

# Capitolato delle opere

Revisione n°5 del 5 Maggio 2025

*Via Del Giglio - Padova (PD)*



**Villa Aurora**



**CLASSE ENERGETICA A4**



**ZERO CONSUMO DI GAS**



**ZERO EMISSIONI CO2**



**100% ENERGIE RINNOVABILI**

# UN'INIZIATIVA



Indirizzo

Via Lungargine G. Rovetta 4  
35127 Padova (PD)



Indirizzo

Via Roma, 151  
35027 Noventa Padovana (PD)



Per informazioni

(+39) 049 689 7710  
[info@novadream.it](mailto:info@novadream.it)  
[www.novadream.it](http://www.novadream.it)







**Villa Aurora**

## **PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO**

A Padova in Via Del Giglio, proponiamo un esclusivo fabbricato di sole 2 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.

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 impregneranno 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 EFFICIENZA**

- 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

- 01. Fondazione**
- 02. Murature**
- 03. Finitura interna/esterna delle pareti**
- 04. Solai e pacchetto copertura**
- 05. Impermeabilizzazioni e coibentazioni delle terrazze**
- 06. Davanzali - soglie**
- 07. Impianto di riscaldamento e raffrescamento**
- 08. Impianto di riscaldamento**
- 09. Predisposizione impianto di condizionamento**
- 10. Impianto di ventilazione meccanica controllata**
- 11. Bagni, sanitari, attacchi cucina e terrazzi/giardini**
- 12. Impianto elettrico e fotovoltaico**
- 13. Serramenti**
- 14. Pavimenti e rivestimenti**
- 15. Tinteggiature**
- 16. Opere da fabbro**
- 17. Infrastrutture impiantistiche**
- 18. Giardino**
- 19. Prescrizioni particolari**
- 20. Rappresentazioni grafiche dell'intervento**
- 21. Informativa per il cliente: pavimento in legno e partizioni interne in cartongesso**
- 22. Accesso al cantiere**
- 23. Validità e revisione del capitolato**
- 24. Condizioni per la proposta di acquisto**



# 01. Fondazione

- La fondazione dell'edificio sarà costituita da una platea in calcestruzzo armato, progettata seguendo dettagliati calcoli strutturali per assicurare stabilità e sicurezza.
- La dimensione della fondazione sarà determinata basandosi su carichi strutturali, condizioni del terreno e normative costruttive, per garantire un'adeguata distribuzione del peso e resistenza sismica.
- L'uso di materiali avanzati e tecniche costruttive moderne contribuirà ad una realizzazione durevole e performante della struttura.



## 02. Murature

La realizzazione delle murature perimetrali in elevazione, sarà effettuata utilizzando il sistema innovativo di casseri a rimanere tipo **CLIMABLOCK** 6,4 + 16,2 + 6,4cm forniti da "Pontarolo Engineering S.p.A.". Questa tecnologia è caratterizzata da una composizione termicamente isolante che integra strati di materiale isolante ai lati di un nucleo in calcestruzzo, garantendo eccellente isolamento termico e robustezza strutturale. I pannelli di cassero, realizzati in materiale resistente e duraturo, presentano una superficie interna dotata di gole ad omega verticali che assicurano un perfetto ancoraggio con il calcestruzzo versato di classe C25/30, contribuendo a una maggiore coesione e integrità strutturale dell'edificio.

La divisione tra le due unità immobiliari, sarà costituita da una muratura in cls armato dello spessore di cm 20, realizzata in opera, con contro pareti (su ambo i lati) in doppia lastra di cartongesso e interposto pannello in lana di roccia, supportata da orditura metallica.

Le partizioni interne saranno realizzate mediante il sistema a secco **Parete Knauf W112 o similare**, caratterizzato da una struttura a orditura metallica semplice con doppio rivestimento in lastre di gesso rivestito su entrambi i lati. L'orditura metallica sarà composta da profili adeguatamente fissati alla struttura portante e al pavimento.

## 03. Finitura interna/esterna delle pareti

Le partizioni interne realizzavate in pannelli di cartongesso, saranno rasate con stucco a base di gesso, (lievi avvallamenti, sono del tutto naturali ma ampiamente dentro gli standard di tolleranza previsti dalla norma/legge).

