

DIMORE MONTE ZOVETTO

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

STRUTTURA

FONDAZIONI

La platea di fondazione degli edifici è realizzata in calcestruzzo armato secondo il progetto delle strutture depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune prima dell'inizio dei lavori;

STRUTTURA PORTANTE

Gli edifici vengono realizzati con struttura in cemento armato (setti, pilastri e travi) e tamponamenti in muratura collaboranti in c.a.. Il progetto è conforme alle norme antisismiche, secondo le NTC del 2018.

PIANO INTERRATO

Le murature del piano interrato sono in calcestruzzo armato con superfici lisce da cassero.

Tutte le pareti esternamente sono protette da impermeabilizzazione.

I divisori tra le autorimesse sono realizzati in calcestruzzo liscio da cassero come le pareti esterne.

Le bocche di lupo saranno chiuse con una griglia esterna in acciaio zincato e dotate di scarico collegato alla rete meteorica.

Gli scarichi interni del fabbricato in tubazioni tipo Geberit di varie dimensioni, in parte saranno fissati all'intradosso del solaio del piano interrato e lasciati a vista per facilitarne la manutenzione.

1

MURATURE

Pareti esterne

Le pareti esterne sono costituite dal seguente pacchetto:

- cappotto esterno costituito da pannelli isolanti in EPS, spessori variabili 9/14/18 cm;
- muratura in calcestruzzo armato spessore 12/20/25 cm;
- coibentazione interna in lana di vetro;
- doppia lastra di cartongesso.

Pareti di divisione tra unità immobiliari

Le pareti di divisione tra unità immobiliari sono costituite dal seguente pacchetto:

- doppia lastra in cartongesso;
- coibentazione con lana di roccia;
- muratura tipo Poroton spess. 25 cm;
- intonaco a grezzo;
- coibentazione con lana di roccia;
- pannello Topsilent Duo Gips;
- doppia lastra in cartongesso.

Pareti divisorie tra appartamento e vano scala

Le pareti divisorie tra appartamento e vano scala sono costituite dal seguente pacchetto:

- doppia lastra in cartongesso;
- coibentazione con lana di roccia;
- muratura in calcestruzzo armato spessore 20/25;
- intonaco a grezzo e fino.

Pareti divisorie tra appartamento e vano ascensore

Le pareti divisorie tra appartamento e vano ascensore sono costituite dal seguente pacchetto:

- doppia lastra in cartongesso;
- coibentazione con lana di roccia;
- pannello acustico tipo Topsilent Duo Gips;
- muratura in calcestruzzo armato, spessore 20/25 cm.;
- intonaco a grezzo e fino.

Pareti – divisori interni

Le pareti divisorie interne sono costituite dal seguente pacchetto:

- doppia lastra in cartongesso;
- coibentazione con lana di roccia;
- doppia lastra in cartongesso.

SOLAI

I solai sono dimensionati per i carichi di esercizio previsti dalle vigenti normative e conformi al progetto delle strutture depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune prima dell'inizio dei lavori.

2

Il solaio tra il piano interrato ed il piano terra è composto dal seguente pacchetto:

- solaio in calcestruzzo armato "tipo Predalles" con spessore come da progetto delle strutture;
- canalizzazioni degli impianti;
- cemento alleggerito;
- pannello tipo Stiferite per coibentazione;
- pannello per impianto di riscaldamento a pavimento, spessore 2,6 cm;
- massetto in sabbia e cemento con rete elettrosaldata o aggiunta di fibre;
- pavimentazione in gres o legno;

Il solaio tra piani abitati è composto dal seguente pacchetto:

- intonaco a grezzo e fino;
- solaio in laterocemento con spessore come da progetto delle strutture;
- canalizzazioni degli impianti;
- cemento alleggerito;
- feltro tipo Fonostop Duo;
- pannello per impianto di riscaldamento a pavimento, spessore 2,6 cm;
- massetto in sabbia e cemento con rete elettrosaldata o aggiunta di fibre;
- pavimentazione in gres o legno;

COPERTURA

Il solaio di copertura è dimensionato per i carichi di esercizio previsti dalle vigenti normative e conformi al progetto delle strutture depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune prima dell'inizio dei lavori.

Il solaio di copertura piana è composto dal seguente pacchetto:

- struttura metallica in travi in acciaio;
- solaio in lamiera grecata e cappa collaborante;
- barriera a vapore;
- pannello coibente poliuretano Eps;
- pannello in stiferite;
- strato di separazione in polietilene;
- massetto alleggerito per formazione pendenze;
- impermeabilizzazione in doppia guaina bituminosa;
- manto di tessuto non tessuto con ghiaino;

(in fase di esecuzione il pacchetto di isolamento potrà variare per una maggior ottimizzazione).

