresso e ad anta per piatti doccia quadrati;
- Sanitari a filo muro a basamento o sospesi;

- Piano con Lavabo;
- Miscelatore, soffione e doccia;

Pavimenti esterni piano terra

L'ingresso pedonale sarà realizzato in piastrelle in gres antiscivolo, in formati e colori da definire con la D.L. I pavimenti dei ripostigli al piano terra saranno realizzati in gres porcellanato. Le pavimentazioni esterne, corsie di manovra e posti auto saranno realizzate con masselli/betonelle.

Opere in ferro/alluminio

Come opere in ferro troviamo il parapetto delle scale interne comuni.

Tutte le opere in lattoneria di finitura saranno realizzate in lamiera di alluminio preverniciato spessore 10/10, comprensive di pezzi giuntati con rivetti a strappo e sigillanti con silicone.

All'ingresso inoltre sarà posizionato un casellario postale in alluminio.

Parapetti

I parapetti delle terrazze saranno realizzati in vetro tipo Faraone della colorazione a scelta della D.L.

SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Serramenti esterni

I serramenti apribili saranno realizzati in alluminio modello TEC72 a taglio termico 33mm, profondità del telaio 69-72 mm, profondità dell'anta 78 mm, permeabilità all'aria classe 4, tenuta all'acqua classe E1050, resistenza alla spinta del vento classe C5.

I serramenti scorrevoli in alluminio taglio termico modello HTS160, profondità del telaio 160 mm, profondità dell'anta 70 mm, permeabilità all'aria classe 4, resistenza alla spinta del vento B4. Vetrocamera 4+4 Suncool7035/16Ar/4+4.1.

I profili saranno protetti con processi di verniciatura in verticale automatizzata, eseguita mediante polimerizzazione termica di polveri poliestere termoindurenti, caricate elettrostaticamente, applicate a spruzzo conformemente da quanto previsto dalla norma Uni En 12206-1. Colore e tipologia serramenti a scelta della D.L. Serramenti comprensivi di zanzariera. Maniglie e maniglioni serramenti alzanti scorrevoli a scelta della D.L.

Avvolgibili

Avvolgibili motorizzati in alluminio con poliuretano a media densità a tinta unita. Cassonetto monoblocco a scomparsa con spalle in fibrocemento e pannelli di materiale isolante, guida in alluminio incorporate con spazzolino, sul lato interno della cassa è previsto l'alloggiamento dell'avvolgibile e i collegamenti elettrici del motore.

Porte interne e portoncini d'ingresso

Le porte interne cieche a battente o scorrevoli ove indicate in planimetria, saranno di misure standard; con finitura di laminato bianco spazzolato, anta tamburata con bordo perimetrale impiallacciato e ferramenta, cerniere a scomparsa.

Portoncini ingresso singoli appartamenti delle dimensioni di cm 85x210 con serratura a chiave corta e cilindro antitrapano, completi di controtelaio metallico da premurare, telaio fisso verniciato a fuoco, battente presso piegato in monolamiera da 18/10 rivestita in alluminio anodizzato, struttura all'interno con omega trasversali e verticali di irrigidimento, spessore circa 75 mm, guarnizione di battuta su tre lati in gomma, telaio in lamiera 20/10 presso piegata e verniciata a polveri epossidiche antigraffio, lama inferiore parafreddo, pannello interno con la stessa finitura delle porte interne, pannello esterno in MDF inciso laccato colori ral standard, mezza maniglia interna e pomolo esterno in cromo satinato, il tutto secondo indicazioni della D.L.

IMPIANTI

Impianto ascensore

L'impianto ascensore elettrico tipo MRL condominiale sarà fornito e installato da ditta specializzata o similari ed avrà una portata di Kg 480 con 5 fermate, velocità di 1m/s, capienza 6 persone. La cabina avrà dimensioni di cm 100x130 e 220 di altezza, pavimento in marmo come i pianerottoli di arrivo. Rivestimento perimetrale in laminato, specchio a tutta altezza montato su parete di fondo, corrimano in acciaio inox sulle pareti laterali, illuminazione con cielino a fori sparsi con faretti led, pulsanti luminosi, display di posizione e dispositivi di sicurezza.