Le pareti perimetrali esterne saranno sottoposte ad un ciclo di finitura che comprende le seguenti fasi:

- rasatura armata eseguita con stesa di rasante in maniera omogenea su tutta la superficie (fase fondamentale perché rappresenta la base per l'annegamento della rete in fibra di vetro);
- posa rete in fibra di vetro, applicata quando la rasatura è ancora fresca; serve a dare supporto a tutto il sistema, a rendere stabile il materiale isolante anche quando si verifichino delle incrinature dovute a eccessive escursioni termiche o movimenti ed evitare che si formino delle crepe sulla parete.
- dopo l'applicazione della rete sarà stesa un'altra mano di rasante, dello spessore di almeno 1 mm, per poter rendere tutto compatto.
- rivestimento di finitura: lo strato di finitura viene normalmente effettuato con del primer iniziale, che ha il compito di preparare la superficie per la posa del successivo strato (intonachino in acrilossilossanico grana 1.5 mm).



## 04. Solai e pacchetto copertura

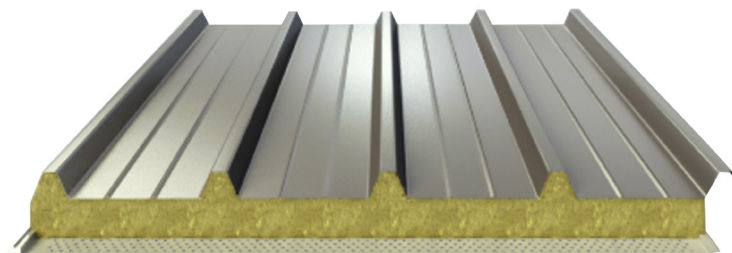
I solai saranno realizzati con struttura in latero cemento dimensionati come da calcoli strutturali. Il pacchetto di isolamento/impermeabilizzazione sarà così composto:

guaina bituminosa (barriera al vapore) + 16 cm di pannello isolante in polistirene estruso XPS + doppia guaina bituminosa posata a giunti sfalsati, massetto alleggerito a formazione delle pendenze verso gli scarichi + guaina bituminosa a protezione del pacchetto isolante + stesura di TNT e uno strato protettivo di ghiaino lavato e comunque come da stratigrafia riportata nella Relazione L. 10/91.

## 05. Impermeabilizzazioni e coibentazioni delle terrazze

L'impermeabilizzazione delle terrazze / logge con sottostante unità abitativa, sarà realizzata mediante applicazione di n. 2 guaine bituminose.

La coibentazione termica delle terrazze / logge con sottostante unità abitativa riscaldata, sarà eseguita mediante la posa (sopra alle guaine bituminose impermeabilizzanti), di un pannello isolante il cui spessore è indicato nella Relazione L. 10/91 ed, a chiusura del pacchetto, sarà realizzato un massetto in sabbia e cemento pendenzato ed impermeabilizzato con guaina liquida.



## 06. Davanzali - Soglie

Il marmo utilizzato per le soglie e davanzali sarà Trani o simile, spessore cm 3, levigato opaco con gocciolatoio (per i davanzali), previa formazione del piano di appoggio con materiale isolante ai fini dell'eliminazione del "ponte termico".

## 07. Impianto idrico e scarichi

L'impianto idrico e le colonne di scarico saranno realizzati utilizzando materiali di alta qualità, progettati per garantire efficienza, affidabilità e durabilità nel tempo, con particolare attenzione alla riduzione del rumore e alla facilità di manutenzione.

### 07.1 Colonne di scarico:

Le principali colonne di scarico saranno realizzate con tubazioni in polipropilene ad innesto tre strati, caratterizzate da elevata resistenza chimica e meccanica, e dimensionate in base all'uso specifico:

- Ø 110-90 mm: Per i bagni, assicurando un rapido smaltimento delle acque reflue.
- Ø 75 mm: Per la cucina e la lavanderia, per gestire in modo efficace gli scarichi domestici.
- Ø 50-32 mm: Per le condense, specificamente progettate per lo smaltimento dell'acqua di condensa proveniente dagli impianti.

