

Villa -- Singola

Capitolato e descrizione delle opere



Nuova Realizzazione

Abano TERME (Pd) -- Via Monte Croce

Info: Cell. 3487409698 - 3477691555

info@teolocostruzioni.it

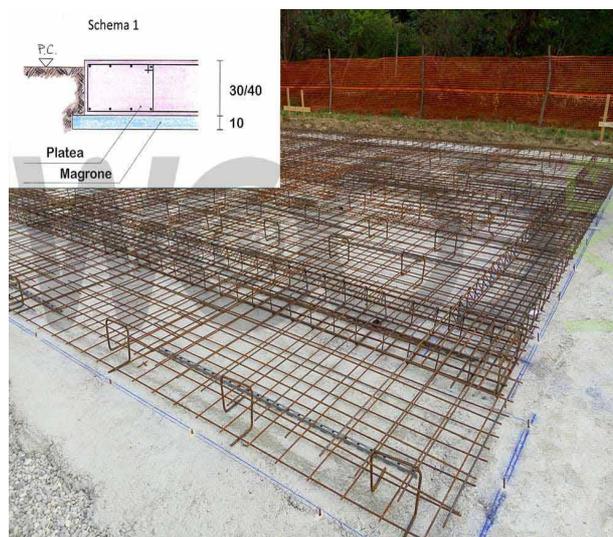
www.teolocostruzioni.it

PREMESSA

Le società G24 IMMOBILIARE S.r.l. e ALTA IMMOBILIARE S.r.l. intendono edificare nell'area sita ad Abano Terme (PD), Via Monte Croce, un edificio singolo sviluppato su unico livello, ed un edificio bifamiliare sviluppato su due livelli fuori terra.

STRUTTURE

- Fondazioni a platea in calcestruzzo armato dello spessore adeguato secondo i calcoli statici di legge redatti da studio Ingegneria incaricato.



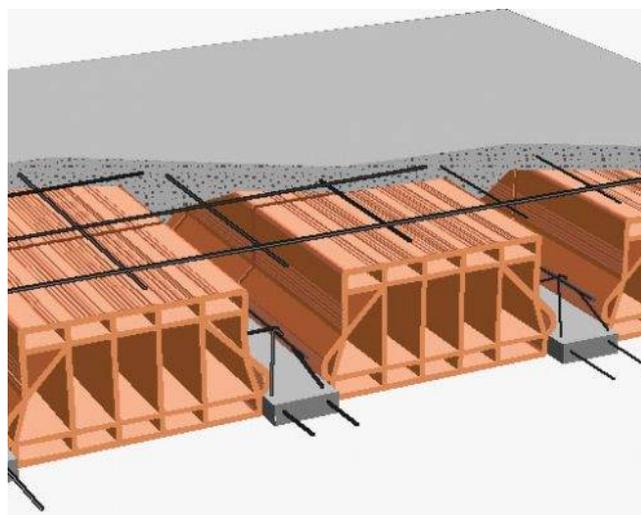
- Le pareti perimetrali saranno realizzate con blocchi a cassero in legno-cemento Isobloc ISO 37,5/16+13 Special (larghezza 37,5 cm, spessore parete blocco 4,25 cm + isolamento aggiuntivo in grafite da 13 cm) o similare. I blocchi saranno posati a secco, opportunamente sfalsati e armati con giunti ad incastro verticali. La parete nuda così ottenuta sarà gettata in opera con calcestruzzo strutturale preconfezionato. La parete portante Isobloc sarà finita a intonaco ed avrà uno spessore indicativo di 41,5 cm.



- ✚ Muri divisori all'interno delle singole unità di abitazione realizzate in tramezze di laterizio dello spessore di cm. 8 al grezzo.
- ✚ Muratura interna di divisione delle unità: muratura in cls da cm.20//25 (secondo quanto previsto progetti strutturali) o blocchi "legno/cemento" del tipo "ISOSPAM" e rivestimento su entrambi i lati con tramezza da cm.8 e pannello isolante; o soluzione alternativa con pari caratteristiche tecniche.

