

# Capitolato delle opere

*Via Visentin - Padova*



## UN'INIZIATIVA



**CLASSE ENERGETICA A4**



**ZERO CONSUMO DI GAS**





**ZERO EMISSIONI CO2**




**100% ENERGIE RINNOVABILI**



 351 8152115

 [info@novadream.it](mailto:info@novadream.it)

 [www.novadream.it](http://www.novadream.it)



Indirizzo

Via Primo Maggio, 12/3  
35047 Solesino (PD)



## **PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO**

Ad Albignasego di Padova in Via Marconi, proponiamo un esclusivo fabbricato di 5 unità dall'elegante architettura moderna. Situato in posizione strategica, estremamente comodo a tutti i servizi e mezzi di trasporto che il centro cittadino è in grado di offrire.

Chi sceglie di vivere in case in Classe A4 sposa un nuovo stile di vita. Punta a coniugare sostanza ed estetica, a rispettare la propria salute. È come fare un salto nel passato stando però attenti a tutelare l'ambiente e contribuire a salvaguardare il pianeta per un futuro sostenibile. La cura nei particolari, la qualità dei materiali messi a disposizione dal capitolato lavori, la luminosità, la vivibilità e la gestione degli spazi interni saranno gli elementi caratterizzanti ed imprescindibili che impreziosiranno l'intervento.



Zero consumo di gas  
Zero emissioni CO2  
100% Energie rinnovabili

# COSTRUIRE IN CLASSE A4

## EDIFICIO A MINIMO FABBISOGNO

### ENERGETICO

- Materiale utilizzato ad alta efficienza termica
- Limitazione dei “ponti termici”
- Posa in opera da personale qualificato

## IMPIANTI TECNOLOGICI AD


### ALTA EFFICENZA

- Climatizzazione invernale/estiva con sistema a pompa di calore.
- Ventilazione meccanica controllata
- No gas
- Impianto fotovoltaico

## PERCHE' SCEGLIERE UNA CASA

### IN CLASSE A4

- Costruzioni “pensate”
- Bassi costi di esercizio
- Ambienti salubri
- Rispetto dell'ambiente

- 
- Benessere e qualità della propria casa
  - Sicurezza dell'investimento nel tempo
  - Risparmio economico nella gestione della casa
  - Scelta responsabile verso l'ambiente e le generazioni future

# BENESSERE, EFFICIENZA E AMBIENTE

Il tema del riscaldamento globale, delle emissioni di CO2 nell'aria e della necessità di preservare le risorse ambientali, oltre al rispetto delle normative europee, è ormai da tempo presente nella nostra quotidianità. Ciascuno di noi ha la possibilità di portare il proprio contributo compiendo scelte oculate che guardano al futuro ed al benessere a 360 gradi. L'opportunità di scegliere il cambiamento, nelle abitudini di consumo ma non in quelle di vita, avviene per esempio nel

Una casa costruita in CLASSE A4 rappresenta la soluzione che permette di ottenere molteplici vantaggi, infatti l'utilizzo di materiali ad alte prestazioni ed impianti tecnologici che sfruttano energia proveniente da risorse rinnovabili, sono alla base dell'innovazione che rappresentano garanzia di risultato. Basti pensare che una casa costruita con materiali ed impianti di tipo tradizionale, consuma

Una casa in CLASSE A4 produce quindi un immediato risparmio economico, conseguente al drastico abbattimento dei costi in bolletta; inoltre ha la capacità di ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica ed il consumo di risorse naturali, garantendo un ambiente salubre e confortevole. In ultimo, ma non per questo meno importante, una casa in CLASSE A4 costituisce un investimento sicuro per il futuro in quanto mantiene il proprio valore inalterato più a lungo nel tempo poiché l'efficienza energetica è, in ogni settore, la direzione del futuro.

# INDICE

Scavi e sbancamenti

Struttura in C.A.

Murature, coperture,  
opere accessorie

Isolamenti, coibentazioni e  
impermeabilizzazioni

Massetti

Intonaci

Basculanti

Serramenti interni ed esterni

Pavimento e particolari delle  
parti comuni

Opere in ferro, recinzioni e  
ingressi

Impianti

Impianti elettrici condominiali

Sistemazioni e finiture  
esterne



## Scavi e sbancamenti

Scavo di sbancamento per l'edificazione del fabbricato con relativo smaltimento del terreno in eccesso nella misura e profondità stabilita dal progetto fornito e approvato dalla DD.LL.  
Riempimento dell'area con livellamento e costipazione per gli spessori di riempimento.

## Strutture in C.A.

Magrone di sottofondazione di idoneo spessore atto alla posa del ferro di armatura.  
Ferro di armatura per tutte le opere in c.a. secondo le tavole dello strutturista.

