



*Comune di VICENZA
-Via Strada della Paglia-*

Progetto unifamiliari

CAPITOLATO SPECIALE DEI LAVORI



VISTA D'INSIEME DA STRADA DELLA PAGLIA



VISTA D'INSIEME GIARDINI DI PROPRIETA'

PREMESSA

Il nostro gruppo mette a disposizione dei clienti tutta l'esperienza maturata nell'ambito delle costruzioni immobiliari, campo in cui operiamo con continuità e successo da oltre 30 anni; per questo motivo ogni nuova realizzazione e ogni nuovo progetto gode della ricchezza edell'innovazione applicata e integrata con le più innovative ed aggiornate tecniche di costruzione che il mercato oggi offre.

Proponiamo così ai nostri clienti abitazioni confortevoli, complete di ogni accessorio e optional che l'abitare moderno richiede, ricercando la qualità dei materiali e la cura nella realizzazione di ogni alloggio.

I nostri progetti vengono, infatti, seguiti con cura dall'ingegner Alessandro Zancan e dagli architetti Giuseppe Gavazzo e Valentina Giovanna Rigoni che, in fase di progettazione delle singole unità abitative, ne verificano l'adattabilità con le misure standard dell'arredamento di oggi, affinché ciascuno possa ritrovare la sua casa, nella nuova casa.

Per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento, tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato potranno essere variate da parte della Direzione Lavori, con soluzioni di qualità equivalente o superiori.

N.B. Tutte le immagini inserite nel presente capitolato sono puramente indicative.

Ogni fabbricato unifamiliare residenziale che sarà costruito su terreno di circa mq 900/1000, per quanto riguarda il contenimento energetico, con caratteristiche costruttive che finalizzate al raggiungimento della classificazione energetica in classe A4 secondo la vigente normativa e, per quanto riguarda l'aspetto strutturale, in conformità della vigente normativa antisismica in considerazione della zona sismica di appartenenza "3".



classe energetica **A 4**

- 🏠 classe energetica A4
- 🔒 Massima privacy
- 💡 Risparmio energetico
- ♻️ Minimi costi di riscaldamento
- ☀️ Impianto fotovoltaico autonomo
- 🏠 Sistema di ventilazione controllata (VMC)
- 🌈 Sistema di raffrescamento in tutta l'abitazione
- 💚 Salubrità dell'ambiente
- 👍 Zero pericolo da fughe di gas

STRUTTURA

Le strutture saranno realizzate in conformità ai calcoli strutturali redatti dall'ingegnere strutturista e precisamente:

- in considerazione delle caratteristiche geotecniche del terreno, le fondazioni saranno del tipo a platea;
- la struttura in elevazione è composta da pilastri spalle e setti in cemento armato, muratura portante classica in termo blocco rettificato "Bioplan" dello spessore di cm 30;
- coibentazione mediante cappotto esterno dello spessore di cm 18
- il solaio interpiano, ove presente, sarà realizzato in latero-cemento ;
- il tetto di copertura della zona giorno, sarà parte in andamento con struttura in legno a vista e parte in latero-cemento con muretti a nido d'ape e tavelloni;
- marciapiedi e rampe d'accesso in C.A

MURATURE PERIMETRALI

Le murature esterne avranno uno spessore complessivo di cm 41 e saranno composte da bloccocassero legnobock dello spessore di cm 37 con inserito pannello in polistirene espanso dello spessore di cm 15. Interno ed esterno sarà finito con intonaco premiscelato a grezzo e fino dello spessore di cm 1.5/2 e sovrastante coloritura.



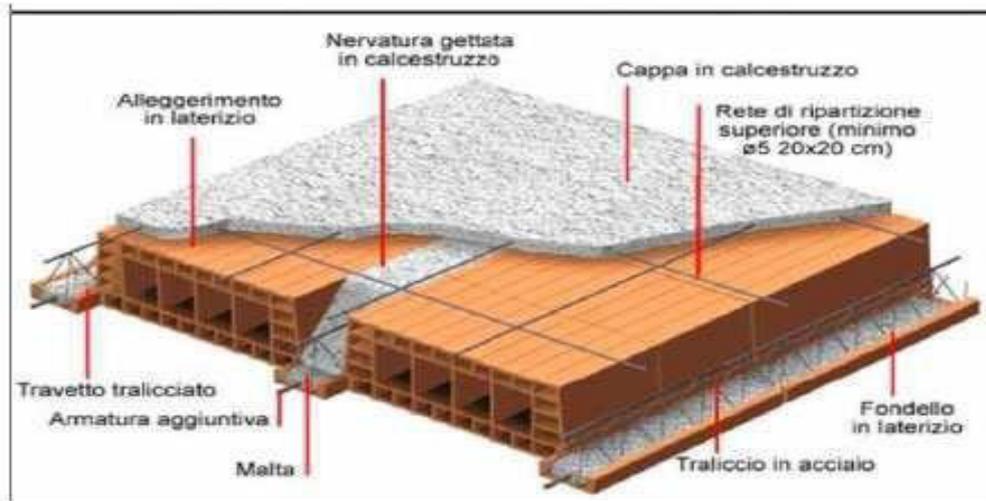
MURATURE INTERNE (DIVISORI)

Le murature interne non aventi funzione statica (divisori), saranno realizzate in laterizio dello spessore di cm 12.



