



RESIDENZA 'HOME 24'



CAPITOLATO

l'Intervento è relativo alla costruzione di un nuovo complesso residenziale in Via Piave Vecchio a Jesolo - Centro Storico.

Obiettivo primario di questa realtà è quello di creare soluzioni abitative studiate nei minimi dettagli ponendo particolare attenzione al comfort ed al risparmio energetico. Il risultato è un nuovo concetto di "abitare", una perfetta sinergia tra design accattivante, innovazione tecnologica e ambienti vivibili con spazi verdi esclusivi. Il progetto prevede la costruzione di N.12 appartamenti così suddivisi:

- Piano Terra n.3 appartamenti con giardino di proprietà privata ;
- Piano 1° n.3 appartamenti con terrazze ;
- Piano 2° n.3 appartamenti con terrazze ;
- Piano 3° n.3 appartamenti con terrazze .

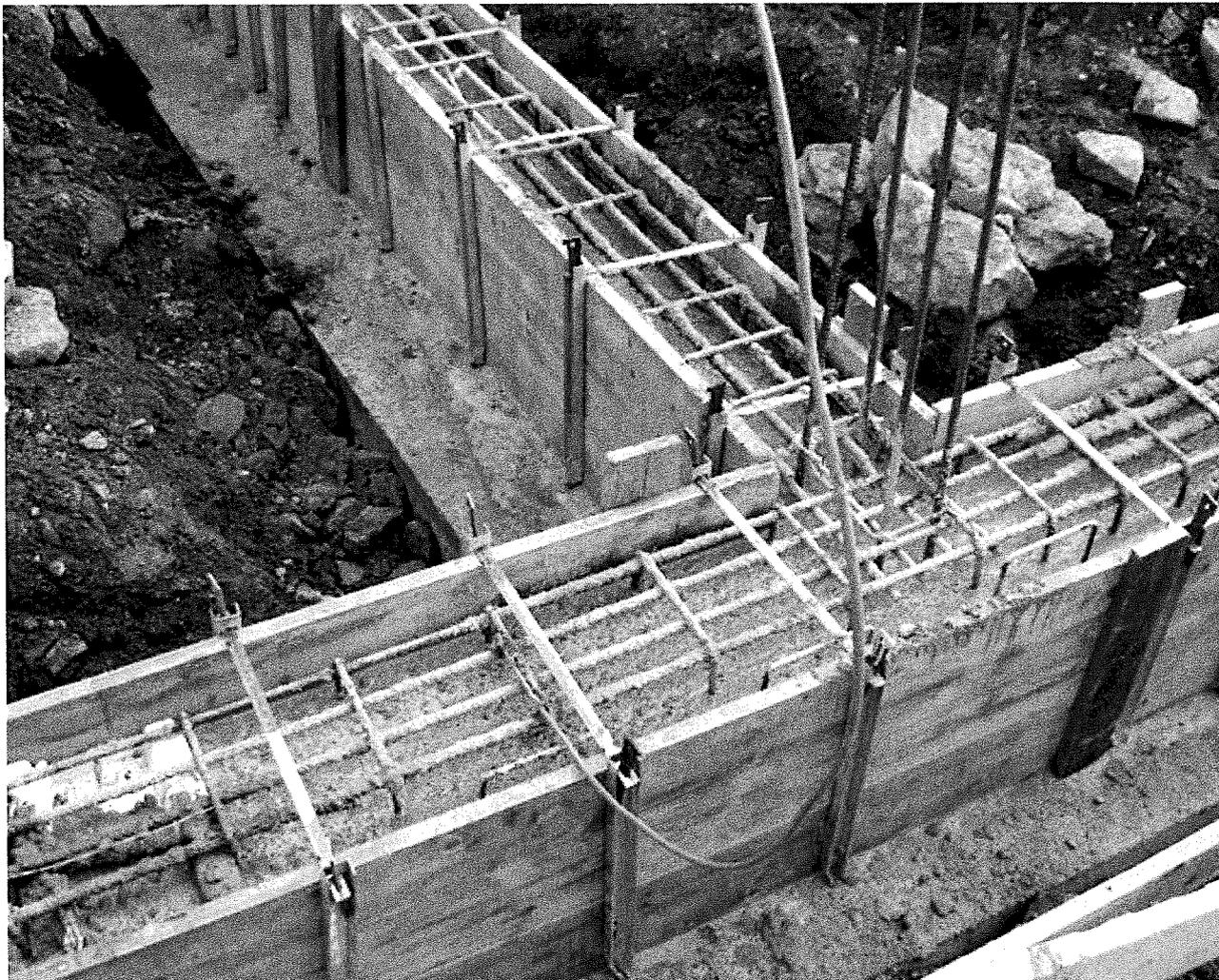
Tutti gli appartamenti sono serviti da ascensore.
Box auto al piano interrato.