La platea sarà realizzata secondo le tavole statiche del calcolatore su tutta l'impronta del piano di appoggio.  
Pilastri, travi in spessore e fuori spessore, cordoli, dove necessari, in calcestruzzo armato con criteri antisismici della zona di appartenenza con superfici non a faccia vista, sia all'interno delle murature che casserati nei 4 lati, il tutto per un'altezza massima continua non superiore a 3 ml, in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore.  
Solai e poggioni in latero-cemento, eseguiti in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore compresi travi, cordoli e strutture idoneamente armate.

Scale in calcestruzzo armato in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore.  
I parapetti dei poggioni e della copertura saranno in muratura o calcestruzzo alveolare autoclavato, dello spessore e con lavorazione impartite dalla D.L., completamento superiore con una copertina in lamiera, il tutto a scelta del D.L. con sovrastante una ringhiera di acciaio zincato e verniciato.



# Murature, coperture, opere accessorie.

**Muratura perimetrale** esterna eseguita in blocchi di laterizio modulare di cm 25, intonacati sulla superficie interna ed esternamente rivestiti da un isolamento termico per esterno ad alta densità di spessore 14 cm, rifinito a intonachino.

Le pareti divisorie sono realizzate in laterizio con spessore "grezzo" di cm 8 o 12 o 15 (tramezze) lavorati in malta bastarda, intonacate su ambo i lati, tra locali della stessa unità. Sono protette dall'umidità di risalita interponendo un doppio foglio di guaina isolante "tagliamuro". Realizzazione di muratura in elevazione in cemento armato, termicamente isolata, eseguita con l'ausilio di casseri a rimanere tipo CLIMABLOCK 6,4+16,2+6,4 cm della Pontarolo Engineering S.p.A. di San Vito al Tagliamento, con calcestruzzo di classe C25/30 ed escluso eventuale ferro di armatura come da disegno esecutivo. Spessore del calcestruzzo, interposto tra i pannelli isolanti e gettato con le modalità previste dal produttore dei casseri, di 16,2 cm (17 cm nominali). Spessore dei pannelli isolanti di 6,4 cm per quello interno al fabbricato e di 6,4 cm per quello esterno in EPS CS(10)150, antiriverbero tipo Twinpor bianco e nero a prestazioni migliorate, euroclasse di reazione al fuoco E (autoestinguente), conduttività termica uguale o inferiore a 0,0316 W/mK e resistenza alla diffusione del vapore acqueo compresa tra 30 e 70. I pannelli saranno di tipo stampato e conformati con delle gole ad omega verticali sulla superficie interna per un perfetto ancoraggio con il calcestruzzo e con tasselli lungo i bordi inferiore e superiore per facilitarne e guidarne l'accoppiamento.

Le pareti divisorie tra le due unità saranno formate da un paramento murario da cm 20, strato di isolamento in lamina di piombo+ isolamento acustico (spessore complessivo di cm 5-6) ed ulteriore paramento murario da cm 20.

Sulle murature di divisione tra le unità, ai piedi delle murature verrà posto uno strato antirumore, e alle sommità degli stessi verrà posizionata una fascetta di isolamento. Il tetto sarà realizzato piano con solaio come da indicazioni dello strutturista, impermeabilizzato mediante posa a caldo di guaina da 3 mm a modo barriera al vapore. Isolamento della copertura mediante la posa di pannello xps espanso o similare di adeguato spessore (6+6 07+7 in base alla legge 10), massetto di cemento e doppia guaina di bitume ed elastomeri armata con tessuto non tessuto al poliestere dello spessore di mm 4+4 con risvolti e sormonti di cm 10 di cui l'ultima con finitura ardesiata. L'impermeabilizzazione delle terrazze sarà costituita da uno strato di guaina elastomerica armata in poliestere con sormonti verticali ed orizzontali di cm 10, e plastivo 180 posto in opera sopra massetto. **Opere di lattoneria** quali scossaline, coprimuro, converse per camini, comignoli saranno realizzati in lamiera preverniciata.