SOLAI INFRAPIANO e COPERTURA

- ✚ Solai orizzontali e inclinati tra piano terra e piano primo e tetto di copertura a struttura in latero-cemento del tipo a travetti tralicciati con pignatte di laterizio e cappa in cls, o solaio prefabbricato in cls, il tutto dello spessore voluto dagli esecutivi delle opere in c.a., con muretti di sostegno ove dovuto e isolamento termico adeguato secondo calcoli termotecnico.



- ✚ La struttura di copertura orizzontale sarà realizzata con guaina bituminosa sp. 3 mm saldata a fiamma (barriera vapore) + pacchetto isolante come da previsioni termotecnico + guaina bituminosa posata a caldo sp. 4 e sovrastante strato protettivo di ghiaio tondo lavato o guaina bianca.



- ✚ La struttura di copertura in pendenza sarà realizzata con struttura in muretti e tavelloni protetti da guaina bituminosa sp.3 mm saldata a fiamma (barriera vapore) + pacchetto isolante come da previsioni termotecnico + guaina bituminosa posata a caldo sp. 4 e sovrastante manto in tegole tipo coppo con colorazione a scelta Architetto.

GRONDAIE – PLUVIALI - SCOSSALINE

- ✚ In lamiera zincata o alluminio verniciato bianco, secondo le scelte architettoniche, a sezione semicircolare e dello sviluppo previsto dal progetto; tubi pluviali a sezione circolare.



INTONACI, TINTEGGIATURE INTERNE ed ESTERNE

- ✚ Gli intonaci interni sono a base calce e gesso, applicati alle pareti e soffitti con finitura a civile a base di malta fina a base calce.
- ✚ Gli intonaci esterni sono a base cemento, della Fassa-Bortolo o simili, applicati alle pareti con il ciclo rinzaffo - intonaco idrofugato / fibrorinforzato - colla rasante.
- ✚ Il rivestimento esterno dell'edificio, sopra all'intonaco, sarà del tipo intonachino applicato sopra all'intonaco di tonalità a discrezione della Committenza.
- ✚ Le tinteggiature dei muri e soffitti interni alle unità abitative e garage saranno in due mani di pittura semi lavabile traspirante.
- ✚ A fine lavori verranno lasciati in cantiere dei contenitori di colore, sia per l'interno che per l'esterno, per eventuali ritocchi da effettuarsi a cura dell'acquirente.

DAVANZALI E SOGLIE

- ✚ Di finestre e copertine poggiali in lastre di marmo Trani o similare dello spessore di cm.4 o 6, lucidato sulla superficie e rullato sui bordi e con gocciolatoio. Soglie da cm.3 a scelta DL.



SCALE INTERNE ED ESTERNE

- ✚ Struttura in cemento armato, rivestite in ceramica/gres o marmo biancone spessore cm.3. Pedata e alzata con spigolo retto spessore 2 centimetri. Ringhiere nelle scale interne unità modello tipo Mizar.



PAVIMENTI

- ✚ Ingresso, soggiorno e angolo cottura in Gres, formato 45x45 o 30x60 o 60x60
 - valore commerciale a mq posato € 50,00 di listino;



🚧 Camere e reparto notte con listone, essenza Rovere spazzolato o verniciato dim. cm12x120 spessore 10mm

- valore commerciale a mq posato € 55,00 di listino;



🚧 Bagni e servizi con monocottura formati 25x50 o 30x60 o 25x40

- valore commerciale a mq posato € 50,00 di listino;



🚧 Poggioli e terrazze formato 15 x 15 o similari , con battiscopa dello stesso materiale

- valore commerciale a mq posato € 42,00 di listino;

- ✚ I marciapiedi lungo il perimetro della casa, ed i percorsi pedonali fino all'accesso dal marciapiede pubblico, saranno rivestiti con ceramica gres porcellanato 20x50 o 30x60 con battiscopa dello stesso materiale o similare formato e colore a scelta delle DLL.