Le unità abitative sono classificate tutte in categoria "A4"

1 - OPERE IN CEMENTO ARMATO

Le fondazioni sono a tipologia travi rovesce, costituite da un piano di posa (magrone), primo dado e secondo dado realizzato in cemento tipo RcK 325 armato con ferro Feb 44K secondo quanto prescritto dal tecnico strutturale e rispondenti alle normative vigenti. IN QUESTO CASO CI SARA'

PLATEA ROVESCIA PER GARAGE INTERRATI E MURI IN CLS E SOLAIO A LASTRE PREDAL DA CM 25/30.



Altri elementi in cemento armato sono:

- tutte le strutture verticali quali pilastri;
- struttura delle scale;
- Tutte le strutture di irrigidimento strutturale come mensole, architravi.

Tutte le strutture in cemento armato in contatto con l'ambiente esterno verranno opportunamente isolate mediante la posa di opportuno "cappotto" in EPS o pannelli di eraclit o similare. Tali accorgimenti costruttivi permettono di eliminare i ponti termici.

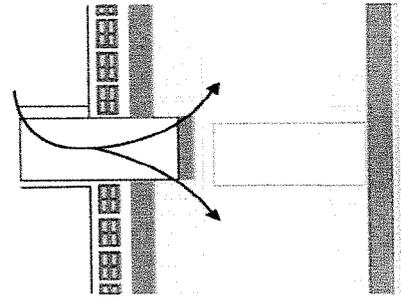
2 - MURATURE ESTERNE ED INTERNE

MURI ESTERNI

Muratura in laterizio portante, spessore 25 cm con isolamento esterno "cappotto" in EPS spessore 12 cm. oltre al cappotto.

L'isolamento termico "a cappotto" posiziona la barriera termica all'esterno del muro perimetrale, quindi, la struttura del fabbricato viene completamente avvolta da un sistema isolante. I principali vantaggi di questa soluzione sono:

- Elimina i "ponti termici" della struttura, intesi come elementi che hanno parti a contatto con l'ambiente esterno e parti a contatto con l'ambiente interno. Creano superfici fredde che possono essere sede di muffe.
- Impedisce attraverso la creazione di un'efficiente inerzia termica, il manifestarsi di ritiri e dilatazioni termiche che stanno alla base dei ben noti problemi di microfessurazioni e lesioni strutturali che spesso si formano in facciate.
- Consente un tangibile ritorno economico in quanto permette il recupero di spazio abitativo, è fonte di risparmio nel consumo energetico per riscaldamento e da luogo, nel tempo a minori necessità di intervento manutentivo.

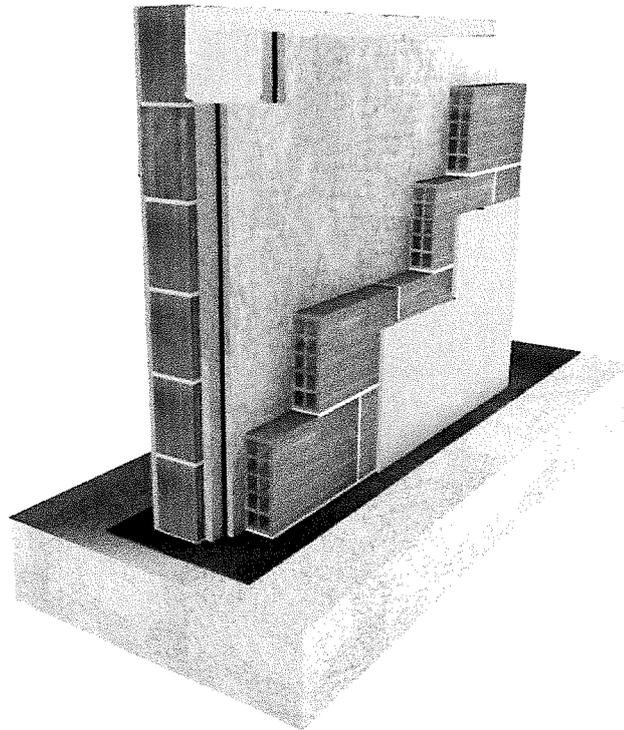


MURI INTERNI

Per quanto concerne la tipologia di muratura a divisione tra le altre unità sarà realizzata con muratura in laterizio dello spessore di cm 25 un rinzaffo nella facciata interna, posa di isolamento termoacustico in lana di roccia dello spessore di 5 cm e posa di tramezza dello spessore di cm. 8.