Le colonne partiranno a circa 1 metro dall'esterno delle mura perimetrali, collegandosi agli impianti esistenti, e termineranno a livello del tetto, rivestite con una guaina disaccoppiante che garantisce l'isolamento acustico e protegge da dilatazioni termiche.

### 07.2 Impianto idrico e scarichi:

L'impianto idrico sarà eseguito con tubazioni in **multistrato WAVIN mod. TIGRIS** di diametri 16-20-26 mm, scelte in base alle necessità specifiche di ogni utenza. Le tubazioni saranno isolate con guaine polimeriche antigraffio, offrendo maggiore protezione e durabilità.

La distribuzione idrica verrà realizzata con il metodo a collettori, che elimina le giunzioni sotto pavimento, riducendo il rischio di perdite e garantendo un flusso ottimale. Gli scarichi degli utilizzatori saranno realizzati con tubazioni in polietilene ad innesto Ø 50/40 mm, ideali per resistenza e praticità.

### 07.3 Distribuzione del servizio sanitario:

L'impianto sarà realizzato per servire i seguenti punti di utilizzo:

## Piano Terra:

- 1 bagno con attacchi per 1 WC, 1 lavabo, 1 bidet e 1 doccia.
- 1 cucina con attacchi per lavello e lavastoviglie.
- 1 attacco per lavatrice (sottoscala).
- 1 rubinetto acqua fredda porta gomma in garage.

## Primo Piano:

- 1 bagno con attacchi per un WC, un lavabo, un bidet ed una doccia.
- 1 rubinetto acqua fredda porta gomma in terrazza.
- 1 locale tecnico, dove sarà collocato il modulo "all in one" del sistema Samsung.

## Altri servizi:

- Predisposizione di ricircolo per acqua calda sanitaria, per garantire una distribuzione più rapida e uniforme dell'acqua calda.
- 1 bypass con chiave d'arresto generale, per la gestione e la manutenzione dell'impianto.
- Collegamento all'allacciamento del contatore principale.

# 08. Impianto di riscaldamento

Installazione di sistema termico con pompa di calore ad alto rendimento della ditta SAMSUNG modello EHS SPLIT, con Gas refrigerante R32, completa di:

- unità esterna monofase da 6 Kw;
- modulo idronico monofase con accumulo integrato da 260 litri di acqua sanitaria;
- tubazioni di collegamento frigorifero e valvolame di intercettazione varie;
- scarico per l'acqua di condensa;
- dosatore di polifosfati all'ingresso dell'acqua calda sanitaria;

Installazione dell'impianto a pavimento escluso i garage di ogni unità con il sistema a pannello sagomato di spessore mm 40+20 al piano terra e mm 20+20 al piano primo comprensivo di:

- Tubazioni in multistrato isolato con guaine polimere a cellula chiuse da mm. 9 dal diametro da 26-32 per le colonne montanti dalla unità idronica ai collettori utilizzati per l'impianto a pavimento;
- Tubo per riscaldamento PERT con barriera ad ossigeno diametro mm 17x2;
- Isolante perimetrale;
- n° 2 collettori di distribuzione aventi flussometri e testine termostatiche più cassette;

## 09. Predisposizione impianto di condizionamento

È prevista la predisposizione per un sistema di raffrescamento estivo di tipo dual split, con posizionamento di cassetta a muro per una unità interna nella zona giorno al piano terra e una nel disimpegno della zona notte al primo piano. La predisposizione comprende inoltre l'installazione di tubazioni in rame isolate termicamente, la realizzazione delle linee elettriche dedicate, il sistema di smaltimento della condensa e l'alloggiamento per l'unità esterna.

## 10. Impianto di ventilazione meccanica controllata

È prevista l'installazione, nella zona giorno e nella camera da letto principale, di dispositivi puntuali per la ventilazione meccanica decentralizzata a flussi alternati push-pull. Tali dispositivi sono caratterizzati da elevata silenziosità e dotati di recuperatore ceramico ad alta efficienza. Ogni unità è completa di filtri, con gestione e controllo tramite telecomando. Le altre camere saranno predisposte.