SOLAI

Solai del piano primo in latero-cemento con apposita nervatura secondo calcoli statici.



Soppalco con travatura in legno lamellare



COPERTURA:

Copertura zona giorno in legno lamellare a vista con la seguente stratigrafia

Travi primari , in legno lamellare

Travi secondari , in legno lamellare

Tavolato maschio e femmina

Barriera vapore

Isolamento termo acustico mediante pannello di isolegno da cm 4

Coibentazione con pannello polistirene da cm 10+10

Morali in legno interposti per il fissaggio

Pannello OSB

Guaina ardesiata

Copertura finale in lamiera



Copertura zona notte

Solaio in latero-cemento

Muretti e tavelloni a nido d'ape

Caldana in cemento

Barriera vapore

Pannello polistirene 10+10

Morali interposti per fissaggio

Pannello OSB

Guaina ardesiata

Copertura finale in lamiera



Fornitura e posa in opera sul colmo del tetto di palo sagomato per sostegno antenna televisiva.

GRONDAIE

Grondaie in lamiera di alluminio, spessore 6/10, con i relativi pluviali di scarico e pezzi speciali in alluminio spessore 6/10 del diametro di cm 10.

Alla base di ogni pluviale verrà posizionato un pozzetto sifonato prefabbricato.

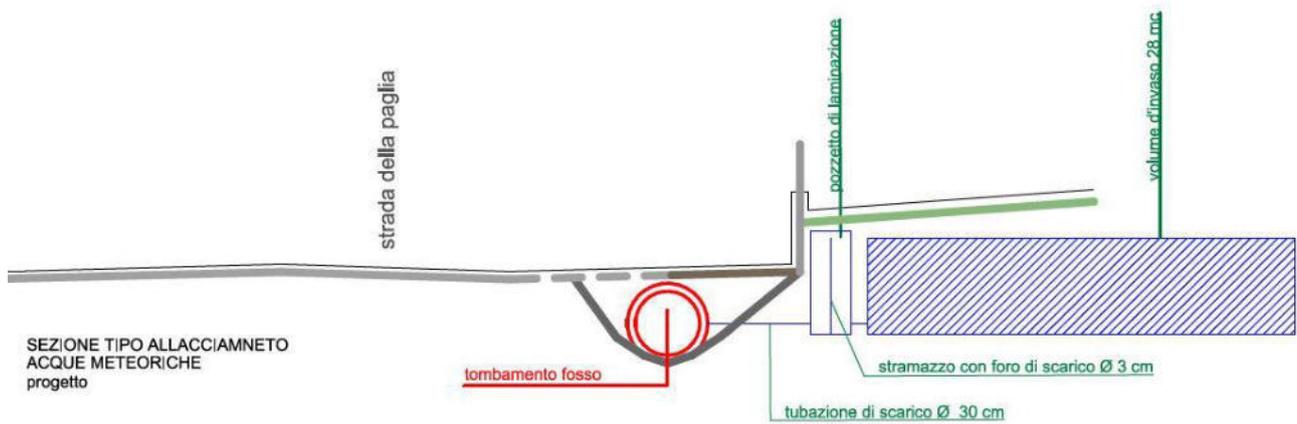
FOGNATURA

Tutto l'impianto fognario , secondo disposizioni della DD.LL. come da progetto approvato.

Vasca recupero e scolo acque piovane con metrature come da progetto



schema condotto acque nere



schema di allaccio vasca di laminazione

OPERE ESTERNE E RECINZIONI

Cancello pedonale e recinzione fronte strada principale in ferro a disegno semplice e moderno, posata su muretto e colonne in C.A; fino al limite della linea edificatoria
 Cancello pedonale con apertura elettrica.

Il restante giardino sarà recintato con steccato in legno e rete metallica.



PREDISPOSIZIONE ELETTRICHE ESTERNE:

Saranno predisposti tubi passa cavo in adeguati pozzetti per l'esterno
 sarà predisposto tubo passa cavo per impianto fotovoltaico

DAVANZALI

Davanzali delle finestre soglie per porte esterne agglomerato o similari a discrezione del venditore dello spessore di 3 cm.

TINTEGGIATURE

Tinteggiatura esterna con due mani di lavabile al quarzo ove necessario previa una mano di sottofondo, o finitura intonachino tipo silossanico.