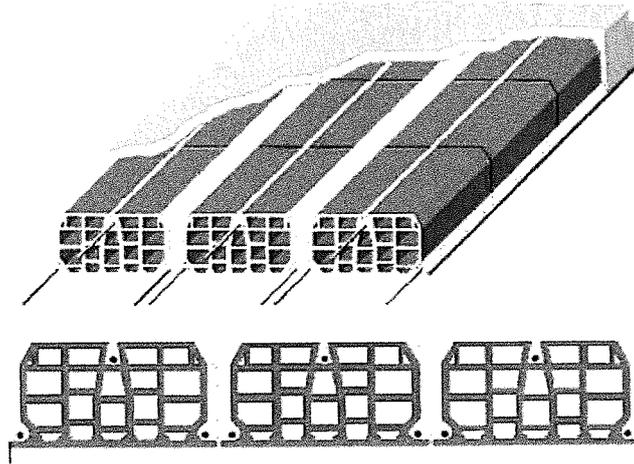
Per quanto concerne le pareti divisorie tra i vani interni verranno realizzate con posa di tramezze in laterizio forato dello spessore di 8 cm, legati con malta bastarda.

Per le pareti divisorie dei garage al piano terra saranno eseguite in muratura con lecablocco spessore cm 13 REI 60.



2 - SOLAI PIANO 1°,2°,3°

I solai saranno in struttura mista in laterocemento con soletta, realizzato con elementi in laterizio collaboranti accostati fra loro, a formare pannelli prefabbricati monolitici ad intradosso piano di laterizio, con armatura di confezione di acciaio e getto di calcestruzzo nelle nervature di confezione, di dimensionamento atto a rispettare la normativa vigente.



COPERTURA

Il manto della copertura sarà in coppi e parte in lamiera gregata per la posa dei pannelli fotovoltaici.

GRONDAIE E PLUVIALI

Sempre in un'ottica di estetica moderna si è optato per l'utilizzo di grondaie in alluminio di colore grigio.

4 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'obiettivo di avere alte prestazioni, massimo risparmio energetico e l'analisi del complesso residenziale ha portato a scegliere di realizzare un impianto di riscaldamento a "pompa di calore" con accumulo di acqua calda sanitaria da lt. 120 completa di pannello remoto modello Riello o similari.

Tale tecnologia è abbinata ad impianti di riscaldamento a bassa temperatura a pannelli radianti a pavimento, ciò consente di ottenere **risparmi fino al 30 % rispetto ad un riscaldamento di tipo tradizionale a radiatori**, infatti in un impianto a pannelli radianti la temperatura di circolazione dell'acqua è compresa tra i 25°C ed i 40°C, contro i 70° C di un impianto a radiatori di tipo tradizionale, pertanto si ha un abbattimento dei consumi già dal generatore di calore.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

Un impianto di riscaldamento a pavimento è un sistema a bassa temperatura che garantisce un elevato grado di comfort, che permette un notevole risparmio sui costi di gestione e manutenzione. I principali vantaggi che offre sono:

1. Risparmio energetico

Rispetto ai sistemi di riscaldamento tradizionali, gli impianti radianti consentono risparmi fino al 30%. Questo grazie alla particolare diffusione del calore e alla grande dimensione "del corpo scaldante" utilizzato.

2. Benessere termico

Definendo come "benessere termico" la sensazione di comfort che si instaura all'interno di un locale, il benessere oltre che da fattori soggettivi dipende dal "microclima" che si instaura all'interno dei locali stessi.