## 11. Bagni, sanitari, attacchi cucina e terrazzi/giardini

Nel bagno al piano terra della zona giorno e in quello al primo piano della zona notte sarà predisposto l'impianto per l'installazione di radiatori scaldasalviette elettrici a muro. La predisposizione comprende i punti di alimentazione elettrica necessari, posizionati in modo idoneo per garantire un'installazione conforme alle normative vigenti.

### 11.1 Bagno piano terra:

- **WC:** Installazione di n.1 vaso a terra filo-parete **Ideal Standard modello I.LIFE B**, caratterizzato da un design moderno e compatto, in ceramica di alta qualità di colore bianco. Il vaso sarà dotato di sedile serie pesante per maggiore comfort e durabilità, cassetta di risciacquo ad incasso con doppio pulsante per un utilizzo ottimale dell'acqua, guarnizioni di tenuta per una perfetta aderenza, pulsanti a doppio comando per la regolazione del flusso e canotto di collegamento per una connessione sicura all'impianto.
- **Bidet:** Installazione di n.1 bidet a terra filo-parete **Ideal Standard modello I.LIFE B**, sempre in ceramica bianca di alta qualità, con un'estetica elegante e linee funzionali. Il bidet sarà corredato di un miscelatore cromato della linea **CERAFLEX** o di modello simile, che offre precisione nella regolazione della temperatura

e durata nel tempo. Completeranno l'installazione i raccordi di collegamento ai flessibili, un sifone discreto e guarnizioni di tenuta per garantire la massima

- efficienza e sicurezza.

**Lavabo:** Installazione di n.1 lavabo a muro da 60 cm, modello **I.LIFE B di Ideal Standard**, in ceramica bianca con finitura resistente e facile da pulire, dotato di un sifone a vista che unisce estetica e praticità. Il lavabo sarà corredato di miscelatore cromato della linea **CERAFLEX** o similare, noto per il suo design minimalista e la precisione d'uso, rubinetti cromati per un'estetica coordinata, guarnizioni di tenuta

- a muro per una connessione sicura e fissaggi a parete per una perfetta stabilità.

**Doccia:** Installazione di n.1 piatto doccia rettangolare in resina effetto pietra, dimensioni 100x80 cm, di colore bianco, caratterizzato da una superficie antiscivolo e resistente all'usura, ideale per un utilizzo quotidiano. Il piatto doccia sarà dotato di una piletta sifonata di alta qualità per garantire un deflusso rapido dell'acqua e sarà completato da un miscelatore da esterno della linea **CERAFLEX** o similare, progettato per una regolazione ottimale della temperatura. A completamento, verrà installata un'asta doccia con soffione e doccetta, per un utilizzo versatile e confortevole. È prevista la predisposizione per un sistema di raffrescamento estivo di tipo dual split, con posizionamento di cassetta a muro per una unità interna nella zona giorno al piano terra e una nel disimpegno della zona notte al primo piano. La predisposizione comprende inoltre l'installazione di tubazioni in rame isolate termicamente, la realizzazione delle linee elettriche dedicate, il sistema di smaltimento della condensa e l'alloggiamento per l'unità esterna.

## 11.2 Bagno primo piano:

- **WC:** Installazione di n.1 vaso a terra filo-parete **Ideal Standard modello I.LIFE B**, in ceramica bianca di alta qualità, con un design moderno e linee essenziali. Il vaso sarà completo di sedile serie pesante per una maggiore resistenza e comfort, cassetta di risciacquo ad incasso a doppio pulsante per un utilizzo sostenibile dell'acqua, guarnizioni di tenuta per una perfetta impermeabilità, pulsanti a doppio comando per la regolazione del flusso e canotto di collegamento per un'installazione sicura e duratura.

- **Bidet:** Installazione di n.1 bidet a terra filo-parete **Ideal Standard modello I.LIFE B**, in ceramica bianca resistente e di design sobrio, corredato da un miscelatore cromato della linea **CERAFLEX** o similare, progettato per precisione e durabilità. L'installazione include raccordi di collegamento ai flessibili, sifone di qualità e guarnizioni di tenuta, garantendo funzionalità e sicurezza.