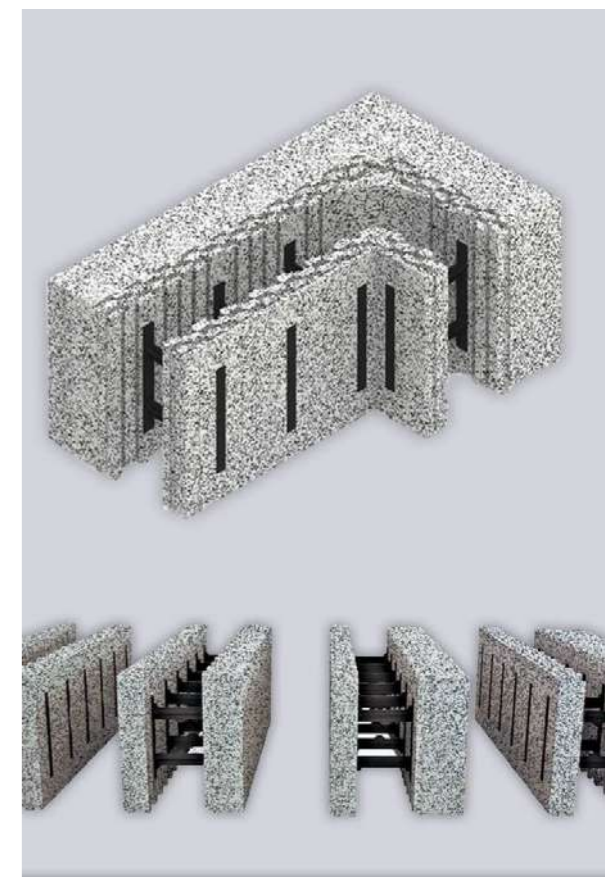
**Soglie e davanzali** saranno realizzati in marmo Trani o Botticino classico, dello spessore di cm 3, mentre le copertine coprimuro saranno realizzate in lamiera preverniciata.

**Colonne di scarico** per acque bianche, nere, cucine e colonne di sfiati, in polietilene insonorizzato.

**Tubazioni** per canne di aspirazioni cucine in tubo idoneo aspirazione ev. bagni ciechi eseguita con apposito motorino ed espulsione su tubo in PVC rosso isolato acusticamente. Tutte le colonne di aspirazione saranno collegate a scarico condensa.

**Condotte di scarico** acque bianche e nere all'esterno del fabbricato per il convogliamento di tutte le acque presso le condotte stradali. Il tutto verrà realizzato con appositi tubi in PVC posizionati su idonei scavi, con relativi pozzetti di collegamento in cemento, tappi a vite, pezzi speciali e quant'altro risulti necessario per il raggiungimento dell'autorizzazione allo scarico presso gli idonei enti competenti.

**Condutture** esterne per servizi Telecom, Enel, Acqua, dispersori massa a terra, servizi con PVC corrugato doppia parete 450 N, pozzetti e coperchi in cemento per raccordo e collegamento come da indicazioni della DD.LL.





## Isolamenti, coibentazioni e impermeabilizzazioni

Isolamento a cappotto dello spessore di cm 14 sulle pareti verso l'esterno eseguito mediante applicazione di lastre in Polistirolo espanso ECO o similari, il tutto comunque come previsto da L.10, completo di relativa rasatura armata; il risvolto nell'intradosso dei solai delle terrazze e nei muretti dei poggioli in cappotto mediante applicazione di lastre in polistirolo espanso EPS 100, dello spessore di cm 5/6, avendo funzione di taglio termico.

Strato impermeabilizzante su zone esterne dei solai, terrazze e poggioli eseguito con membrane bituminose secondo le stratigrafie previste dalla DD.LL.

## Massetti

Massetti di sottofondo ai pavimenti interni composti da una stesura di massetto alleggerito su tutti i piani atto a garantire la ricopertura dei tubi, successiva posa di massetto di alleamento in sabbia e cemento tradizionale senza acceleranti di presa comprese fibre d'armatura sopra alle bugne del pannello per pavimenti riscaldati.

Posa di fascetta adesiva prestampata atta a costituire un idoneo punto di chiusura tra la muratura e il pavimento.



## Intonaci

La finitura di tutte le pareti esterne saranno realizzate mediante l'applicazione di rivestimento al quarzo a grana medio-fine (intonachino), di colorazione tenue. Intonaci interni degli appartamenti con grezzo di malta base gesso e finitura al civile a grassello frattazzato.

Tutte le pareti ed i soffitti verranno tinteggiati mediante l'applicazione di due mani di pittura traspirante color bianco.

## Basculanti

Il basculante del garage sarà del tipo "sezionale" (sezionali ditta BM Solution), misure come da tavole di progetto, con pannello piano liscio, automazione a traino sommer 800 completo di n 2 telecomandi.



# Serramenti interni ed esterni

Per porte interne a battente saranno installate opere morte in legno, mentre per le porte scorrevoli cassematte modello a scomparsa. Fornitura e posa in opera di opere morte per portoncini blindati per ingresso, e fornitura e posa di monoblocchi per serramenti esterni.

