

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Capitolato per Intervento di Ristrutturazione Edilizia
Via Ippolito Pindemonte 16, Padova



1. Premessa

L'intervento di ristrutturazione edilizia riguarda l'immobile sito in Via Ippolito Pindemonte 16 a Padova e prevede lavori di adeguamento strutturale, impiantistico e di rifinitura, mirati a migliorare l'efficienza energetica, il comfort abitativo e l'estetica dell'immobile.

L'intervento prevede la ristrutturazione di 2 Appartamenti al piano secondo mediante divisione di un appartamento attualmente esistente e ristrutturazione del piano mansardato mediante rimozione della copertura e rifacimento di tetto in legno con conseguente adeguamento delle altezze interne al piano terzo nell'appartamento attico.

2 .Precisazioni

Per l'architettura e l'estetica del fabbricato, per la scelta dei materiali e per le finiture finali, il venditore fa riserva, a suo insindacabile giudizio e della Direzione Lavori, di apportare modifiche in corso d'opera sia in ordine alle parti comuni (esterne ed interne) sia all'interno degli appartamenti e ogni altra variazione necessaria o anche semplicemente funzionale ad una più celere esecuzione dell'opera.

Non è data la possibilità all'acquirente di scorporare lavorazioni o forniture dall'intera opera. L'acquirente potrà scegliere, solo ed esclusivamente presso i fornitori indicati da venditore, materiali diversi da quelli di capitolato a patto che l'acquirente si faccia carico del costo e che la scelta e l'installazione di tali materiali non compromettano il regolare avanzamento dei lavori.

Il presente capitolato ha validità per le opere non ancora eseguite. Nel caso di difformità tra i materiali posti in opera per forme, dimensioni e tipologie, parte acquirente accetta l'immobile così come visionato anche se in difformità a quanto descritto nel presente capitolato. Per tutte le opere non ancora eseguite si fa riferimento alla descrizione riportata nel presente capitolato. Le dimensioni e le posizioni delle finestre e portefinestre, così come anche i loro sensi di apertura indicati nelle planimetrie saranno suscettibili d'essere variate dalla parte venditrice e a insindacabile giudizio di quest'ultima sulla base delle esigenze tecnico/esecutive/amministrative o anche solo funzionali che si riscontrassero durante l'esecuzione delle opere. Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dalla Direzione Lavori, potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nelle descrizioni del presente capitolato o riportate negli elaborati grafici. Le strutture portanti riportate indicativamente negli elaborati grafici così come la tipologia dei materiali per la realizzazione delle opere strutturali,

non sono impegnative né nella misura né nella posizione, potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi nel corso dell'esecuzione dell'immobile.

Ogni simbolo d'arredamento inserito nei disegni è solamente indicativo.

La parte Venditrice e la Direzione Lavori si riservano di apportare, alle opere e ai prodotti descritti nel presente capitolato, tutte le modifiche e/o variazioni che riterranno opportune.

Le superfici e le misure indicate nelle piante progettuali e nelle schede di vendita fornite ai clienti, potranno subire in fase di esecuzione lievi modifiche, anche a causa delle prescrizioni in materia di isolamenti acustici e termici.

Pertanto, le misure effettive saranno solo quelle rilevabili dopo l'esecuzione degli intonaci interni (si dovrà inoltre tenere in considerazione lo spessore dei pavimenti e dei rivestimenti).

Tutte le immagini eventualmente utilizzate nel presente Capitolato delle opere, nei render delle schede di vendita e nelle brochure fornite, sono riportate a titolo meramente esemplificativo e potranno subire delle modifiche/variazioni in base alla tipologia del fabbricato, alle necessità tecniche/esecutive e a discrezione della venditrice e pertanto non potranno formare oggetto di qualsivoglia contestazione.

3. Opere Murarie

3.1 Demolizioni e Smaltimento:

Demolizione di pareti interne, rimozione di pavimenti e rivestimenti esistenti, smaltimento di tutti i materiali di risulta presso discariche autorizzate.

3.2 Nuove Murature: Tramezzature interne in cartongesso

Materiali e Struttura: Le nuove tramezzature interne saranno realizzate con pannelli in cartongesso ad alta resistenza, di qualità certificata e conforme alle normative vigenti. La struttura portante sarà costituita da montanti e guide in acciaio zincato, con spessori adeguati per garantire la solidità e la stabilità dell'intera parete.

Isolamento Acustico e Termico: Sarà previsto un isolamento interno tramite pannelli in lana minerale (o altro materiale isolante) per migliorare il comfort acustico e termico degli ambienti. Lo spessore del materiale isolante sarà scelto in funzione delle specifiche richieste di isolamento per ogni ambiente.

Spessori e Rivestimenti: La parete sarà composta da uno o più strati di cartongesso su ciascun lato della struttura, con uno spessore totale minimo di 12,5 mm per lastra. Dove richiesto, si utilizzeranno lastre idrofughe (nelle zone umide) o ignifughe (per aree con particolari requisiti di sicurezza).

Fissaggio e Stabilità: Il fissaggio dei pannelli sarà effettuato tramite viti autofilettanti appositamente concepite per il cartongesso, a intervalli regolari per garantire la perfetta adesione dei pannelli alla struttura metallica. La struttura sarà ancorata al soffitto e al pavimento tramite appositi collanti e tasselli, con sigillature per evitare infiltrazioni di rumore o aria.

Finiture: Una volta installate, le tramezzature saranno stuccate e carteggiate per garantire una superficie uniforme, pronta per la tinteggiatura o il rivestimento finale. Le giunzioni tra i pannelli saranno trattate con rete e stucco per evitare fessurazioni.