Negli impianti di riscaldamento a pavimento la particolare collocazione dei pannelli radianti e la cessione di calore per irraggiamento genera una stratificazione delle temperature che si avvicina maggiormente allo stato ideale. L'emanazione del calore avviene attraverso tutta la superficie del pavimento e la differenza di temperatura del pavimento rispetto all'ambiente risulta modesta e tale da non innescare moti convettivi nell'aria.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO NEI BAGNI

Impianto di riscaldamento a pavimento è implementato da un termo-arredo in acciaio ad elementi tubolari orizzontali e collettori verticali verniciato a polveri epossidiche. La regolazione del termo-arredo avviene per mezzo di un termostato locale di tipo manuale. Questo consente di avere la massima flessibilità di utilizzo.



5 – SANITARI E RUBINETTERIE

Sanitari Ceramica Dolomite serie Mia tipo sospesa, a colonna, o similari.

Rubinetteria Paffoni serie Stick o similari.

6 – IMPIANTI ELETTRONICI

L'impianto elettrico sarà realizzato con la più scrupolosa osservanza di tutte le normative vigenti. Apparecchiature della VIMAR Serie PLANA o similare. In ogni unità immobiliare saranno realizzati:

- Quadro di distribuzione abitazione;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto elettrico luci;
- Impianto elettrico forza motrice;
- Placche vimar o similari;
- Luci di emergenza.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO con potenza di 3 kw per ogni unità con installazione di contatore da 6 kw.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO, è composto per il dialogo e predisposto per il monitoraggio da ogni singola unità abitativa con il relativo ingresso.

IMPIANTO D'ALLARME, ogni unità abitativa è predisposta di impianto di antifurto, dotato di posa di canale atte a installare centralina, sirena esterna, rilevatori volumetrici e rilevatori perimetrali negli infissi.

IMPIANTO SATELLITARE, ogni unità abitativa è predisposta per il collegamento alla parabola condominiale.

7 – CLIMATIZZAZIONE

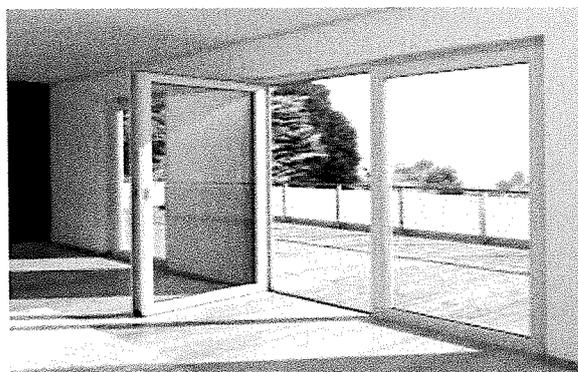
Tutti le unità sono predisposte per l'installazione di impianto di climatizzazione in pompa di calore per n. 1 postazione di split.

8 - SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Sono di due tipologie, finestre e portefinestre con chiusura a battente e scorrevoli, con A/R in PVC o legno laccato bianco

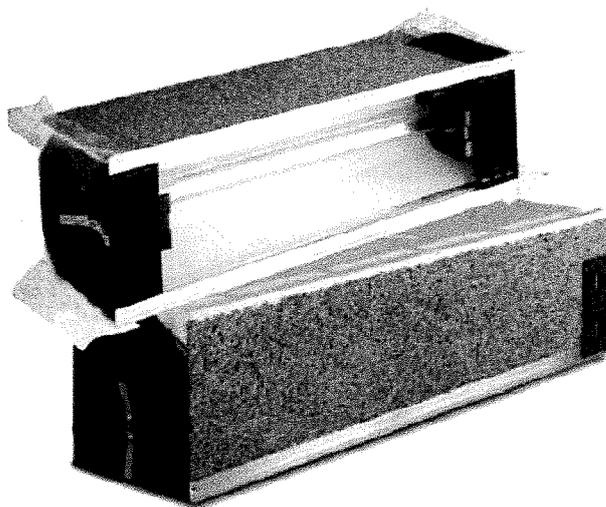
Le finestre e portefinestre sono costituite da:

- Telaio fisso sez 68x70/80 per quattro lati perimetrali;
- Ante mobili sez 68x70/80;
- Vetrocamera 4+15 gas argon +4 basso emissivo (finestre)
- Vetrocamera 4+4+15 gas argon+3+3 basso emissivo (porte-finestre)
- Guarnizione termica ed acustica.