I monoblocchi dei serramenti esterni saranno costituiti da spalle laterali osb3 spessore 18 mm, cassonetto superiore in eps 30x30 cm, già predisposti per il montaggio dei relativi serramenti di finestra e porta-finestra, in PVC bianco massa, profilo Veka classe A classe S, a 5 camere, doppia guarnizione su anta e telaio, compreso di vetro bicamera di sicurezza (per porte finestre 33,1/12/4/12/33,1 ug= 1,0 e 33,1-12-4-14-4 ug=1,0 per finestre) canalina Mastertherm, maniglia Hoppe Toulon argento F1, e soglia bassa alluminio taglio termico sulle portefinestre. I serramenti esterni saranno ad una anta apri-ribalta fino alla larghezza di cm 100, saranno a due ante, una anta-ribalta e una a bandiera per dimensioni complessive del foro fino a cm 200; i serramenti antaribalta saranno muniti di microventilazione. Avvolgibili in alluminio, posti in opera su tutti i fori ad eccezione delle porte finestre scorrevoli. Verranno alloggiati in idoneo cassonetto termoisolante, motorizzati con comando a pulsante. Colore avvolgibile a scelta esclusiva del committente, secondo le colorazioni standard indicate dalla dd.ll.



**Serramenti interni bianchi (porte)**, marca Dierre modello Isyplus, porte lisce con casse rette; anta costituita da un telaio in listellare e coprifili in multistrato, serratura magnetica, cerniere a scomparsa, maniglia quadra e accessori cromo satinati con guarnizioni perimetrali di battuta bianche.

Portoncino d'ingresso alle unità: blindato ad un'anta in classe 3 antieffrazione, costituito da battente scatolato con monolamiera sulle due facce con rinforzi ad omega, e interposto materiale di coibentazione per isolamento termoacustico. Controtelaio in lamiera con n. 6 zanche a muro e telaio verniciato a fuoco. Ferramenta di attacco con cerniere registrabili, serratura di sicurezza con n. 5 pistoni di bloccaggio e n. 4 rostri laterali antistrappo lato cerniere. Con paraspiffero inferiore, limitatore di apertura, spioncino grandangolare e maniglia quadra argento. Rivestimento con pannello interno 6 mm bianco, pannello esterno 12 mm bianco con 3 incisioni orizzontali, serratura con chiave a doppia mandata e consegna di chiavi definitive sigillate.







## Pavimento e particolari delle parti comuni

**Scala condominiale e pianerottoli** in gres porcellanato e dimensione proposta da Venditore, posato dritto con fuga da mm. 3 compreso oneri per trasporto e sfrido di materiale, compresi leganti di colore bianco o grigio, stucco per fughe con colorazioni standard (a scelta esclusiva di D.L.) compreso battiscopa a nastro su ogni gradino.

**Androni condominiali interni** in gres porcellanato del medesimo tipo di quello della scala e contorni. Compreso battiscopa a nastro su tutto lo sviluppo. Il tutto comunque a insindacabile scelta della D.L.

**Pavimento per zona giorno e cucine eseguito in gres porcellanato** spessore mm 9/10 di formato e dimensione proposte dal venditore (massimo cm 60x60), posato dritto con fuga da mm. 3 compreso oneri per trasporto e sfrido di materiale, compresi leganti di colore bianco o grigio, stucco per fughe con colorazioni standard (grigie), il tutto per le varietà di materiale proposto presso sala mostra predisposta con ambientazioni di vari colori. A motivo della presenza del pavimento radiante sarà possibile esclusivamente la posa diritta su locali ampi e non diagonale. Dalla voce sono esclusi solamente i rivestimenti cucine a carico acquirente finale.

**Pavimenti e rivestimenti per zona bagni:** per il rivestimento dei bagni in ceramica di dimensioni e qualità a scelta come da proposte dal Committente, dimensioni massime cm 60x30, posate su tutto il perimetro ad una altezza max 110-120 cm. dal pavimento, nelle zona doccia il rivestimento sarà realizzato ad un'altezza max di h.220 filo porta, compresi leganti da interni di colore bianco o grigio, stucco per fughe di colore standard, il tutto per le varietà di materiale disponibile presso la sala mostra predisposta con design moderno ed attuale. Sono escluso profili in acciaio, decori e mosaici o greche.



**Pavimento per poggioli terrazze** del tipo "galleggiante" costituito da piastre in gres porcellanato spessore cm 2 e posato su piedini regolabili in pvc, di dimensioni e colore disponibili presso la sala mostra.

**Battiscopa in ceramica per poggioli terrazze e portici** eseguito con le medesime piastrelle del pavimento o in lamiera preverniciata silver, a discrezione della D.L.