SISTEMAZIONE ESTERNA

L'area scoperta esterna verrà livellata con stesa di terreno vegetale ove necessario.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Autonomo con pompa di calore "aria / acqua" per riscaldamento / sanitario composta da unità esterna ed un modulo idronico interno marca Mitsubischi electric o similare di potenza come da calcoli termotecnici , comprensiva di:

CENTRALE TERMICA

- serbatoio inerziale acqua calda / refrigerata per pompe di calore per lo stoccaggio acqua tecnica marca Codivari o similari mod. 200 lt.
- bollitore Mono serpentino per la produzione di acqua calda sanitaria, marca Codivari o similari mod. 400 lt
- vaso espansione chiuso a membrana capacità 24 lt
- vaso espansione sanitario chiuso a membrana capacità 24 lt
- valvola di sicurezza
- miscelatore termostatico per acqua sanitaria
- defangatore con magnete con corpo in ottone
- collettore a parete a 3 zone per impianto di riscaldamento
- gruppo miscelato per impianto di riscaldamento a punto fisso
- valvola di intercettazione a sfera
- valvola di ritegno con otturatore a molla e corpo in ottone
- gruppo di riempimento
- riduttore di pressione
- tubazioni multistrato Pe/Al/Pe preisolato in polietilene espanso reticolato classe 1 , per i collegamenti in centrale termica impianto di riscaldamento
- sistema trattamento acqua composto da:
 - filtro autopulente manuale
 - dosatore di polifosfati
 - n. 2 rubinetti di prelievo
- tubazioni multistrato Pe/Al/Pe preisolato in polietilene espanso reticolato classe 1 , per i collegamenti in centrale per impianto idrico e collegamento acquedotto
- termometro fondo scala 0:120 ° C.
- tubo in rame per condizionamento per collegamento unità esterna e unità idronica
- circolatore per ricircolo acqua calda sanitaria
- disaeratore con scarico con corpo in ottone
- valvola deviatrice a tre vie a sfera motorizzata

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PREDISPOSIZIONE CONDIZIONAMENTO

Composto da:

- pannello isolante PPT G -SP. 55 MM- (resistenza termica 1.26 m2k/w)
- barriera vapore
- tubo trasduttore
- fascia perimetrale
- curva sagoma tubo
- tubo guaina protettiva
- clips di fissaggio

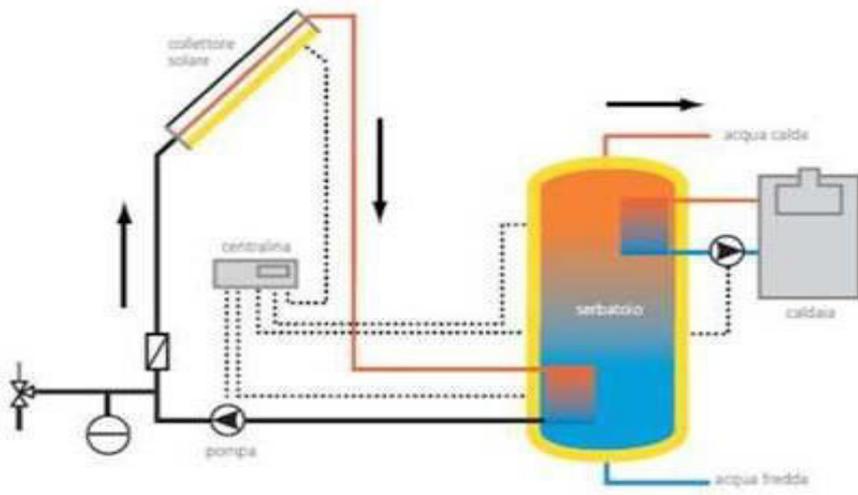
- giunto di dilatazione
- additivo antialga
- armadio da incasso
- collettori di distribuzione
- adattatori ad eurocono con doppio o'ring
- testine termoelettriche per impianto a pavimento
- tubazioni multistrato Pe/Al/Pe preisolato in polietilene espanso reticolato classe 1 , per i collegamenti dalla centrale termica ai collettori
- termoarredo elettrico (scaldaslaviette) – marca Ercos o similari mod. Teknoelettrico bianco in ciascun bagno
- attacco predisposizione condizionamento tipo multisplit così distribuiti:
 - n. 1 reparto giorno
 - n. 1 per ogni camera da letto

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Composto da:

- attacco contatore acqua fredda sanitaria
- valvola di intercettazione generale per acqua da acquedotto





IMPIANTO IDROSANITARIO

Linee di adduzione acqua calda e fredda e di distribuzione all'interno del fabbricato, tubo multistrato. Verranno realizzate in materiale con processo di polifusione, di idonee sezioni e opportunamente isolate, con marchio di riconoscimento di idoneità all'uso sanitario.

L'unità immobiliare avrà la seguente dotazione:

-nella zona notte un bagno sarà dotato di vasca in vetroresina bianca di tipo normale 170x70cm o doccia in ceramica bianca 120x80cm con gruppo rubinetteria esterno, bidet e vaso sospesi con cassetta ad incasso, attacchi lavabo;

-il secondo bagno sarà dotato di piatto doccia in ceramica bianca 80x80cm con gruppo rubinetteria incassato a muro, soffione anticalcare con braccio cromato, bidet e vaso sospesi con cassetta a incasso, attacchi lavabo;

Il secondo bagno, qualora sia nella zona giorno al piano terra, oltre che dagli accessori sopra descritti sarà dotato di attacco e scarico per lavatrice

La rubinetteria sarà del tipo GROHE EURO SMART o FRATTINI SERIE 18.



I sanitari del bagno saranno da scegliere tra i seguenti modelli: SIMAS VIGNONI ,DOLOMITE GEMMA, POZZI GINORI SERIE COLIBRI’.



Attacco rubinetto acqua fredda e scarico posizionato in garage.