- valore commerciale a mq posato € 45,00 di listino;



- ✚ Nei rivestimenti non sono previsti decori e greche.
- ✚ Tutte le pavimentazioni saranno bordate lungo le pareti da un battiscopa in legno.
- ✚ I pavimenti ed i rivestimenti sopradescritti saranno posti in opera dritti e uniti.

PARAPETTI POGGIOLI

- ✚ Poggioli-terrazzi laterali: parapetto con muretto in laterizio intonacato, con sovrastante copertina in marmo.

BASCULANTI GARAGE

Porta sezionale Onda 500, prodotta da Ballan (o similare), con marcatura CE come da Regolamento Prodotti da Costruzione CPR 305/2011 e secondo la Norma Prodotto EN 13241-1.

Costruita con pannelli a doppia parete in lamiera d'acciaio zincata e preverniciata, con interposto all'interno schiume poliuretaniche. I pannelli di spessore 40 mm e altezza 500 mm, sono dotati di profilo "salvadita", rivestimento esterno pantografato e verniciato lato esterno a scelta D.L.,

Completa di guide di scorrimento verticali ed orizzontali in acciaio zincato, albero portamolle con molle di torsione, dispositivo paracadute molle, cerniere interne verniciate bianco, rulli di scorrimento in guida, guarnizioni di battuta ed imballo. Con posa in luce in altezza viene fornita di serie la veletta coprialbero fino a max 230 mm, spessore 40 mm e bordature in alluminio. La porta sezionale è dotata di automazione con apertura a distanza.

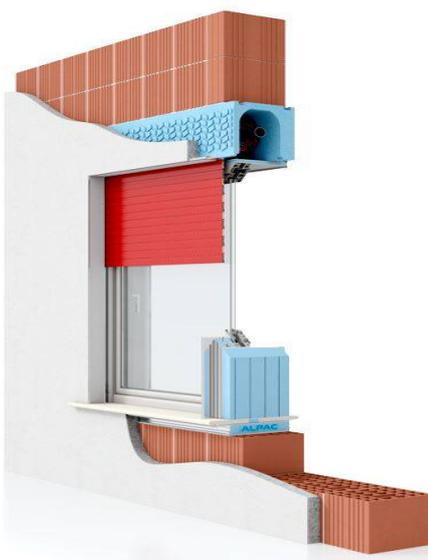
SERRAMENTI DI FINESTRA E PORTAFINESTRA

- ✚ N.1 portoncino d'ingresso blindato come da disegno certificato antieffrazione classe 3 UNIENV1627, Indice isolamento acustico RW= 37 DB secondo normativa UNI 8270, trasmittanza Termica Ud=1,7 w/m2 k secondo UNI EN ISO 10077, parafreddo inferiore automatico a ghigliottina, spioncino grandangolare, dispositivo block di semiapertura, serratura con cilindro a profilo europeo. KIT SILENT
- ✚ Finestre e porte-finestre monoblocco in PVC o in legno di mogano okoumè o lamellare di abete, finitura laccato bianco RAL 9010, sezione dell'anta apribile mm.68x78 e del telaio fisso mm.68x67, tripla guarnizione in tenuta in gomma termo-acustica, vetrocamera su finestre 4+18+3/3.1 bassoemissivo e su portefinestre 3/3+18+3/3 di sicurezza secondo UNI 7697/2002, ferramenta cromo-satinata, completi nel traverso inferiore di gocciolatoio raccoglicondensa in alluminio anodizzato di colore argento.