**Listone di legno prefinito** in legno Rovere o similare prefinito naturale scelta rustica per camere da letto, verniciato opaco e leggermente spazzolato, posato in opera diritto a correre in colla. Spessore del pavimento 10 mm, larghezza 150 mm, lunghezza da 700 a 1.200 mm. La parte acquirente rimane edotta che il legno può subire variazioni cromatiche o di vena trattandosi di materiale naturale, pertanto ciò non può essere in alcuna maniera motivo di contestazione. Il tutto per le varietà di materiale proposto al committente.

**Battiscopa con impiallacciatura in legno laccato bianco** applicato su tutti i locali abitabili altezza mm 50/80 spessore mm 10, applicato con siliconatura posteriore e chiodatura superficiale.

**Pavimento per garage** sarà in gres porcellanato con scelta a discrezione della D.L., dimensioni massime cm 60x60.





## Opere in ferro, recinzioni e ingressi

**Recinzioni perimetrali all'area d'intervento:** sul lato a confine col terreno limitrofo e sul lato retrostante sarà composta dalla parte inferiore in muretto in cls dell'altezza di cm 40 fuori terra e sovrastante rete metallica plasticata dell'altezza di circa cm 100, mentre nei due lati fronte strada saranno posizionati pannelli in lamiera zincata e verniciata di tipo semplice, altezza cm 100 di colore bianco, con sottostante muretta in cls. Tale recinzione potrà essere sostituita, per alcuni tratti, da muratura cieca in c.a. prefabbricato per realizzazione di spalle per ingressi, contatori, cassette postali o altro. **Cancello pedonale e carraio scorrevole** realizzati in pannelli in lamiera zincata e verniciati color bianco, della stessa tipologia di quella installata nei lati fronte strada.



**VIMAR**  
energia positiva



## Impianti

Impianto elettrico secondo schema descrittivo in allegato, il quale comprende formazione di linee dorsali per alimentazione e distribuzione utenze, per punti luce, prese telefoniche e televisive comprensive delle predisposizioni per parabola, formazione di linee per alimentazioni sistemi solari autonomi, pannelli fotovoltaici, quadro elettrico principale costituito da un centralino completo di interruttori automatici per suddividere linee giorno e notte sia F.M. che luce, salvavita magnetotermico, interruttore automatico per carico condizionatore e cucina, una presa stagna esterna su terrazzo in ragione di n.1 per appartamento ed eventuale predisposizione solo tubazioni per punto tenda, impianto videocitofonico indipendente con pulsantiera esterna, punto presa su ogni garage, morsettiera, e materiale di consumo necessario. Dotazione esterna composta da linea alimentazione cancello carraio e motorizzazione dello stesso, alimentazione cancello pedonale. Frutti elettrici Vimar serie Arkè o Linea, placche in tecnopolimero standard bianco. Il tutto sarà eseguito in perfetta ottemperanza alle disposizioni ai sensi DM 37/08 e testo unico sul risparmio energetico con rilascio finale dei certificata di conformità per pratica di agibilità. Ogni unità avrà in dotazione: pulsante campanello all'ingresso con targhetta porta nome e suoneria interna, videocitofono ed apriporta; un punto luce in media per locale, due per bagni, le cucine e il soggiorno, con commutazione nei soggiorni e deviazione delle camere nei disobblighi e negli ingressi, due prese di luce ed una forza in media per locale; presa telefonica con tubazione e filo guida in soggiorno, mentre nelle camere presa telefonica solo con tubazione; plafoniera di emergenza nel soggiorno; il tutto come da descrizione dettagliata allegata. Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto fotovoltaico da 3,0 kW.



**Impianto d'allarme:** sarà eseguita la sola predisposizione, impostando le tubazioni corrugate per il funzionamento futuro di antifurto di tipo volumetrico, con numero 2 rilevatori.

#### Impianto idrotermosanitario

L'impianto di climatizzazione, riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà alimentato da pompa di calore inverter aria/acqua marca Samsung Climatehub- Ehs 6 KW oppure LG, con bollitore integrato da 200 litri a serpentino maggiorato, il tutto per offrire il massimo risparmio energetico e la massima affidabilità di servizio, infatti la gestione, fotovoltaico e pompa di calore permettono di sfruttare le energie rinnovabili finché ciò risulti conveniente. Gli impianti terminali saranno del tipo a pavimento radiante per la stagione invernale; mentre per la stagione estiva terminali a split.

L'impianto idrico sanitario eseguito con tubazioni in multistrato (con isolamento classe 1) complete di raccordi e pezzi speciali, guarnizioni, staffe, supporti, dime e accessori di completamento per un totale di n 2 bagni e n 1 cucina.

Impianto di scarico eseguito con tubazioni in polietilene silenzioso, compreso raccordi e giunti di ripresa su ogni piano, per scarichi condensa climatizzatori, le lavatrici saranno collegate alle medesime condotte dei bagni, prolungate fino al tetto per costituire colonna di ventilazione.