La cucina verrà dotata di attacco acqua calda e fredda, scarico per lavello

L'unità immobiliare sarà dotata di impianto di raffrescamento canalizzato e non per condizionamento della zona notte e giorno all'interno di ogni singola camera.

Ogni fornitura e/o posa in opera di materiale idraulico non prevista nel presente capitolato sarà calcolata a parte e dovrà essere saldata completamente al momento dell'ordine con scrittura privata direttamente con l'impiantista.

Al momento della presa in possesso dell'immobile verrà consegnata la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto idro-sanitario redatta dalla ditta esecutrice degli impianti medesimi. Verrà inoltre consegnato il libretto di manutenzione della pompa di calore.

IMPIANTO ELETTRICO – CITOFONICO – TELEVISIVO – TELEFONICO

Verrà eseguito con tubazioni sottotraccia di idoneo diametro e con cavi elettrici isolati di sezione adeguata per corrente a 220 volt, secondo la vigente normativa, con linea montante direttamente dal contatore ENEL e quadro elettrico generale, posto all'interno dell'immobile, munito di idonei interruttori di sezionamento, salvavita e messa a terra a norma di legge.

Sistema calcolato con materiale della serie Vimar o similari con placca tecnopolimero.

Gli immobili avranno la seguente dotazione per ogni stanza tipo:

- BAGNO:
 - n.1 punto luce a specchio
 - n.1 bipresa per rasoio
 - n.1 interruttore per luce specchio
 - n.1 punto luce a soffitto
 - n.1 interruttore per punto luce a soffitto
 - n.1 presa corrente

- CUCINA:
 - n.1 punto luce a soffitto
 - n.1 comando punto luce a soffitto
 - n.1 presa TV
 - n.1 presa 10A sopra pensile cucina per alimentazione cappa aspirante
 - n.1 bipresa 10/16A
 - n.1 comando automatico in centralino per lavastoviglie
 - n.2 biprese 10/16A per frigo e forno

- SOGGIORNO:
 - n.1 presa corrente per TV
 - n.1 presa TV
 - n.1 presa telefonica (solo tubo e scatola)
 - n.2 punti luce a soffitto comandato da due punti
 - n.1 termostato ambiente elettronico non crono
 - n.1 punto citofonico Elvox o Urmet
 - n.1 suoneria per chiamata interna camere e bagni
 - n.1 suoneria per chiamata esterna inserita nel citofono
 - n.1 pulsante chiamata fuori porta
 - n.1 bipresa 10/16A ingresso sotto interruttore
 - n.3 biprese 10/16A per utenze soggiorno
 - tubazioni per citofonia esterna e apri cancello

- CORRIDOIO/DISBRIGO:
 - n.3 punti comando punto luce dalle stanze
 - n.1 bipresa 10/16A

- CAMERE:
 - n.1 comando luce a soffitto
 - n.3 biprese da 10/16A
 - n.1 bipresa da 10/16A sotto interruttore porta ingresso
 - n.1 presa TV
 - n.1 presa telefonica (solo tubo e scatola)
 - n.1 pulsanti chiamata interna

- GARAGE:
 - n.1 punto luce comandato

n.1 bipresa 10/16A con canalizzazione esterna

- ZONA PERGOLATO E TERAZZE

n.1 punto luce

n.1 bipresa 10/16A

Impianto centrale termica completo di protezione bipolare:

Impianto comando riscaldamento a zone

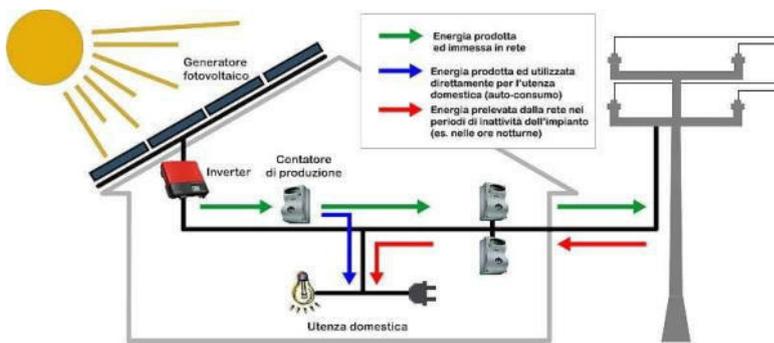
Predisposizione impianto aria condizionata

Impianto Tv sarà predisposto con prese TV posizionate nei punti scelti dalla parte acquirente.

Impianto citofonico a parete posizionato all'interno di ogni unità per comunicare con il punto chiamata stradale. Pulsante per apertura del cancello pedonale.

Al momento della presa in possesso dell'immobile verrà consegnata la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico redatta dalla ditta esecutrice degli impianti medesimi.

Verrà predisposto impianto fotovoltaico di 3 kw comprensivo di tutta di tutta la documentazione richiesta dalle normative vigenti.



PAVIMENTAZIONI

La scelta dei pavimenti avverrà tra quattro modelli prescelti dal venditore.

Viali carrai, e area di manovra in betonelle in cemento colore a scelta della dd.ll. ,
marciapiedi in gres porcellanato 60 x 60 o similari a scelta della dd.ll. .