Le grondaie, scossaline e copertine sono in lamiera preverniciata con colore a scelta della Direzione Artistica.

I pluviali sono in polietilene tipo Geberit incassati nel cappotto esterno.

CAPPOTTO ESTERNO, INTONACI E TINTEGGIATURE INTERNE

CAPPOTTO ESTERNO

Rivestimento a cappotto costituito da pannelli isolanti in EPS (polistirene espanso sinterizzato), spessore come da progetto esecutivo, variabile da cm 9/14/18, posto in opera con l'uso di collanti, rete porta intonaco, intonachino con colore a scelta della Direzione Artistica e posato secondo le modalità ed istruzioni dei produttori dei vari elementi costituenti il cappotto.

INTONACI INTERNI

Intonaco premiscelato civile per i vani scala e per i soffitti degli appartamenti, costituito da uno strato di intonaco rustico ed uno strato di arricciatura fine eseguiti in rapida successione, tirato a staggia e frattazzo, formazione degli spigoli in acciaio e realizzazione dei riquadri.

TINTEGGIATURE INTERNE

Idropittura traspirante di colore bianco per interni ad alta copertura a base di resine viniliche in dispersione acquosa, in almeno due mani, nelle quantità determinate dall'assorbimento del supporto.

TERRAZZI

I terrazzi saranno costituiti da un pacchetto che comprende isolamento, impermeabilizzazione e pavimentazione.

La pavimentazione dei terrazzi sarà diversa nei primi due piani e negli attici. Per i livelli 1 e 2 la finitura sarà in pavimento incollato Mariner Theatro white 30x60 R11 strutturato con finitura grip. Gli attici invece saranno dotati di un gres flottante Soul Walnut Keope 30x120 R11 strutturato con finitura grip.

ASCENSORE

L'impianto ascensore è conforme con quanto previsto dalla Legge 13/89 e ss.mm.ii. (normativa per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche). L'ascensore è ad azionamento elettrico tipo MonoSpace 500 DX Kone con finiture interne ed esterne a scelta della Direzione Artistica. Cabina dotata di specchio e corrimano, pavimento coordinato con il pavimento del vano scala condominiale.

FINITURE

PAVIMENTO AUTORIMESSE E VANI TECNICI

Pavimento in calcestruzzo "fresco su fresco" con finitura a base di spolvero di quarzo e corindone, colore a scelta della Direzione artistica.

RIVESTIMENTO SCALE

Il rivestimento della scala in gres assemblato Sensi White Lithos 60x120 ret strutturato matt-naturale.

PAVIMENTI AI PIANI 0-1-2

I pavimenti degli appartamenti saranno realizzati in parquet Rovere Easy 150 Corà Legnami, spazzolato, microbisellato 4 lati, spessore 1 cm, larghezza 15 cm, lunghezza 70-190 cm trattamento Oil UV Opaco.

In alternativa al legno è il pavimento in gres Keope Brystone formato 120x60 cm o formato 120x120 cm (con colore a scelta tra quelli della gamma).

4

PAVIMENTI AL PIANO 3

I pavimenti degli attici saranno realizzati in parquet Rovere Easy 190 Corà Legnami, spazzolato, microbisellato 4 lati, spessore 1 cm, larghezza 19 cm, lunghezza 190 cm Oil Uv Opaco con finitura di colore a scelta tra quelle disponibili della stessa serie.

RIVESTIMENTI AI PIANI 0-1-2

I rivestimenti proposti per i bagni di tutti gli appartamenti ai piani 0-1-2 saranno in gres porcellanato Mariner delle serie Theatro, Absolute, Boston o Wales formato 60x30 cm rettificato ad H 120 cm per il perimetro del bagno e H 210 interni doccia (colore a scelta degli acquirenti e nella gamma di colori disponibili).

RIVESTIMENTI AL PIANO 3

I rivestimenti proposti per gli attici sono Keope Brystone formato 60x120 cm finitura naturale liscia ad H 120 cm per il perimetro del bagno e H 210 interni doccia (colore a scelta degli acquirenti e nella gamma di colori disponibili).

In alternativa elegante viene proposto anche il rivestimento Keope Elements Lux gres effetto marmo formato 60x120 cm (colore a scelta tra quelli della gamma).

SOGLIE E DAVANZALI

Soglie e davanzali in marmo Botticino o similari, spessore 3 cm, levigato nelle parti a vista.

IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico abitazione

L'impianto elettrico è costituito da rete di alimentazione e distribuzione sotto intonaco e/o sotto pavimento, calcolato e realizzato secondo le norme vigenti (norma CEI 64-8 settima edizione 2012 - livello 1).

Caratteristiche:

- la tipologia di interruttori, prese e placche sarà della Serie Linea di Vimar;
- l'impianto sarà di tipo tradizionale con automazione tapparelle (Camere da letto e Bagni) con gestione da App, impianto di climatizzazione, predisposizione Domotica e Luci dimmerabili (impianto completo di serie per gli attici);
- impianto antintrusione fornito per appartamenti piano terra e predisposto per i piani superiori.

Nel dettaglio:

- frutti di comando del tipo ad incasso, componibili, della ditta Vimar modello Linea colore Bianco;
- linee dal contatore al centralino di distribuzione dell'appartamento dimensionate per 6kW a 230V monofase, con allaccio alla rete pubblica tramite installazione dei contatori sigillati con potenza preinstallata di 3 kW a 230V monofase;
- La potenza fino a 6kW potrà essere aumentata con richiesta all'ente erogatore del servizio senza modificare l'impianto realizzato;
- dotazione di punto di alimentazione con interruttore di protezione dedicato per piano cottura ad induzione;
- luce di emergenza;
- predisposizione dell'infrastruttura digitale di trasmissione dati per sistemi a banda larga (fibra ottica), mediante posa di cavidotti vuoti dedicati e dispositivi idonei, secondo quanto prescritto dalla L. 164/2014;
- impianto videocitofonico con apparecchio a parete dotato di schermo LCD a colori con tasti apriporta e multifunzione;
- impianto TV + satellitare condominiale composto da antenna e parabola esterna di diametro 80cm, terminale di testa per ingresso segnale analogico/digitale, linee di collegamento, centralino di amplificazione/distribuzione, smistamento linee ai singoli appartamenti e partizione del segnale, presa tipo F in soggiorno e in camera matrimoniale.

5

Impianto elettrico autorimesse

I sezionali saranno motorizzati.

L'impianto elettrico di illuminazione e forza motrice è stato realizzato secondo le normative CEI in vigore alla data dell'inizio lavori e nel rispetto della legge che regola gli ambienti soggetti al controllo dei VV.FF.

L'impianto viene realizzato per poter essere messo fuori servizio in caso di incendio mediante pulsanti di sgancio con vetro a rompere installati in prossimità delle vie di fuga ed in accordo con le prescrizioni dei VV.F.

All'interno di ogni singolo box è prevista una plafoniera di tipo stagno a led con interruttore e presa di servizio tipo schuko; è prevista inoltre la predisposizione per futura installazione di apposita stazione di ricarica per veicoli elettrici.

L'illuminazione delle corsie si realizza con plafoniere di tipo stagno a led, nel rispetto del risparmio energetico; l'accensione avviene con interruttori ad infrarosso in grado di percepire il movimento.

Sono presenti inoltre opportuni corpi illuminanti autonomi per l'illuminazione per le vie di fuga in caso di mancanza dell'alimentazione dell'impianto elettrico.

IMPIANTO DI ALLARME

Installazione di impianto di allarme al piano terra e predisposizione per i piani superiori.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Impianti fotovoltaici ubicati sulle coperture degli edifici ed allacciati ai contatori condominiali delle utenze comuni, di potenza nominale pari a 20 kw/cad., comprensivo di tutti i componenti necessari per il corretto funzionamento del sistema in conformità alle regole tecniche e giuridiche per l'allacciamento alla rete di distribuzione.

IMPIANTO IDRO TERMOSANITARIO

Impianto di riscaldamento a pavimento

Le Unità saranno climatizzate con impianto radiante a pavimento e due split per raffrescamento estivo. Opzionali saranno eventuale conversione ad impianto VMC puntiforme o canalizzato con funzione ventilazione forzata tramite recuperatore di calore a flussi incrociati e batteria integrata di climatizzazione.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con contatori di calore per le singole unità.

La produzione del fluido termovettore caldo per il riscaldamento degli ambienti avviene mediante un gruppo costituito da una pompa di calore aria-acqua a compressione di vapore ad alimentazione elettrica, installati parte all'esterno dell'edificio e parte nel locale tecnico condominiale, di potenzialità conforme al progetto esecutivo.

Il gruppo asservito da impianto fotovoltaico sarà gestito da una centralina di controllo con sonda esterna per adattare la temperatura dell'acqua del riscaldamento alla temperatura esterna secondo curva climatica impostabile.