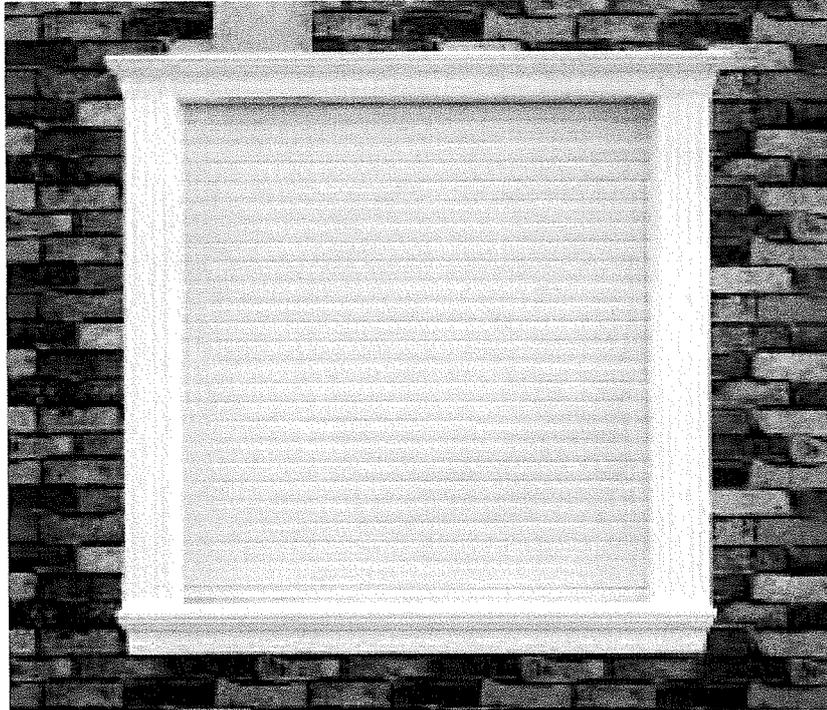
Cassonetti

Nelle finestre verranno installati cassonetti a scomparsa con tapparelle in alluminio elettriche. I cassonetti sono integrati nella struttura muraria per ottenere la configurazione con il miglior isolamento termico ed acustico. Hanno una propria coibentazione in modo da non alterare il rendimento termico della parete esterna.



TAPPARELLE ELETTRICHE

Le tapparelle persiane elettriche sono in alluminio materiale duttile e robusto.



PORTONCINO BLINDATO SERIE 4

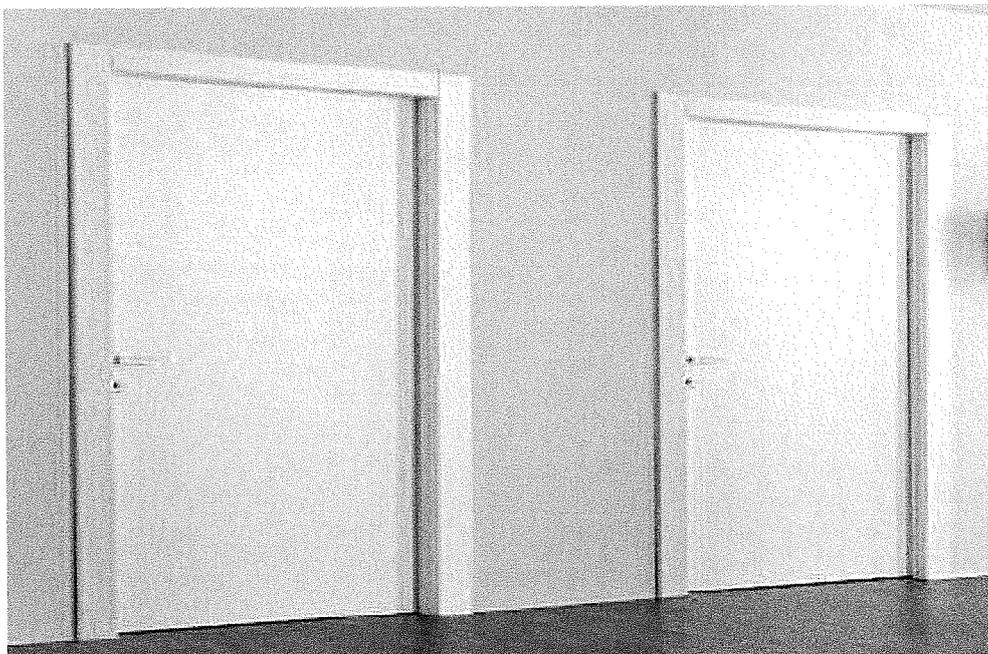
- Telaio eseguito in lamiera spessore 25/10;
- Battente formato da una lamiera esterna, spessore 10/10 e rinforzata da omega verticali, spioncino, para-aria e normali accessori d'uso;
- Isolamento termico acustico ottenuto con guarnizione di battuta e coibentazione del battente;
- Punti di chiusura: 5 punti mobili azionati da una chiave maniglia, pomolo, ed accessori in cromo satinato rivestimento lato interno di Rovere colore bianco;