Piano giorno : piastrelle gres porcellanato misura 80 x 80 posate ortogonalmente a correre con fuga stuccata.

Zona notte: pavimento in legno o in gres porcellanato simil legno e come zona giorno , a scelta dell'acquirente.

Bagni: pavimento piastrelle gres 80 x 80 e rivestimento fino a h 120 sempre in gres senza listelli e decori o angolari.

Garage: piastrelle gres porcellanato 60 x 60 posate ortogonalmente con fuga stuccato

Tutti i vani avranno il battiscopa in legno h 7 cm a scelta della dd.ll.



Pavimento in gres zona giorno



Mappa tecnica

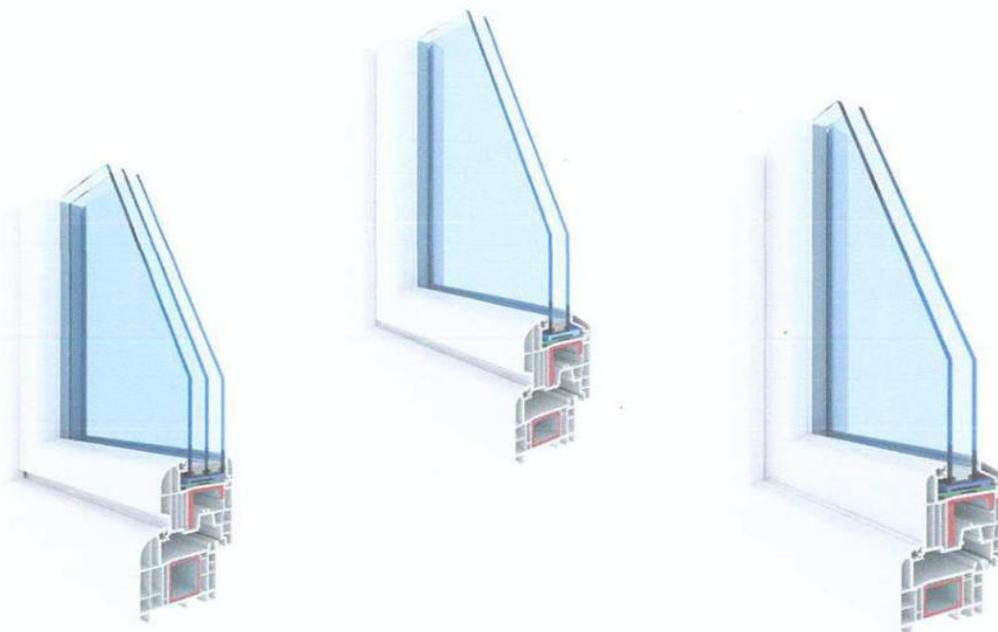
Descrizione

I serramenti GRUPPOFINESTRE, realizzati con il sistema ALPHACAN, si distinguono per l'eleganza e la morbidezza delle loro forme arrotondate, frutto di uno studio per un design più innovativo e moderno. Tutti i serramenti sono completi dei certificati rilasciati dai più prestigiosi istituti europei, i quali ne attestano le loro eccezionali caratteristiche tecniche, ad esempio:

- IIP-UNI Istituto Italiano dei Plastici - Bergamo (ITALIA)
- CSI Centro Settori Impieghi - Bollate (ITALIA)
- RAL Istituto Centrale di Certificazione - Velbert (GERMANIA)
- IFT Istituto per la Tecnica della Finestra - Rosenheim (GERMANIA)

I serramenti proposti nel prospetto allegato sono realizzati con il seguente sistema tecnico:

- **SERRAMENTO:** sistema a due guarnizioni realizzato con profili in PVC stabilizzato, autoestinguente, alta resistenza agli agenti atmosferici. Telaio e battente realizzati con profili pluricamera. La configurazione dei profili è tale da permettere la raccolta di eventuale acqua d'infiltrazione e di eliminarla attraverso appositi fori di drenaggio posti sulla camera esterna. La sezione del telaio e del battente in PVC è di 70-70mm; 70-80 mm, oppure 80-80 mm. Tutti i profili sono rinforzati con un'anima in acciaio zincato appositamente sagomata e alloggiata nell'apposita camera che ne evita il contatto con gli agenti esterni. Il profilo fermavetro con aggancio a scatto ha la guarnizione coestrusa. Le guarnizioni di tenuta, una posizionata sul telaio ed una interna sul battente, sono realizzate in materiale termoplastico saldato negli angoli. Trasmissione termica del nodo profili con U.f. 1,2 W/(m² K) e U.f. 1,3 W/(m² K).
- **LA FERRAMENTA:** meccanismi di movimento e di chiusura realizzati in acciaio pressofuso, e materia plastica di alta qualità per alcune minuterie (tutte le parti metalliche sono zincate e passivate secondo norme DIN 50941). La distanza massima fra i punti di chiusura non supera gli 800 mm. Il dispositivo dell'anta a ribalta è dotato di sistema di sicurezza contro l'errata manovra e di meccanismo che facilita la chiusura dell'anta stessa (alza anta), di serie viene inoltre montato catenacciolo a scrocco ed un punto di sicurezza per l'anta principale. Diverse sono le possibilità di personalizzazione con accessori quali diversi tipi di maniglie, diversi colori per i copri cerniere, ferramenta di sicurezza.
- **I VETRI:** vetrate isolanti o stratificate secondo norma UNI 7697: 2014 - UNI EN ISO 10077-1:2002 - UNI EN 673



BASCULANTE

Basculante sezionale in alluminio coibentato



PORTE INTERNE

Porte interne in legno tamburato con finitura esterna laccata, dotate di maniglie satinata e ferramenta a scomparsa.