**Lavabo:** Installazione di n.1 lavabo da 60 cm a parete, della Geberit, in ceramica bianca di finitura elegante, con sifone a vista per un effetto estetico contemporaneo e funzionale. Il lavabo sarà dotato di un miscelatore cromato della linea **CERAFLEX** o similare, rubinetti cromati per un coordinamento estetico, guarnizioni di tenuta a muro per una connessione sicura, e fissaggi a parete per una stabilità ottimale.

- **Doccia:** Installazione di n.1 piatto doccia rettangolare in resina effetto pietra, dimensioni 100x80 cm, di colore bianco, con una superficie antiscivolo e resistente, ideale per un uso intensivo. Il piatto sarà corredato di una piletta sifonata ad alta capacità per un rapido smaltimento dell'acqua e di un miscelatore esterno della linea **CERAFLEX** o similare, progettato per precisione e affidabilità. A completamento dell'installazione, verrà fornita un'asta doccia con soffione e doccetta per un utilizzo pratico e confortevole.

Per ulteriori informazioni sulla parte idraulica si chiede di prendere contatto diretto con la ditta **“EFFECI Termoidraulica S.r.l.”** nella persona del titolare **Fabio Cecchinato** – cell. **347-6694755** il quale darà indicazioni puntuali dello showroom di riferimento. L'eventuale differenza economica derivante da diversa scelta dovrà essere concordata e pagata direttamente alla ditta **“EFFECI Termoidraulica S.r.l.”**.

## 12. Impianto elettrico e fotovoltaico

L'impianto elettrico delle unità abitative sarà realizzato con tecnologia **VIMAR serie LINEA**, o equivalente, di colore bianco, per garantire un design moderno, elegante e funzionale. Ogni unità abitativa sarà inoltre dotata di un videocitofono con schermo a colori, progettato per garantire una gestione sicura e pratica degli accessi.

L'impianto sarà predisposto per la connessione **FTTH (Fiber to the Home)**, consentendo l'utilizzo della banda ultra larga (BUL) tramite cavi in fibra ottica. Questa tecnologia permetterà di integrare tutti i servizi legati alla rete, dal gestore telefonico alle due unità abitative, assicurando un accesso rapido e stabile alla connettività digitale.

Per gli spazi esterni, saranno installati uno o più punti luce, a soffitto o a parete, posizionati secondo le indicazioni della Direzione Lavori, in modo da garantire un'illuminazione adeguata e funzionale.

L'impianto elettrico includerà la predisposizione completa per un sistema antifurto.

### 12.1 Impianto Fotovoltaico:

Ogni unità abitativa sarà dotata di un **impianto fotovoltaico da 3 kW**, con pannelli posati in copertura, predisposto per la futura installazione di batterie di accumulo. Questa soluzione consente di migliorare l'efficienza energetica dell'abitazione e ridurre i costi energetici. Le pratiche per l'attivazione dell'impianto fotovoltaico saranno a carico della Parte Acquirente.

# SCHEMA IMPIANTO ELETTRICO

Quadro elettrico generale con interruttore salva vita.

Impianto elettrico di livello 1

**Dettaglio punti luce e prese per ambiente.**



Dotazione per ambiente

Punti prese

Punti luce

Prese TV

|                          |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|
| Ingresso                 | 1 | 1 |   |
| Soggiorno                | 6 | 2 | 1 |
| Angolo Cottura           | 2 |   |   |
| Camera                   | 4 | 1 | 1 |
| Bagno                    | 2 | 2 |   |
| Ripostiglio - Lavanderia | 3 | 1 |   |
| Disimpegno               | 2 | 1 |   |
| Terrazza                 | 1 | 2 |   |
| Locale servizi WC        | 1 | 1 |   |
| Garage                   | 1 | 1 |   |

Le dotazioni rappresentate sono indicative e verranno adeguate secondo livello CEI e secondo le necessità operative.

# 13. Serramenti

## 13.1 Infissi esterni

I serramenti saranno realizzati dalla ditta “Agostini Group” <https://www.agostinigroup.com/> ed il modello scelto è il “AG82-3”.