SERRAMENTI ESTERNI

SERRAMENTI ESTERNI "AVVOLGIBILI MOTORIZZATI"

- ✚ Cassonetto prefabbricato tipo ALPAC o similare per l'alloggio di avvolgibili, composto da polistirene espanso sinterizzato (EPS) ad alta densità. La parete superiore da 35 mm è sagomata con incavi per il consolidamento con calcestruzzo del solaio e le facciate laterali interna ed esterna sono arricchite con greche in rilievo o fibra di legno, in modo da costituire un sottofondo perfetto per l'aggrappaggio di qualsiasi tipo di intonaco o altra finitura; i bordi inferiori sono rinforzati con profili in alluminio da 12/10 che svolgono la funzione di reggi intonaco. Il cassonetto è fornito completo di testate in ABS autoportanti per pesi fino a 40 Kg con vano elettrico per il collegamento del cavo motore oppure testate in truciolare idrofugo, e con zanche di ancoraggio, cuscinetti a sfera, calotta e puleggia in PVC, rullo in acciaio zincato Ø 60 mm e guidacinghia munito di rullino e guarnizione.



- ✚ : Avvolgibili in alluminio verniciato colore a scelta D.L. motorizzati



PORTE INTERNE

- ✚ Porte interne laccate bianco, spessore mm.44 costituita da telaio perimetrale in legno tamburato con pannelli da 4 mm e riempimento con alveolare, complete di ferramenta cromo - satinata e guarnizioni. Maniglia HOPPE modello Tokyo o Bublin – finitura alluminio argento.
- ✚ Le porte interne dei garage saranno REI 60.



IMPIANTO IDRO – TERMO - SANITARIO

- ✚ Impianto di riscaldamento realizzato con pannelli radianti a pavimento costituiti da elementi termoisolanti in polistirene espanso sinterizzato, tubi sintetici in multistrato con collettori, cornici, valvolame di intercettazione e kit di regolazione termostatica, valvole di zona, suddivise in reparto notte, reparto giorno, bagni piano terra e bagni piano primo, controllate da cronotermostato, con scaldasalviette nei bagni a bassa temperatura o elettrici a 300 watt.
- ✚ Impianto di distribuzione acqua calda-fredda, con tubazioni in multistrato a collettori, raccorderia varia, tubi di scarico in polietilene compresi raccordi vari:
- ✚ Bagni : attacchi acqua calda-fredda per lavabo, doccia, w.c. e bidet compreso rubinetteria e accessori (vedi allegati accessori e rubinetteria);
- ✚ Sui giardini al piano terra verrà realizzato un rubinetto acqua inserito su pozzetto interrato.

IMPIANTO FOGNATURE

- ✚ Impianto realizzato secondo normative e progettazione esecutiva.

CALDAIA – GRUPPO TERMICO

- ✚ Sistema di riscaldamento integrato in pompa di calore con macchina Samsung o Ariston, dotata di bollitore di accumulo, per la produzione di acqua calda ad uso sanitario. Sistema integrato con impianto fotovoltaico.

IMPIANTO RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

- ✚ Collettore di derivazione ai piani, per il collegamento delle tubazioni dei circuiti dell'impianto a pavimento, completo di armadio preverniciato ad incastro, valvole di intercettazione, termometri per il controllo della temperatura in mandata e in ritorno, regolatori di flusso, gruppi automatici sfogo aria, rubinetto di scarico, raccordi di collegamento per tubo.
- ✚ Pannelli radianti a pavimento, con tubo in polietilene, stabilizzato alle alte temperature; Piastra base in polistirene con bordi a sovrapposizione per



bloccaggio ed eliminazione dei ponti termici. Fascia perimetrale isolante e di dilatazione in schiuma di polietilene, completa di barriera al vapore termosaldato sulla faccia superiore.

- ✚ Scaldasalviette per asciugamani e accappatoio posti nel bagno al piano terra e nei bagni al primo piano, in acciaio tubolare verniciato a fuoco di colore bianco, con sostegni - elettrico – tipo dim. Indicat. 180x50 cm.
- ✚ Valvola di zona completa di comando elettrotermico per la suddivisione dell'impianto di riscaldamento in zone.
- ✚ Tubazione multistrato di dimensioni adeguate per il collegamento della apparecchiature termoidrauliche.