Impianto di climatizzazione e riscaldamento

L'Aggregato Compatto Nilan rappresenta la più evoluta ed integrata soluzione operante in ambito della ventilazione meccanica con recupero di calore a tecnologia passiva e attiva con pompa di calore sull'aria esausta.

Risultato di una decennale e premiata esperienza in ambito nord-europeo ed internazionale, questa innovativa tecnologia si presta idealmente per applicazioni in edifici a basso consumo energetico nZEB, in edifici passivi e CaseClima.

Gli Aggregati Compatti Nilan Compact sono l'efficiente e compatta soluzione "all in one" per climatizzare e garantiscono il miglior comfort abitativo e la vera autonomia funzionale negli edifici plurifamigliari, coniugando affidabilità ed innovazione.

Nei bagni saranno installate le prese per l'installazione di scaldasalviette.

Impianto idrico sanitario e scaldabagno

L'impianto idraulico avrà un contatore unico e dei subcontatori per ogni appartamento.

L'impianto è composto da tubazioni tipo Aquatherm della serie Fusiotherm complete di raccordi vari, rubinetti d'arresto e guaina di rivestimento Isofom.

L'impianto degli scarichi secondari è realizzato in tubazioni Geberit, anch'essi compresi di raccordi vari. Le colonne di scarico, invece, sono formate da tubazioni Geberit serie Silent (diam.110-90-75 mm). Su ogni bagno verrà installato uno scaldasalviette elettrico.

L'impianto autoclave è costituito da un cisterna di prima raccolta in acciaio da 3000 lt, by pass e gruppo di pressurizzazione.

Impianto elettrico

Impianto elettrico civile con linea BTicino Living Now o Vimar o equivalente. Nelle unità immobiliari saranno realizzati i seguenti impianti:

- Impianto distribuzione luce, F.M.;
- Estrazione aria forzata (solo bagni ciechi);
- Impianto video-citofonico;
- Impianto satellitare TV;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto telefonico;
- Impianto illuminazione condominiale;
- Oscuranti avvolgibili elettrocomandati;
- Predisposizione condominiale per banda larga come da normativa;
- Automatizzazione cancelli carrabili;
- Impianto fotovoltaico a servizio delle parti comuni condominiali (3.30 kW)
- Illuminazione parti comuni:
 - 1) plafoniere esterne a scelta della D.L.

Impianto TV

Impianto Tv digitale terrestre e predisposizione impianto satellitare.

Impianto fognario

Il fabbricato sarà dotato di condotte di scarico in polietilene ad alta densità rinforzati con fibre minerali durante il processo produttivo tipo Geberit Silent.

L'impianto di smaltimento delle acque nere e saponate sarà realizzato in tubazioni e relativi pezzi speciali in pvc e raccordato alle vasche di sedimentazione come da autorizzazione Veritas.

CERTIFICAZIONI

Certificazione impianti

Tutti gli impianti a servizio dell'edificio e delle unità immobiliari saranno certificati secondo le normative vigenti quali D.M. 37/2008 e successive integrazioni.

L'edificio, inoltre, sarà corredato da un fascicolo contenente tutti i riferimenti tecnici degli impianti e delle ditte installatrici.

Certificazione energetica

L'edificio sarà realizzato in classe energetica "A4" e dotato dei relativi certificati, redatti secondo le disposizioni nazionali e regionali vigenti.

Conclusione

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'immobile, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente documento, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, il Direttore dei Lavori si riserva, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenesse necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà approvata, previa conferma della D.L. e dei promissari venditori, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Le opere non contemplate o non meglio specificate nella presente descrizione saranno eseguite a discrezione dalla ditta esecutrice.