PORTE INTERNE

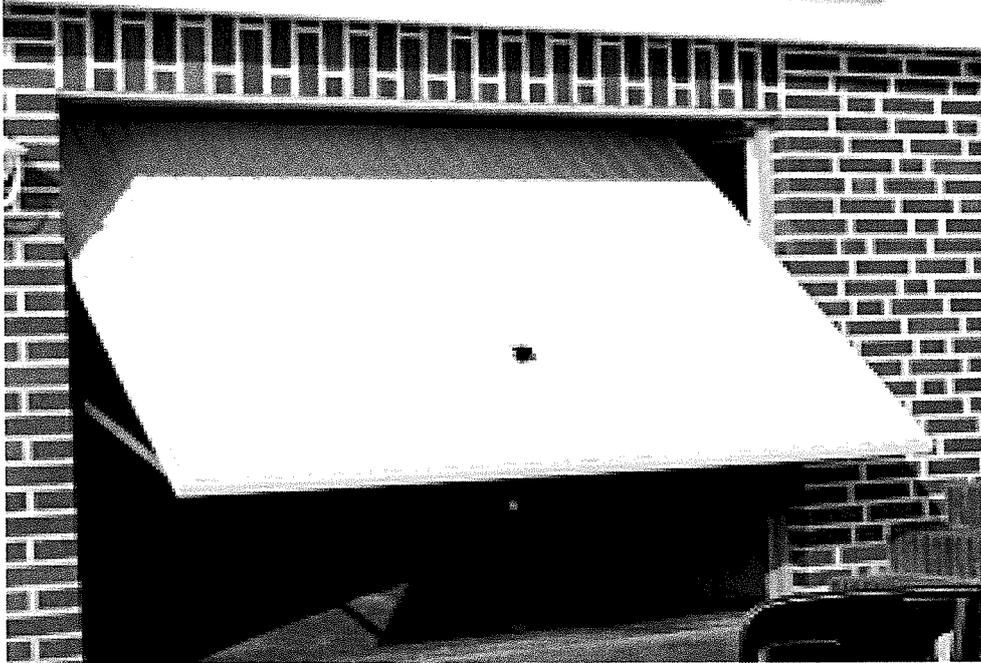
Porte interne a pannello liscio tamburato dello spessore di mm. 45. Bordi di battuta in legno massello, completa di ferramenta, maniglia e con guarnizione di battuta. Disponibili in diverse essenze.

Possibilità di esecuzione con apertura scorrevole a scomparsa (extra capitolato).



BASCULANTI COIBENTATI

Costruiti in lamiera d'acciaio, stampata e zincata, prevede l'anta a basculante. Completa di guide e serratura.



9 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Ceramiche

Nei vari locali dovranno essere messe in opera ceramiche di primaria ditta, di prima scelta ed aventi uguali dimensioni, compresi i collanti, stuccature:

Garage-poggioli: mattonelle in GRES 15x15 o 15x30 dove previsto, garantite antigelive serie A

Locali degli alloggi: Listoni effetto legno o piastrella in gres porcellanato, di 1° scelta, di marche di primaria qualità, posate con stuccatura e ogni altro onere. (prezzo di fornitura Euro/mq. 30,00).

Bagni e W.C.: listoni effetto legno come locali reparto giorno o piastrelle in gres porcellanato, di prima scelta, di marche di primaria qualità. (prezzo di fornitura Euro/mq. 30,00).

Rivestimenti parietali:

Il rivestimento parietale in tutti i servizi igienici, sarà realizzato mediante la fornitura e messa in opera in linea retta di mattonella in monocottura o ceramica 30x60 o altre dimensioni, di marche di primaria qualità. (prezzo di fornitura Euro/mq. 30,00)



CUCINE

Nelle cucine verrà installato rivestimento solo su richiesta in quanto, le nuove cucine prevedono pannelli già integrati.