IMPIANTO IDRICO - SANITARI E RUBINETTERIE

- ✚ Predisposizione attacco idrico per allaccio lavatrice, lavastoviglie
- ✚ Piatto doccia 100x80o 120 x 80 cm ribassato ultraflat di colore bianco in acrilico ultrasottile con bordo di 4 cm, completo di gruppo miscelatore monocomando ad incasso con deviatore e soffione in ottone cromato, o asta saliscendi da cm 60 con curvetta cromata di allacciamento e cornetta a due getti.
 - ✓ Marca tipo IdealStandardUltraFlat o similare.
- ✚ Lavabo: vengono predisposti gli attacchi a muro per inserimento di qualsiasi tipo di mobile con lavabo ad incasso (a carico acquirente). Fornito gruppo miscelatore monocomando, in ottone cromato
 - ✓ Marca tipo IdealStard tipo Connect o similare.
- ✚ Bidet del tipo sospeso in grès porcellanato bianco, completo di gruppo miscelatore GROHE o similare monocomando, bocca di erogazione esterna con scarico :
 - ✓ Marca tipo IdealStard tipo Connect o similare.
- ✚ Vaso del tipo sospeso in grès porcellanato bianco, completo di sedile plasticato pesante, scarico per cacciata cassetta, ed accessori di collegamento.
 - ✓ Marca tipo IdealStard tipo Connect o similare.





IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

- ✚ Predisposizione tubazioni per n.2 split, con bacinella raccogli condensa, tubazione di scarico, predisposizione tubazioni elettriche.

IMPIANTO ELETTRICO – TV/SAT – TELEFONO – VIDEOCITOFONICO

QUADRO ELETTRICO E APPARECCHIATURE

- ✚ Quadro elettrico da incasso con porta fumè, mod. Bticino o similare, completo di apparecchiature di sezionamento e protezione linee impianto elettrico
- ✚ Protezione differenziale salvavita, con tasto di prova, mod. Bticino o similare
- ✚ Realizzazione quadro di alimentazione esterno sottocontatore, completo di sezionatore e linea di alimentazione generale
- ✚ Realizzazione impianto di terra coordinato con salvavita per la massima protezione dell'utilizzatore



DISTRIBUZIONE IMPIANTO ELETTRICO

- ✚ Impianto elettrico distribuito con tubazioni da incasso sottotraccia con cavo tipo N07V-K di sezione adeguata con partenza da quadro elettrico e/o scatole di derivazione
- ✚ Scatole di derivazione a muro/parete da incasso complete di coperchio colobianco tintegegiabile, di varie misure per impianto elettrico e speciali.



- ✚ Scatole da incasso per contenimento apparecchiature di comando e preseforza motrice; predisposizione scatole di comando 4 posti per eventuale ampliamento impianto



IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

- ✚ VIDEO DISPLAY a colori: Postazione interna videocitofonica tipo Elvox o Terraneo Video Display. Tecnologia 2 fili, vivavoce, uno schermo piatto a cristalli liquidi, dotato di un'estetica coordinata in ogni dettaglio a quella degli apparecchi civili.

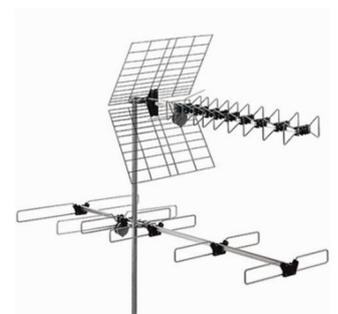
IMPIANTO ELETTRICO – SERIE CIVILE

- ✚ Comandi : serie civile tipo Bticino LIGHT o MATIX o similari colore Bianco / Grigio Tech / Grigio Scuro, funzionamento tasto basculante; impianto realizzato con sistema tradizionale, comandi installati su scatole da incasso 3/4 posti.
- ✚ Prese Forza Motrice : serie civile tipo Bticino LIGHT o MATIX o similari colore Bianco / Grigio Tech / Grigio Scuro; tipologia prese bivalente 10/16A, prese 10A, prese UNEL Schuko 10/16A.
- ✚ Placche di finitura comprese in policarbonato pvc / tecnopolimero di colore bianco / nero – eventuali variazioni saranno conteggiate e saldate con l'impresa



IMPIANTO RICEZIONE TV / SAT

- ✚ Realizzazione impianto ricezione TV analogico / digitale, con installazione sopra tetto di antenne / miscelatori e alimentatori per dare un segnale di alta qualità.
- ✚ Realizzazione impianto ricezione SAT ad una presa, con la posa di parabola tonda colore bianco su tetto.