TINTEGGIATURE

Tinteggiature interne con due mani di semilavabile colore bianco. Tinteggiatura esterna mediante intonachino silossanico

PRECISAZIONI

Eventuali variazioni di carattere generale che fossero decise in corso di lavoro dalla DD.LL. potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nella descrizione delle opere, purché motivate da reali necessità statiche di esecuzione della struttura abitativa o di convenienza esecutiva.

Le strutture portanti indicativamente segnate nelle piante non sono impegnative, né nella misura, né nella disposizione, potendo le stesse subire delle variazioni conseguentemente a necessità statiche rivelatesi in sede di progetto esecutivo o in corso d'esecuzione.

Le immagini inserite nel presente capitolato si riferiscono a prodotti generici e devono pertanto ritenersi indicative e non esaustive al solo fine indicativo.

Per quanto riguarda l'architettura e l'estetica del fabbricato, la parte venditrice e la DD.LL. si riservano di apportare eventuali modifiche indispensabili per rispettare quanto concesso dall'Amministrazione Comunale o per motivi strutturali e/o di convenienza economica

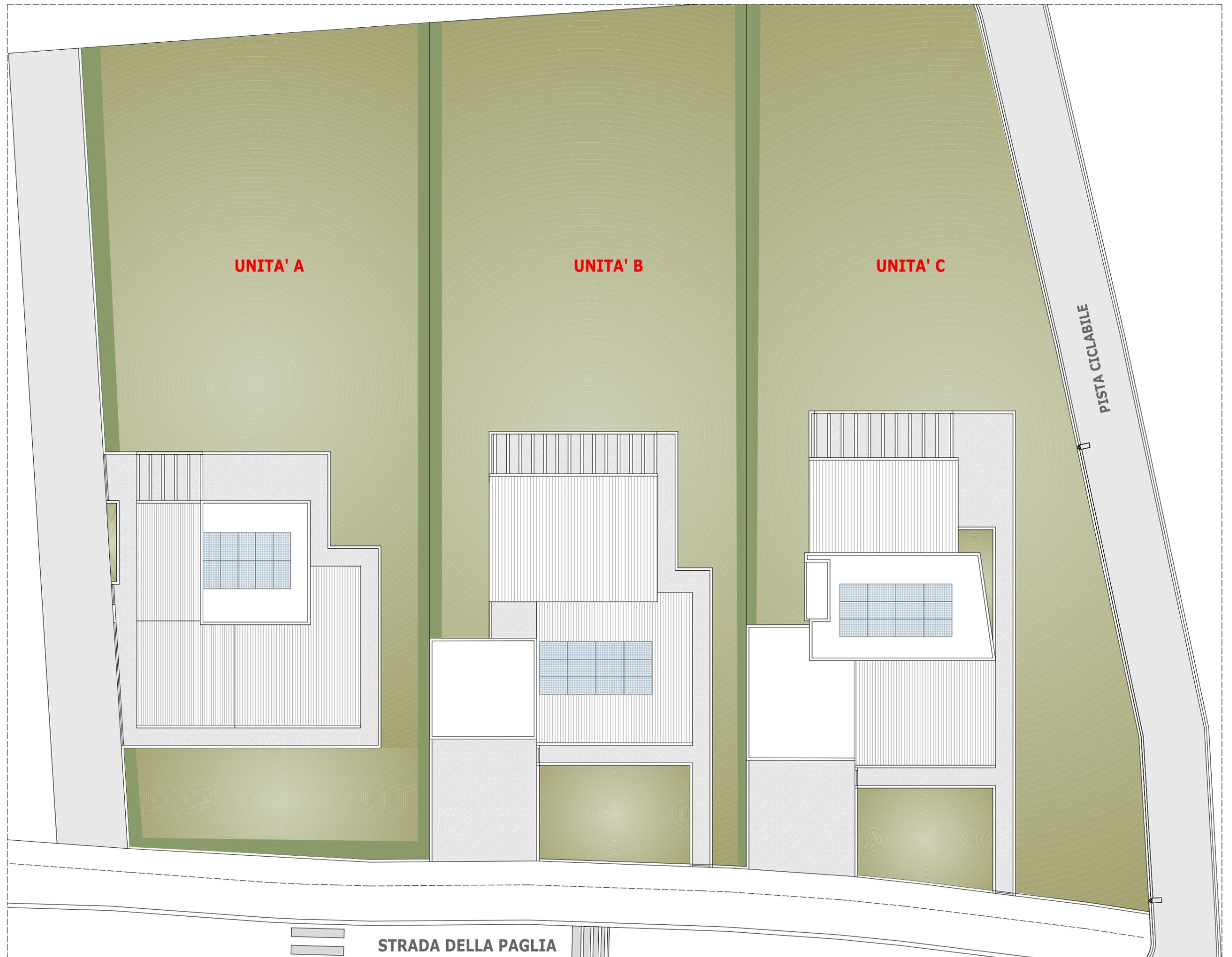
L'immobile sarà trasferito con tutte le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, visibili e non visibili.