Termosifoni scaldasalviette in acciaio smaltato, (scalda salviette on/off) a tubi orizzontali, n 1 per bagno, di tipo elettrico. Pavimento riscaldato poggiante su pannello bugnato dello spessore complessivo di mm 45, tubo multistrato diametro 17 mm, posizionato su tutti i locali abitabili. Termostato ambiente normale digitale per il controllo di 8 zone (GIORNO + NOTTE + BAGNI), per il riscaldamento, comprese testine elettriche di chiusura/apertura applicate sul collettore.



Predisposizione per impianto di condizionamento autonomo per ogni unità, in tubi di rame per gas refrigerante ad espansione diretta, diametri 3/8 e 1/4, coibentati, e con scarico condensa, diametro 32, per ogni predisposizione. Allaccio per lavatrice con imbocco a sifone e rubinetto acqua fredda per alimentazione di lavaggio. Predisposizione esterna di un punto acqua su terrazzo in ragione di n.1 per appartamento.

**VMC Impianto di ventilazione meccanica del tipo "puntuale"** conforme alla L.10, costituito da fori sulla muratura perimetrale e installazione di cassetta e unità vmc per un totale di numero 3 per abitazione, marca RDZ.

**Sanitari interni** in porcellana filo parete, marca Lft modello Spazio Lft 20 (n 2 vasi completo di sedile, n 2 bidet,) o similari compreso cassetta ad incasso e piatto doccia ribassato in ardesia o similare, con miscelatore compreso bastone di scorrimento e tubo cromato flessibile con doccia e soffione a parete rotondo. Rubinetterie cromate con gruppi di miscelazione marca Mamoli modello Logos. Misura del piatto doccia cm 100x80 - 70x90. La scelta dei sanitari, delle rubinetterie e dello scaldasalviette (quest'ultimo marca Ares EI elettrico 1462/580) sarà a discrezione dell'acquirente. Eventuali differenze di prezzo, dovute alla scelta di modelli o marche extra capitolato, dovranno essere contrattate con i nostri fornitori.

Per motivi di gestione, legati anche al piano operativo di sicurezza, la scelta dei fornitori avverrà a nostro



## Impianti elettrici condominiali

Impianto Ascensore: a 3 fermate come da caratteristiche e scheda tecnica validata da D.L. ad azionamento elettrico con quadro macchine integrato nelle porte di piano, porte in materiale simil inox ani macchia, come pure le finiture interne cabina, pavimento in marmo o gres, comprese e collaudi. Il prezzo comprende la formazione dell'impianto elettrico d'illuminazione nel vano corsa dell'ascensore. Il tutto rispondente alle normative della direttiva 2014/33/UE e Nuovi EN81-1. Norme di compatibilità Elettromagnetica (UNI EN 12015-2005 e uni 12016:2005 ai sensi della direttiva 2014/30/UE) Legge 13/89 per il superamento delle barriere architettoniche.

Impianto elettrico per illuminazione aree comuni. L'impianto elettrico per le parte comuni quali androni condominiali eseguito con luci incassate.

Impianto zona garage con punto presa su ogni garage con funzionamento secondo normative previste dal comando V.F. Impianto elettrico parti comuni esterne e terrazze private a led con tipologia a scelta della D.L. lampioncini su giardini esterni a scelta esclusiva della D.L.



## Sistemazioni e finiture esterne

Vialetto di ingresso pedonale e carrabile pavimentati con betonella prefabbricata in cemento, dimensioni cm 10\*20\* spessore cm 6, finitura al quarzo colorazioni classiche, e a scelta della D.L., posate su adeguato piano in ghiaino dello spessore medio di cm 4, previa realizzazione di soletta in cls spessore cm 12/15, sistemazione dei giardini con livellamento del terreno e predisposizione di un rubinetto a pozzetto. Tale capitolato è stato redatto considerando il progetto preliminare, ma potrà subire delle variazioni a conseguenza dell'approvazione del progetto definitivo.

## Impianto elettrico

Le porzioni condominiali, i vani comuni ed i vani scala saranno da elettrificare collegandoli all'utenza generale condominiale;