IMPIANTO DI COMANDO RISCALDAMENTO

- ✚ Impianto Riscaldamento :



Cronotermostati posizionati su zona living giorno e zona notte; per il comando controllo e regolazione dell'impianto di riscaldamento a pavimento.

IMPIANTO AUTOMAZIONE CANCELLO CARRAIO SCORREVOLE

- ✚ Predisposizione Automazione cancello carraio.

IMPIANTO ALLARME INTRUSIONE (predisposizione)

- ✚ Realizzazione predisposizione impianto antintrusione, completo di tubazioni per centrale, interfacce di comando per inserimento e disinserimento, protezioni perimetrali su porte/finestre e volumetriche con radar IR.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

- ✚ Fornitura e posa in opera di impianto fotovoltaico sul tetto con potenza prevista di 3 Kwh o comunque come previsto da legge 10 comprensivo di:
 - Staffe di supporto dei pannelli
 - Pannelli fotovoltaici
 - Inverter per conversione
 - Quadri di sezionamento e protezione
 - Cablaggio e collegamenti
 - Ogni altro onere necessario per rendere l'impianto funzionante e completare l'installazione a regola d'arte, secondo quanto previsto dal progetto.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO VMC

- Verrà predisposta nella muratura in ogni stanza delle casse della ditta Alpac (INSIDE) o similari per l'inserimento dei motori (esclusi) per il riciclo dell' aria (sistema deumidificazione a comparsa INSIDE DRY) .

OPERE ESTERNE

- ✚ L'area verde non sarà sistemata.

RECINZIONI – CANCELLI

- ✚ La recinzione fronte strada sarà realizzata con muretto in calcestruzzo H=cm.50rasato e tinteggiato, con soprastante ringhiera o pannellatura in ferro zincato colorato.
- ✚ Cancelli pedonali e carrai a disegno semplice saranno in ferro zincato colorato.
- ✚ La recinzione di confine e tra unità e unità sarà realizzata con muretto in calcestruzzo H=cm.30 circa , con soprastante rete metallica con palette in ferro zincati.



ALLACCIAMENTI

- ✚ Saranno predisposte le varie tubazioni per l'allacciamento ai servizi tecnologici.
- ✚ Verranno realizzate le strutture di contenimento dei contatori lungo la recinzione con strutture in cls finite e verniciate come muretto recinzione e sportelli e porte verniciate come ringhiera.



PRESCRIZIONI PER IMPRESA REALIZZATRICE

- ✚ Sarà a carico dell'impresa la custodia del cantiere, compresa l'esecuzione di ogni accorgimento di chiusura al fine di evitare l'accesso a persone non autorizzate ed i conseguenti casi di furti ed atti di vandalismo.

NOTE RELATIVE AL CAPITOLATO

- ✚ Le immagini riportate nel presente capitolato sono indicative e non vincolanti; i prodotti offerti potranno subire variazioni di marca / modello, rispettando il livello qualitativo e il prezzo

PRESCRIZIONI PER ACQUIRENTI

L'immobile sarà trasferito libero da persone, cose ed escluso tutto quanto non specificatamente descritto nel presente. Essendo il prezzo dell'immobile compravenduto stato formato in base a quanto nella presente descrizione delle opere, si concorda sin d'ora che ogni opera o modifica che l'acquirente vorrà, oltre a quanto specificatamente descritto nella succitata descrizione delle opere, potrà essere eseguita solo ed unicamente se concordata per iscritto e saldata direttamente con la ditta esecutrice, sempre che la stessa si possa eseguire, sia compatibile con quanto eventualmente già eseguito e con le norme della C.E. di progetto, strutturali e con la responsabilità per eventuali ritardi a seguito di disguidi, di danni con tutti gli oneri conseguenti a carico del richiedente, compresi quelli relativi ad ogni e qualsiasi spesa tecnica.