Tutte le misure inerenti a finestre, porte e porte d'ingresso, possono essere variate per motivi tecnici ed estetici dal DD.LL. e dal venditore

AREA D'INTERVENTO



SUPERFICI SCOPERTE
UNITA' A: 870 mq
UNITA' B: 685 mq
UNITA' C: 720 mq



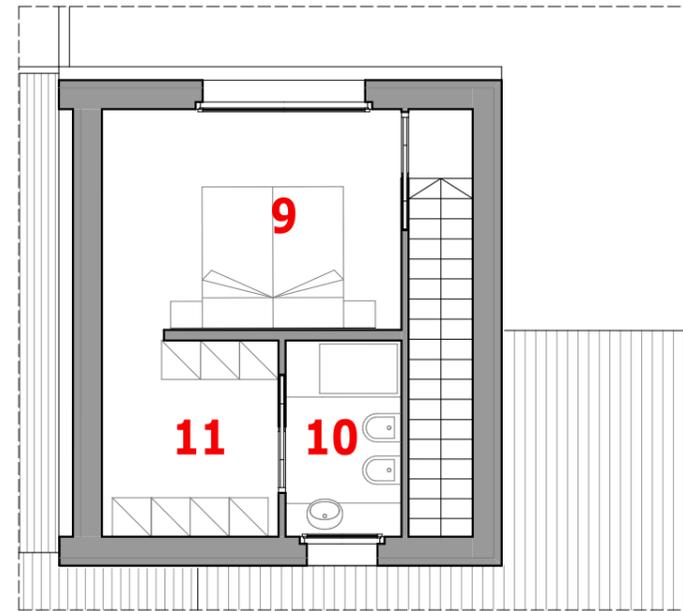




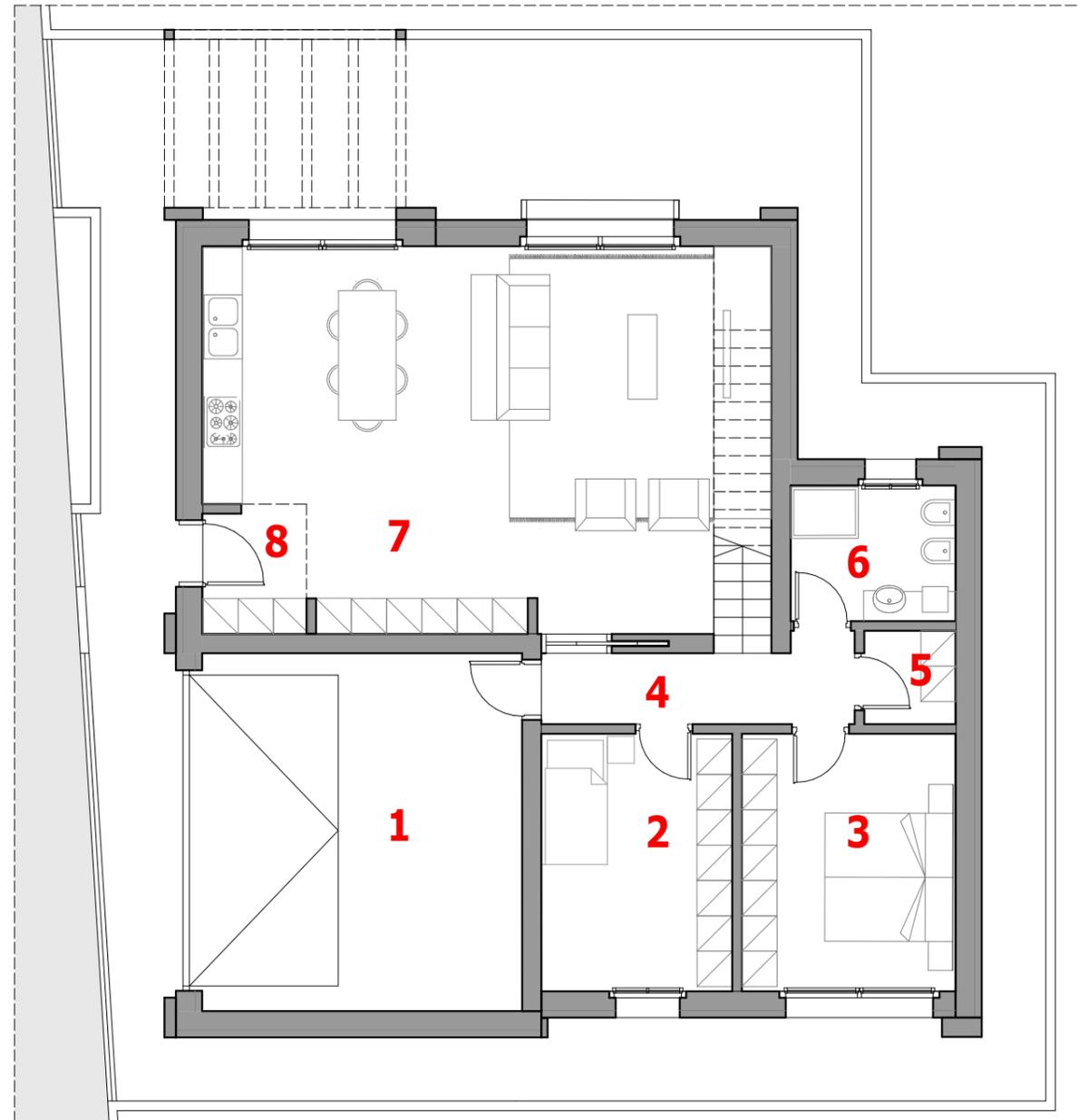


SUPERFICI CALPESTABILI