All'ingresso delle unità residenziali viene installato un "modulo di utenza" dotato di apparecchiature omologate MID, consistente in una centralina che registra distintamente la quantità di calore utilizzata per il riscaldamento, la quantità di acqua calda sanitaria utilizzata e la quantità di acqua fredda utilizzata.

Pertanto la gestione del riscaldamento è autonoma per ogni singola unità.

Negli appartamenti l'impianto di riscaldamento è realizzato mediante pannelli radianti a pavimento costituiti da un reticolato di tubi in polietilene conformi al progetto, posati su pannello in polistirene espanso autoestingente spessore secondo UNI 1264.

L'impianto è dotato di due cronotermostati per la regolazione della temperatura ambiente, posizionati uno nella zona giorno e uno nella zona notte.

Nei bagni dotati di doccia viene installato uno Termo-arredobagno di tipo elettrico predisposto per eventuale collegamento anche a impianto idraulico comandato da cronotermostato digitale a bordo o a parete.

Impianto idrosanitario

L'impianto idrico sanitario è centralizzato con contatori di consumi per le singole unità.

La provvista e la distribuzione dell'acqua potabile con allacciamento alla condotta comunale.

La linea di distribuzione dell'acqua condominiale dal contatore al locale tecnico condominiale.

La rete di distribuzione dell'acqua dal locale tecnico al "modulo di utenza" avviene con la contabilizzazione dei consumi dell'unità.

La produzione dell'acqua calda sanitaria sarà realizzata con sistemi in grado di garantire la copertura mediante fonti rinnovabili conforme alle prescrizioni normative vigenti, operanti su accumulo coibentato ubicato nel locale tecnico condominiale.

Nel locale tecnico condominiale sono previsti inoltre un sistema di filtrazione per l'eliminazione delle impurità ed un addolcitore per il trattamento dell'acqua potabile condominiale.

Nei terrazzi e nei giardini è prevista l'installazione di cassetta a muro con rubinetto dell'acqua fredda.

Sanitari e rubinetteria piani 0-1-2

- Sanitari sospesi Italy bianco lucido, Catalano;
- Rubinetteria Light Paffoni, finitura cromo lucido;
- Lavabo sospeso Meg 11 Pro, ceramica b. lucido, Galassia, Soffione Cosmo+ doccetta Zen, Bossini cromo lucido;
- Piatto doccia H3cm in ceramica bianco lucido, Catalano;

Sanitari e rubinetteria piani 3°

- Sanitari sospesi Smile bianco lucido, Ceramica Cielo;
- Rubinetteria Steel Paffoni, finitura inox spazzolato;
- Lavabo sospeso Premiun 80x47 ceramica bianco lucido, Catalano Soffione Kino Acquelite + doccetta finitura inox spazzolato;
- Piatto doccia Silex Extrapiano, Fiora finitura Pizzarra;

SCARICHI

Rete scarichi interna dei bagni in tubazioni di polietilene tipo Geberit; colonne montanti in polietilene rigido silenziato tipo Geberit Silent giuntati a caldo o ad innesto, incassati nelle murature. Le colonne montanti sono rivestite per un maggior isolamento acustico.

SERRAMENTI

SERRAMENTI PERIMETRALI

I Serramenti perimetrali esterni saranno in Alluminio a Taglio Termico realizzati con spessore 75mm con cerniere a scomparsa per le finestre e le portefinestre ad anta con ribalta e microventilazione, mentre i serramenti scorrevoli verranno realizzati con il profilo di spessore 150 mm con soglia ad incasso nel pavimento. Tutti i serramenti saranno verniciati a polveri RAL a scelta della Direzione Artistica.

Tutti i profili, sia di telaio che di anta, sono realizzati secondo il principio delle tre camere, costituiti cioè da profili interni ed esterni tubolari e dalla zona di isolamento, per garantire una buona resistenza meccanica e giunzioni a 45° e 90° stabili ben allineate. Le giunzioni a 45° e 90° saranno effettuate per mezzo di apposite squadrette e cavallotti, in lega di alluminio dotate di canaline per un corretto incollaggio. Saranno inoltre previsti elementi di allineamento e supporto alla sigillatura.

Gli infissi sono completi di vetrocamera doppio stratificato 3+3.1 B.E. / 16 argon / 4 E.C. / 16 argon / 3+3.1 B.E. UG 0.6, se non specificato diversamente.

TAPPARELLE

Nelle finestre e portefinestre zona notte sono poste in opera tapparelle motorizzate; gli avvolgibili sono in doghe in alluminio (modello e colore a scelta della Direzione Artistica).