Per la visione dello showroom si chiede di contattare il referente commerciale il Sig. Renaldin Enrico al cell. 349-3455000 – mail: [enrico.renaldin@agostinigroup.com](mailto:enrico.renaldin@agostinigroup.com) Serramenti in PVC rigido e stabilizzato di colore bianco, con caratteristiche rispondenti alle norme Italiane ed Europee, rispondenti alle seguenti caratteristiche:

- Sistema di profili in **classe A a 6 camere** per sostenere elevate sollecitazioni termiche e migliorare l'isolamento acustico;
- Sistema di tenuta a 3 guarnizioni, con pinna centrale che protegge le parti meccaniche dall'umidità e dalle basse temperature;
- Vetro doppio basso emissivo con camera termica singola e gas Argon;
- Trasmittanza termica  $U_f = W/m^2 K - U_w$  fino a  $1.20 W/m^2K$ ;
- Porte e finestre anta e ribalta;

Tutti gli avvolgibili per esterno saranno in alluminio con profilo metallico e riempimento con schiuma poliuretana, con scorrimento su guide in alluminio, con spazzole antirumore, saranno motorizzati elettronicamente con comando interno su ogni foro oltre ad uno generale posizionato all'ingresso dell'unità abitativa.

Gli alzanti scorrevoli presenti nella zona giorno saranno di larghezza e altezza come da progetto e saranno in PVC bianco con maniglione di apertura/chiusura cromo satinato o bianco a discrezione della D.L.

## 13.2 Porte interne e portoncino blindato

**Le porte interne** saranno laminate, bianche lisce o con trama che riproduce l'effetto legno segato positivo, con maniglie e ferramenta cromo-satinata della ditta FERPLAC modello PRINT 15.

**Il portoncino blindato** sarà della marca “LEADER PORTE BLINDATE - Modello MATRIX M6” di colore bianco, pannello interno laminato liscio cieco tinta bianco standard RAL 9010, pannello esterno alluminio a fasce orizzontali e maniglione inox tondo M15 da 500 mm.

Per la visione dello showroom si chiede di contattare il referente commerciale il Sig. Fabio Massa al cell. 348-2603062.



## 13.3 Basculante Garage

Le chiusure per garage saranno del tipo sezionale motorizzate di colore scelto dalla D.L.

# 14. Pavimenti e rivestimenti

### ■ Piano Terra - Zona Giorno

Zona giorno, garage, bagno ripostiglio e disimpegno notte saranno pavimentati in gres porcellanato, rettificato o non rettificato, posato dritto con fuga. I formati previsti sono 60x60, 30x60, oppure 20x100 effetto legno non rettificato, posati ortogonalmente alle murature con fughe di 3-5 mm.

Il costo previsto è di 40,00 €/mq.

### ■ Primo Piano - Zona Notte

Le camere, compreso il disimpegno della zona notte saranno pavimentate in legno di rovere prefinito, verniciato e spazzolato. Il costo previsto è di 50,00 €/mq.

Lo spessore massimo consentito per i pavimenti in legno è di 10 mm, in quanto spessori superiori non garantiscono il rispetto dei consumi energetici indicati nell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare.

### ■ Rivestimento Bagni

Il rivestimento sarà posato fino ad un'altezza di 120 cm circa e 210 cm sulla doccia. Non sono previsti profili in alluminio a chiusura delle geometrie dei rivestimenti.

Il costo previsto è di 800,00 €/bagno per un totale di circa 14 mq cad.

### ■ Scala Interna

Il rivestimento della scala interna sarà realizzato in biancone, pietra naturale di tonalità chiara e di prima qualità, con pedate e alzate lavorate su misura e posate con collanti idonei per garantire finiture precise e curate.

### ■ Rivestimento Cucina

Non è previsto alcun rivestimento murale per la cucina, lasciando al cliente la libertà di personalizzare questa superficie in base ai propri gusti e alle esigenze funzionali legate alla tipologia di arredo. Ciò consente soluzioni alternative come pitture lavabili, pannelli decorativi o rivestimenti successivi in linea con lo stile scelto.