10 - MARMI

I davanzali saranno in marmo tipo Trani o Botticino, dello spessore di 3 cm più ulteriori 3 cm nel lato esterno, le soglie, avranno spessore 4 cm, completi di gocciolatoio.

11 - PARAPETTI E RECINZIONI

Al piano terra la suddivisione tra le aree private e quelle comuni verrà ottenuta mediante la realizzazione di un muretto in cemento armato sul quale verrà fissata dei pannelli di rete metallica zincata a caldo e plastificata.

I parapetti dei poggioli delle camere verranno realizzati muratura da cm 13 con rivestimento a capotto e con dei riquadri in ferro zincati e verniciati a caldo.

12 - INTONACI

L'intonaco interno su muratura tradizionale è premiscelato con base di calce e cemento ed applicato con proiezione meccanica, livellato con staggia e successiva stabilitura a mano fine "al civile" tirata a frettazzo a spugna. Gli angoli sono protetti mediante la posa di paraspigoli in acciaio zincato, inoltre, dove richiesto è posata una rete portaintonaco in fibre di vetro priva di alcali.

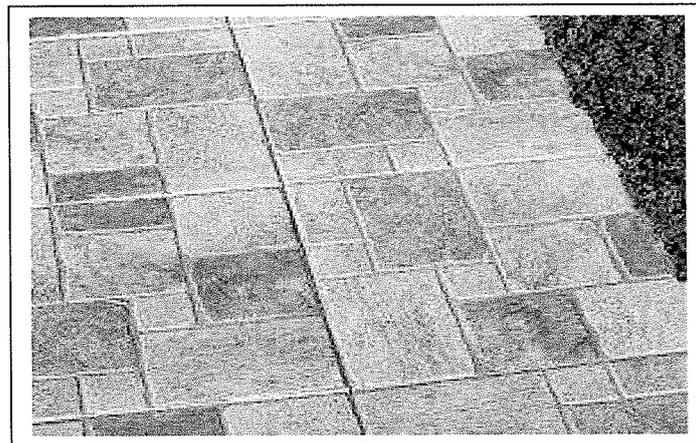
La finitura esterna, sul cappotto in EPS, è ottenuta mediante rasatura armata con malta adesiva, spessore minerale nominale 3,5 mm, con interposta rete di armatura in fibre minerale resistente agli alcali pronta a ricevere un rivestimento colorato.

13 - TINTEGGIATURE

Le pareti ed i soffitti delle unità saranno tinteggiate con idropittura bianca per interni ad effetto liscio.

14 - OPERE ESTERNE

Nelle aree esterne come marciapiedi, e vialetti d'accesso, la pavimentazione verrà realizzata in gres porcellanato antisdrucciolo. Colore a scelta della committenza/DDLL



LAVORI NON PREVISTI

Nel caso il PROMITTENTE ACQUIRENTE intenda apportare modifiche di carattere distributivo e/o relative alle forniture, ciò dovrà essere notificato per iscritto, in tempo sufficiente per consentire la programmazione dei lavori. Le seguenti operazioni ed altre non previste in questo capitolato, saranno considerate da PROMITTENTE VENDITORE variazione al prezzo pattuito, il cui costo dovrà essere concordato, prima dell'esecuzione, con il PROMITTENTE ACQUIRENTE ed apparire da atto scritto:

- la scelta di pavimentazione o rivestimenti di costo superiore a quello previsto;
- la posa dei pavimenti o dei rivestimenti, in modi o con fughe particolari;
- tinteggiature diverse per tinta o tipo di pittura;
- modifiche all'impianto termo-idraulico;
- modifiche all'impianto elettrico, telefonico e televisivo, con aumento dei punti di utilizzo;
- qualsiasi opera non prevista;

Le modifiche non possono variare l'aspetto esterno del fabbricato, né pregiudicarne la struttura portante. Eventuali foto descrittive, disegni colorati, bozze di arredo, sia per interno alle unità immobiliari che all'esterno devono intendersi come indicative, con l'unico fine di migliorarne la comprensione del progetto da realizzare e non costituiranno, in alcun caso, motivo di pretesta in tal senso da parte del PROMITTENTE ACQUIRENTE.

Le misure degli alloggi potranno subire lievi variazioni in quanto trattasi di disegno architettonico e non dell'esecutivo che sarà redatto durante il corso dei lavori di costruzione.

Costi relativi ad allacciamento utenze € 2.000,00.