PORTONCINO DI INGRESSO APPARTAMENTI

Il portoncino di ingresso blindato marca Dierre S.p.A. - mod. D180, con cerniere a scomparsa, con livello di sicurezza classe 3 secondo norma europea ENV 1627-1. L'anta è costituita da doppia lamiera di acciaio spessore 10/10 rinforzata e coibentata con coefficiente termico $U_d=1,3 \text{ W/mqK}^\circ$. Il portoncino è dotato di limitatore di apertura, spioncino, guscio protezione serratura, cilindro europeo 3 chiavi e tessera di proprietà, maniglia e pomolo con finitura cromo-satinata.

Il rivestimento interno del portoncino è con pannello liscio laccato Bianco con telaio a vista da 25/10 verniciato testa di moro; il rivestimento esterno è a scelta della Direzione Artistica.

PORTE INTERNE

Porte interne cieche e lisce di spessore 44 mm, marca Dierre Spa mod. ISY 1; il battente è costituito da intelaiatura perimetrale in legno a filo del rivestimento con struttura interna cellulare nido d'ape, tamburato con pannelli in MDF 4 mm; maniglia tipo New York della ditta Hoppe finitura argento o similari.

Cassa in legno listellare rivestito come l'anta dello spessore di 40 mm completa di guarnizione in gomma perimetrale in battuta. Finitura Bianco Matrix spazzolato della collezione Materiche di Dierre.

PORTONCINI DI INGRESSO AI VANI SCALA

Portoncini di ingresso ai vani scala realizzati con profili piani di alluminio elettrocolorato, e dotati di vetro antinfortunistico.

Disegno e finitura a scelta della Direzione Artistica.

8

PORTONI SEZIONALI

Portoni delle autorimesse private saranno preverniciati con vernice poliuretanica colore a scelta della Direzione Artistica.

I portoni presenteranno aperture grigliate di ventilazione per una corretta aerazione.

PORTONE BASCULANTE CONDOMINIALE

Portone basculante condominiale in lamiera di acciaio zincata con fori di ventilazione a norma e completo di motorizzazione. Sono previsti n. 2 telecomandi per ogni unità immobiliare.

Marche e tipologie di prodotto potrebbero variare in base all'offerta di mercato e alla scelta della Direzione Lavori, e saranno di qualità uguale o superiore a quelle indicate.

SISTEMAZIONE ESTERNA

VIALETTI DI INGRESSO

I vialetti di ingresso pedonali ed i marciapiedi delle singole unità al piano terra, sono previsti in betonelle autobloccanti in calcestruzzo con colore, formato e tipologia a scelta della Direzione Artistica.

MURETTO DI RECINZIONE

Muretto di recinzione con altezza come da progetto, con sovrastante rete metallica a disegno semplice o rete metallica plastificata secondo le indicazioni di progetto.

A divisione dei giardini viene montata una rete metallica plastificata.

NICCHIE CONTATORI

Le nicchie contatori verranno eseguite nella posizione e con le dimensioni imposte dalle società che erogano i servizi e saranno realizzate in calcestruzzo con antine in ferro zincato e verniciato con colore a scelta della Direzione Artistica.

GIARDINI

Per i giardini di pertinenza delle singole unità immobiliari si opererà con la messa in sagoma del terreno. La sistemazione del terreno per prepararlo alla semina del tappeto erboso (questa esclusa) verrà eseguita quando le condizioni meteorologiche e di stagione saranno idonee. Pertanto tali lavorazioni potranno avvenire anche dopo l'atto di compravendita, senza che l'acquirente possa posticipare l'atto o trattenere somme a garanzia.

VARIE

Nel prezzo di vendita sono compresi:

- la progettazione e direzione lavori;
- le pratiche catastali;
- la pratica per segnalazione certificata di agibilità;

Sono esclusi dal prezzo di vendita:

- eventuali progetti di variante richiesti dall'acquirente;
- tutte le variazioni rispetto al presente capitolato;
- le spese per l'atto notarile di acquisto e le relative imposte al vigore al momento della stipula;
- le spese per gli allacciamenti di energia elettrica, acquedotto e fognature.

CLASSE ENERGETICA

La classe energetica è il risultato di un sistema di progettazione olistico che lavora sulla sinergia e la reciproca interconnessione di moduli costruttivi diversi: l'involucro, gli impianti ed i serramenti.

La classe delle singole unità immobiliari che saranno registrate al Catasto Energetico Regionale Veneto avranno valori diversi che spazieranno dall'A1 all'A4 in funzione delle geometrie, dell'orientamento e dell'allestimento dei sistemi di climatizzazione.