### ■ Battiscopa

In tutti gli ambienti comprese le scale interne, esclusi i bagni, sarà installato un battiscopa in legno laccato bianco. Questa soluzione garantisce continuità estetica, protezione delle pareti dall'usura e conferisce eleganza e luminosità agli spazi. Non è prevista la stuccatura lungo la linea di appoggio tra il battiscopa e il pavimento, mentre, ove necessario, sarà stuccata la linea superiore di contatto tra il battiscopa e il muro verticale.

### ■ Pavimento Garage

Il pavimento del garage sarà realizzato in grès porcellanato di formato 30x60 cm, posato in schema dritto per garantire un'estetica semplice e ordinata. Il battiscopa sarà realizzato in legno, offrendo un contrasto materico che aggiunge un tocco di calore all'ambiente.

### ■ Variazioni di Scelta

Eventuali modifiche ai materiali di finitura rispetto a quanto indicato nel presente capitolato dovranno essere effettuate presso lo stesso rivenditore, previa verifica della disponibilità del prodotto a magazzino, e non presso altri fornitori. Prima di confermare qualsiasi modifica al rivenditore, sarà obbligatorio comunicarla per

iscritto alla ditta costruttrice e alla Direzione Lavori.  
Qualsiasi differenza economica derivante dalla nuova scelta dovrà essere negoziata, contrattualizzata e pagata direttamente al rivenditore. L'approvazione della variazione da parte dell'impresa costruttrice avverrà solo dopo aver ricevuto la documentazione attestante il pagamento della differenza economica.

La visione del materiale di finitura (pavimenti e rivestimenti in ceramica), è possibile effettuarla presso lo Showroom "MOROSIN CERAMICHE" in Via Umberto I°, n° 100 – Arzergrande previo appuntamento con Franco Morosin oppure in Via Venezia, 36/A – Padova, previo appuntamento con Alessandra Bertocco – Tel. 049-5800193 – [www.morosin.it](http://www.morosin.it) , citando il presente capitolato.

## 15. Tinteggiature

Il rivestimento esterno dell'edificio, sarà del tipo Venezia (intonachino) applicato sopra il cappotto con tonalità come da progetto.

Le tinteggiature dei muri e soffitti interni alle unità abitative e garage saranno eseguite con stesa di doppia mano di pittura semi lavabile traspirante. A tal proposito si precisa che i render fotografici visionati hanno il solo scopo di aumentare la comprensione del progetto, pertanto alcuni dettagli riportati sui render sono indicativi e non prescrittivi e/o vincolanti. Infatti quanto rappresentato nelle immagini, non ha il potere di condizionare l'esecuzione di lavorazioni non previste nel presente capitolato o nel preliminare di compravendita dell'immobile, solo perché viste sui render. Pertanto in caso di incongruenza, la validità assoluta in termini di scelta esecutiva viene attribuita al progetto.



## 16. Opere da fabbro

La chiusura dell'accesso carraio, sarà eseguita con un cancello in ferro zincato e verniciato colore e disegno a scelta della D.L. e sarà predisposto alla eventuale futura motorizzazione. Ogni unità abitativa sarà dotata di un cancello pedonale in ferro zincato e verniciato con colore e motivo realizzativo scelto dalla D.L.. Le recinzioni saranno realizzate come da progetto approvato, alcune con parti in ferro verniciato su muretto in cls e altre con rete a maglie metalliche plastificate, per un'altezza massima complessiva di 150 cm. Dove possibile se presenti, saranno recuperate e/o mantenute le recinzioni esistenti verso le altre proprietà non interessate dall'intervento.

## 17. Infrastrutture impiantistiche

L'edificio sarà dotato di una rete esterna di scarichi delle acque piovane, compresa di tutte le caditoie necessarie per raccogliere le acque e collegarle alla rete pubblica e una rete interna di scarichi delle acque nere dei bagni e delle cucine collegata alla rete pubblica delle fognature.

Le tubature delle acque nere inserite dentro ai muri o ai solai in cui passeranno i liquidi di scarico, saranno costituite da materiale ad elevate prestazioni di abbattimento acustico.

Gli scarichi delle acque bianche saranno realizzati all'esterno dei muri perimetrali, mediante installazione di pluviali in lamiera di alluminio preverniciato, sia per il convogliamento delle acque della copertura che delle terrazze/ logge.