3.3 Tinteggiatura: tinteggiatura delle pareti interne con pittura lavabile di colore bianco

4. Impianto Elettrico

Realizzazione Impianto Elettrico mediante Rifacimento dell'impianto elettrico esistente secondo le normative vigenti (CEI 64-8), comprensivo di quadro elettrico, prese, interruttori, punti luce, e predisposizione per connessione internet. L'impianto sarà così disposto:

Soggiorno-Cucina:

- 1 punto luce ogni 25 mq, 5 prese (2 da 10 A, 3 da 16 A), 2 punti comando luce.
- Sotto il lavello: 1 presa Schuko e 1 bipasso per elettrodomestici.
- 1 presa Antenna TV

Disimpegni:

- 1 punto luce, 2 punti comando luce.

Camere Matrimoniali:

- 1 punto luce, 3 prese da 10 A, 1 presa da 16 A, 3 punti comando luce.
- 1 presa Antenna TV

Camere Singole:

- 1 punto luce, 2 prese da 10 A, 1 presa da 16 A, 2 punti comando luce.
- 1 presa Antenna TV

Bagni:

- 2 punti luce, 1 presa da 10 A, 1 presa Schuko da 16 A per termoarredo, 1 presa Schuko da 16 A per lavatrice (posizionabile eventualmente in sgabuzzino locale lavanderia), 2 punti comando luce.
- Aspirazione forzata per bagni ciechi con aspiratore elettrico (es. Vortice o similare).

Terrazza:

- 1 presa stagna.

Illuminazione di Emergenza:

- 1 lampada di emergenza per appartamento.

Videocitofono:

- Videocitofono Bticino Classe 100 (o similare) con schermo a colori, comandi per apertura cancello pedonale e ingresso condominiale.

Predisposizione Telefonica:

- Installazione di tubo corrugato e scatole per futura cablatura.

Impianto Televisivo:

- Antenna logaritmica centralizzata con amplificatore.

Impianto Elettrico Condominiale:

- Adeguamento Illuminazione interna al condominio con apparecchi conformi alle norme CEI, placche Bticino Matix o similari in tecnopolimero bianco, corpi illuminanti di emergenza IP40/IP55.

Garage Fuori Terra:

- 1 punto luce e 1 presa da 16 A collegati al quadro elettrico dell'unità abitativa.

Predisposizione Ricarica Auto Elettrica:

- Installazione di tubo corrugato per eventuale installazione futura.

Illuminazione Esterna:

- 1 punto luce per ogni 25 mq di portico/poggiolo/terrazza, con corpo illuminante a parete.

Motorizzazione Avvolgibili:

- Tapparelle motorizzate. comando a uomo presente (movimento avvolgibile solo con pulsante premuto).

Predisposizione Antifurto:

Solo predisposizione.

Impianto Fotovoltaico:

- Impianto da 2 kW per unità con modulo fotovoltaico e inverter. Escluse pratiche amministrative, allacciamento e messa in funzione, a carico dell'acquirente.

5. Impianto Idrico-Sanitario

- Adeguamento Impianto Idrico: Rimozione delle tubazioni esistenti e installazione di nuove tubazioni in multistrato o PPR, resistenti alla corrosione.
- Sanitari e Rubinetteria: Fornitura e posa di sanitari sospesi (marca e modello da concordare), rubinetteria monocomando a risparmio idrico.
- Scarichi e Raccordi: Adeguamento degli scarichi con raccordi in PVC, isolamento acustico per ridurre rumori di scarico.

6. Impianto di Riscaldamento e Raffrescamento

- Impianto di Riscaldamento: Installazione di radiatori a parete o riscaldamento a pavimento con caldaia a condensazione/pompa di calore.
- Climatizzazione Estiva: Installazione di impianto di climatizzazione a pompa di calore installazione di due split zona giorno e disimpegno zona notte.

7. Infissi e Serramenti

- Sostituzione Infissi: Rimozione degli infissi esistenti e installazione di nuovi infissi a taglio termico in PVC o alluminio con vetri basso-emissivi. Il colore sarà scelto dalla parte venditrice in conformità a quanto disposto dal regolamento condominiale.
- Persiane e Tapparelle: Installazione di nuove persiane o tapparelle motorizzate (in alluminio o PVC).

8. Pavimenti e Rivestimenti

- Pavimentazione Interna: Fornitura e posa di pavimento in gres porcellanato effetto legno di formato commerciale, prima scelta in tutte le stanze.
- Rivestimenti Bagno: Posa di rivestimenti in ceramica o gres porcellanato a parete e pavimento nei bagni.

9. Isolamento Termico

- Cappotto Termico Interno/Esterno: Realizzazione di un sistema di isolamento a cappotto con pannelli in EPS (polistirene espanso sinterizzato) o lana di roccia, spessore minimo 8 cm, per migliorare l'efficienza energetica.

10. Finiture Interne

- Porte Interne: Sostituzione di tutte le porte interne con nuove porte in legno o laminato, scelta del colore e del modello a discrezione del committente.
- Battiscopa e Rifiniture: Installazione di battiscopa coordinati con il pavimento, verniciati o laccati, con altezza standard.

11. Ascensore Installazione di monta-persone interno con capacità max fino a 2 persone e dimensione minima per accesso con carrozzina.

12. Sistemazioni esterne, Garage, posti auto esterni

Adeguamento degli spazi esterni, motorizzazione dei cancelli carrai, installazione di basculanti motorizzati per garage.

I posti auto esterni verranno realizzati mediante il getto di conglomerato cementizio armato con rete elettrosaldata e la posa di betonelle prefabbricate di conglomerato cementizio vibrato delle dimensioni comunemente in commercio.

NOVADREAM®

Mail. info@novadream.it

Phone. 049.6897710