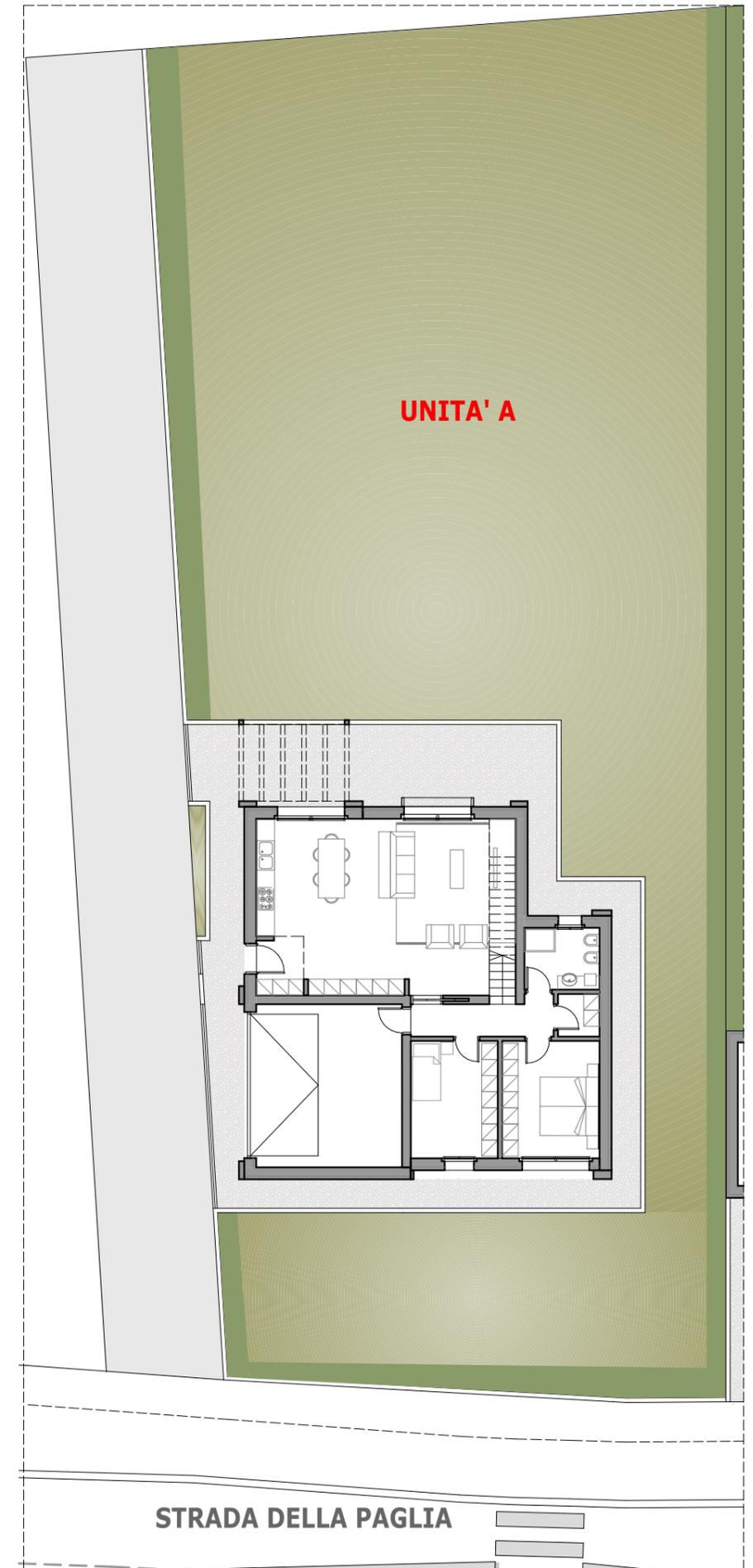
1 garage	32.75 mq
2 camera doppia	12.20 mq
3 camera doppia	13.60 mq
4 disimpegno	6.00 mq
5 ripostiglio	2.20 mq
6 bagno	5.50 mq
7 zona giorno	44.60 mq
8 ingresso	3.20 mq
9 camera matrimoniale	14.05 mq
10 bagno	4.00 mq
11 cabina armadio	4.65 mq



pianta piano primo



pianta piano terra



STRADA DELLA PAGLIA