- Sul portico e sui vani scala saranno installati corpi illuminanti a led o puntiformi;
- Ogni box auto privato sarà fornito di n 1 interruttore, n 1 punto luce incluso corpo illuminante e n 1 presa da 10/16 A;
- Predisposizione collegamento ascensore con relativi quadri elettrici;
- Impianto di messa a terra;
- Fornitura e posa di impianto video-citofonico con pulsantiera vicina al portoncino di ingresso;
- Predisposizione per transito connessione impianto fotovoltaico dai tetti;
- Realizzazione di impianto elettrico condominiale per gli spazi comuni interni conforme alla norma CEI 64-8 vigente, mediante l'installazione di apparecchi di illuminazione in numero e potenza adeguata alla normativa vigente, i frutti saranno della ditta Vimar serie Arkè o Linea, con placche in tecnopolimero bianche;
- Connessione ed installazione degli apparecchi di illuminazione o strip led in numero e potenza adeguata su vani scala, terrazzi privati e parti comuni interne ed esterne;
- Fornitura e posa di luci di emergenza sui vani scala e parti comuni con corpo in materiale plastico autoestinguente con grado di protezione IP40/IP55, completi di lampada a led con batteria tampone;
- Collegamento elettrico del portoncino condominiale;
- Collegamento dal contatore condominiale ai quadri elettrici e sottoquadri;
- Fornitura e posa di impianto di ricezione televisiva del tipo centralizzato, mediante l'installazione di antenna digitale terrestre con idoneo amplificatore;
- Fornitura e posa corrugati per connessione telefonica;
- Realizzazione di predisposizione per l'impianto fotovoltaico autonomo, mediante la posa di tubo corrugato e scatole di raccordo fino al tetto, con

predisposizione per la futura posa degli inverter all'interno del vano tecnico;

• Realizzazione di impianto elettrico interno alle abitazioni, conforme alle norme CEI 64-8 livello 1, mediante l'installazione del quadro elettrico generale con almeno due linee (prese, luci, piano ad induzione, pompa calore, predisposizione per allarme e VMC puntiforme) adeguato secondo le normative vigenti per una potenza di 3 KW, il tutto realizzato con rete sottotraccia. Frutti della ditta Vimar serie Arkè o Linea con placche in tecnopolimero bianche.

L'impianto delle abitazioni sarà così ripartito:

- Soggiorno-cucina: n 1 punto luce ogni 10 mq ca., n 10 prese, n 4 punti comando luce, presa telefonica e presa TV, sulla cucina verranno installate due prese Schuko;
- disimpegni: in media un punto luce (tutti i comandi di accensione saranno posti all'interno delle stanze);
- camere matrimoniali: n 3 punti luce, n 3 prese da 10/16 A e n 3 punti comando luce, presa telefonica e presa TV;
- camere singole: n 1 punto luce, n 3 prese da 10/16 A e n 3 punti comando luce, presa telefonica e presa TV;
- bagni: n 2 punti luce, n 1 prese universali, n 1 presa Schuko da 16 A per il termoarredo elettrico e n 2 prese universali per attacco lavatrice-asciugatrice;
- ripostiglio: n 1 punto luce, n 1 presa da 16 A e n 1 comando luce;
- terrazze: n 1 presa stagna, punti luce, presa universale comandata da 16 A per collegamento pompa di calore o cablaggio diretto;
- cablaggio e fornitura dei termostati ambiente;
- n 1 lampada di emergenza per unità;
- rilascio delle schede tecniche e dichiarazioni di conformità;
- realizzazione di aspirazioni forzate nei bagni ciechi, mediante l'installazione di un aspiratore elettrico della ditta Vortice o similare per l'aspirazione degli odori dotato di temporizzatore oppure cablaggio sistema zeroodori;
- realizzazione di impianto videocitofonico, mediante l'installazione dell'apparecchio in vicinanza

dell'ingresso principale di ogni unità. Il videocitofono sarà della ditta Vimar serie Tab Free 4.3 con schermo a colori e comandi per l'apertura elettrica del cancello pedonale ed eventuale ingresso condominiale compreso il relativo pulsante di chiamata con telecamera posizionato all'esterno presso il cancello pedonale;

- realizzazione impianto telefonico, mediante la posa di tubo corrugato e relativi cavi per il posizionamento di frutti (tipo Plug) per uso telefono/fax. Soggiorno n 2 prese, camere n 1 presa.
- collegamento del contatore al quadro elettrico privato;
- realizzazione di sola predisposizione di impianto antifurto del tipo volumetrico, mediante la posa di un tubo corrugato per n 2/3 rivelatori interni per unità in relazione alle dimensioni dell'immobile, escluso la fornitura e posa dei cavi e degli apparecchi rilevatori;
- realizzazione di motorizzazione di tutti gli avvolgibili, mediante comando dedicato e collegamento dei motori, compresa la predisposizione per l'installazione di una centralina di comando generale.

## Prescrizioni particolari

La Società Costruttrice si riserva, ad esclusivo ed insindacabile giudizio della Direzione Lavori, di eseguire in corso lavori, tutte le eventuali varianti che riterrà opportune o necessarie per migliorare l'opera prevista o il tipo di materiali e finiture elencate nel presente, sia nell'ipotesi di necessità da mancate forniture o cessazione dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato o scelte proprie della Direzione Lavori.