Si allega al presente Capitolato e Descrizione delle Opere serie di elaborati grafici, firmati per accettazione.

Le indicazioni riportate in tali elaborati saranno ritenute definitive salvo eventuali e comunque tempestive comunicazioni da parte dell'acquirente che voglia apportarvi modifiche. Tali segnalazioni saranno recepite non oltre il periodo indicato dal nostro personale incaricato per gli ordini alle ditte esecutrici.

Dopo la consegna dell'abitazione le aperture dei contatori acqua-gas dovranno essere eseguite previo appuntamento con la presenza dell'esecutore dell'impianto dopo che gli enti erogatori hanno provveduto all'installazione dei contatori con la relativa apertura.

L'accensione della caldaia, da effettuarsi dopo l'apertura dei contatori ENEL, ACQUA, GAS e l'avvio degli impianti da parte dell'esecutore degli impianti, dovrà essere eseguita dal tecnico autorizzato dalla ditta fornitrice della caldaia, previo appuntamento. Il recapito a cui rivolgersi per tale adempimento, verrà fornito alla data del rogito notarile, assieme ai recapiti delle ditte esecutrici delle opere, a cui rivolgersi in caso di chiarimenti o richieste d'intervento.

Si specifica che la piantumazione del giardino, che è a V/s carico, dovrà essere eseguita in base alla disposizione dei servizi posti nel sottosuolo e che eventuali danni causati non saranno da addebitarsi al Venditore.

Si avvisa che le abitazioni secondo normativa per evitare il formarsi della muffa interna devono essere ventilate (aperte) in tutte le stanze 5 volte al giorno per almeno 15 minuti ogni volta, obbligatoriamente.

Ogni modifica richiesta dovrà essere concordata e regolata direttamente dall'Acquirente con la ditta esecutrice, previa autorizzazione scritta del committente.

Le visite in cantiere si eseguiranno solo ed esclusivamente se accompagnati da responsabili del cantiere

previo appuntamento e disponibilità del personale e a discrezione dello stesso, e comunque nel rispetto della vigente normativa sulla sicurezza nei cantieri.

Il personale dell'impresa allontanerà dal cantiere qualsiasi persona che non si attiene alle sopra indicate disposizioni.

Le abitazioni verranno consegnate con una pulizia sommaria degli ambienti, da cui verranno rimossi i materiali inerenti i lavori di esecuzione delle opere.

Il rogito notarile verrà effettuato dal Notaio di Ns Fiducia; se l'acquirente richiede un Notaio diverso dovrà farsi carico di fornire allo studio notarile di suo gradimento tutta la documentazione necessaria alla stipula.

Nel caso in cui il cliente debba effettuare il pagamento dell'immobile tramite mutuo bancario, questo sarà accettato esclusivamente se contestuale al rogito notarile.

Al rogito notarile verranno consegnate le chiavi dell'immobile e tutta la documentazione necessaria, per poter richiedere gli allacciamenti, certificazioni varie, copia degli accatastamenti, certificazione energetica, polizza postuma decennale ecc.

Gli oneri per le aperture degli allacci di: Enel, Acquedotto, Gas, Telecom, le spese notarili per l'intestazione, l'IVA, ecc., sono a carico dell'acquirente e dovranno essere saldati alla stipula notarile.

Teolo,

Per accettazione integrale

L'ACQUIRENTE

IL VENDITORE

L'acquirente dichiara di aver letto ed accettare tutte le disposizioni contenute nel presente "Capitolato e Descrizione delle Opere".

L'ACQUIRENTE