Di installare parti meccaniche (pompe di calore, ACS, pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, ecc...) occorrenti all'immobile nelle posizioni che terrà più idonee.

In ogni caso la Società Costruttrice si impegna e presta garanzia nel senso che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiore rispetto a quelli descritti, il tutto a titolo gratuito, nessun indennizzo per alcun titolo competerà alla parte acquirente e/o suoi aventi causa.

Le strutture portanti, indicativamente segnate nelle piante, non sono impegnative né nella misura né nella posizione potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione.

L'impresa si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori, di approntare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto compresi i sottotetti, le altezze di colmo, di gronda, le linee di pendenza delle falde di copertura, le coperture di lucernari o abbaini, finestre, terrazzi, aggiunta di pilastri, particolari di dettaglio; che non alterino, però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o di opposizione da parte degli acquirenti, e senza alcun diritto per loro di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi.

Ogni simbolo di arredamento rappresentato nei disegni è puramente indicativo, e potrà essere confermato o adeguato in base a particolari esigenze del calcolatore statico o per altre occorrenze

costruttive; lo stesso dicasi per particolari, grafie e posizionamento di finiture esterne ed interne riportati nelle planimetrie, elaborati grafici e rappresentazioni fotorealistiche di progetto che, pertanto, devono intendersi indicative.

I tipi di pavimento e rivestimento, eventualmente mostrati alla parte acquirente per la scelta saranno puramente illustrativi; legno e marmi sono materiali naturali soggetti a cambiamento morfologico e variazione cromatica nonché soggetti a movimenti fessurativi.

Non è data la possibilità all'acquirente di scorporare lavorazioni o forniture dall'intera opera; pavimenti, serramenti, finiture varie nonché impianti dovranno essere scelte tra quanto proposto o presso i fornitori, ciò al solo fine di poter godere a pieno della garanzia sull'intera unità acquisita che altrimenti non potrebbe sussistere.

Eventuali maggiorazioni dovranno pagarsi PRIMA DELL'ORDINE DI VARIANTE, pena la non esecuzione delle stesse.

L'acquirente resta edotto che le altre unità, facenti parte del complesso residenziale possono essere consegnate in tempi diversi e quindi tacitamente promette alla ditta costruttrice, di eseguire i lavori di adattamento e di utilizzazione senza vantare diritti o compensi speciali se ciò dovesse avvenire con notevole differenza di tempo.

Per quanto riguarda le opere eventualmente già eseguite nel momento della firma del Preliminare di Compravendita l'Acquirente le dichiara accettate come viste e piaciute anche se difformi da l presente Capitolato.

N.B. LE IMMAGINI RIPORTATE NEL PRESENTE CAPITOLATO SONO DA CONSIDERARSI INDICATIVE E NON VINCOLANTI

## Osservanza delle leggi, norme, decreti e regolamenti

Al fine di garantire che l'immobile è eseguito seguendo scrupolosamente gli schemi tecnici, approvati dall'Amm. Comunale o forniti dalla D.L., qui di seguito si elencano le disposizioni di legge che regolano le opere e gli impianti di ogni alloggio:

- Solai: D.M. 26/03/80 e vigenti N.T.C. - norme relative a i sola i misti c.a. e blocchi forati in laterizio.

- Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda DM 37/08 Legge 373 del 30/04/76 e successive integrazioni: norme per il contenimento del consumo energetico.

D.M. 1/12/75: norme di sicurezza D.M. 28/06/77 n. 1052: normative per l'impianto di riscaldamento.

- Impianto igienico-sanitario DM 37/08 Saranno scrupolosamente eseguiti secondo gli schemi tecnici forniti dalla D.L. e comunque in osservanza delle norme dettate dall'uso comune.

Comunque l'impresa esecutrice dà garanzia dell'idoneità tecnico-funzionale degli impianti eseguiti.

- Impianto elettrico DM 37/08 - CEI 64/08


L'impresa esecutrice osserverà le più recenti norme del Comitato Elettrotecnico Italiano (C.E.I.), le tabelle d'unificazione U.N.E.I. nonché la norma di prevenzione infortuni. L'impresa comunque osserverà le disposizioni delle aziende ENEL, SIP;


Impianto fognario: sarà eseguito secondo le disposizioni imposte dall'Amm. Comunale e dalle norme della legge 319/73.


Si precisa che gli isolamenti termici soddisfano i requisiti dei D. lgs 192/2005 e 311/2006.



**NOVA  
DREAM**

 351 8152115

 [info@novadream.it](mailto:info@novadream.it)

 [www.novadream.it](http://www.novadream.it)



Indirizzo

Via Primo Maggio, 12/3  
35047 Solesino (PD)