## 18. Giardino

Gli spazi destinati a verde privato saranno sommariamente livellati (formazione del giardino e semina a carico degli acquirenti).

# 19. Prescrizioni particolari

La Società Costruttrice, a esclusivo e insindacabile giudizio della Direzione Lavori, si riserva il diritto di apportare, durante l'esecuzione dell'opera, eventuali varianti ritenute opportune o necessarie al fine di migliorare l'opera complessiva, i materiali o le finiture previsti. Tale facoltà potrà essere esercitata in presenza delle seguenti condizioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Mancata disponibilità di materiali o forniture da parte dei fornitori originariamente selezionati;
- Cessazione dell'attività delle ditte produttrici o difficoltà di approvvigionamento;
- Introduzione sul mercato di soluzioni migliorative o alternative di pari o superiore qualità e funzionalità;
- Necessità o scelte tecniche autonome della Direzione Lavori, finalizzate al miglioramento tecnico o estetico del progetto.

La Società garantisce espressamente che eventuali sostituzioni di materiali e finiture saranno effettuate esclusivamente con prodotti di valore e qualità pari o superiori rispetto a quelli inizialmente descritti nel presente documento. Tali modifiche saranno eseguite senza alcun costo aggiuntivo per l'acquirente o i suoi aventi causa, i quali non potranno avanzare pretese di risarcimento o indennizzo, né sollevare obiezioni o reclami relativamente alle variazioni introdotte.

Si sottolinea che la costruzione di un fabbricato è un lavoro artigianale eseguito manualmente e non un processo automatizzato in serie come quello industriale. Per tale motivo, sono previste tolleranze esecutive conformi all'articolo 34-bis del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, noto come Testo Unico dell'Edilizia. Eventuali presunte difformità del fabbricato o di parti di esso che rientrino nelle tolleranze esecutive accettabili non potranno essere oggetto di contestazione, né daranno diritto a richieste di indennizzo, risarcimento o riduzione del prezzo di acquisto.

Le strutture portanti rappresentate nelle planimetrie allegate sono da considerarsi indicative e non vincolanti sia nella posizione sia nelle dimensioni. Tali strutture potranno subire modifiche necessarie a garantire la stabilità e la sicurezza dell'edificio, in base a verifiche statiche o a esigenze tecniche emerse durante l'esecuzione.

Gli elementi di arredo rappresentati nei disegni, così come immagini, dettagli e grafiche di finiture riportati nelle planimetrie e nel capitolato, sono puramente indicativi e non vincolanti. Eventuali differenze rispetto alla rappresentazione grafica non potranno essere oggetto di contestazione.

Non è consentito all'acquirente richiedere lo scorporo di lavorazioni o forniture dall'opera complessiva, né detrarre il valore dal prezzo pattuito.

## 20. Rappresentazioni grafiche dell'intervento

Le immagini e i rendering che evidenziano il presente intervento sono da considerarsi indicativi e NON costituiscono in alcun modo elementi vincolanti o prescrittivi. Di conseguenza, quanto

raffigurato non comporta alcun obbligo di eseguire lavorazioni non previste o non incluse nel presente capitolato o nell'accordo preliminare di compravendita dell'immobile, anche se visualizzate nei rendering. Tali rappresentazioni grafiche servono unicamente per dare un'idea generale degli spazi e delle potenziali soluzioni progettuali, senza alcun valore contrattuale o obbligatorio.

In caso di incongruenze tra le immagini render e il progetto, la decisione finale sulla validità delle soluzioni da adottare sarà di esclusiva competenza del Direttore dei Lavori. Quest'ultimo avrà il compito di interpretare e definire le lavorazioni da eseguire, garantendo che siano conformi alle normative vigenti. Le immagini render, essendo puramente illustrative, sono da considerarsi indicative e prive di valore legale o vincolante.

## 21. Informativa per il cliente: pavimento in legno e partizioni interne in cartongesso

Il promissario acquirente dichiara di essere consapevole che il pavimento in legno e le pareti divisorie in cartongesso, essendo materiali soggetti a variazioni dimensionali e strutturali, possono risentire delle condizioni ambientali, in particolare delle variazioni di umidità relativa tra le stagioni.

Durante il periodo di riscaldamento invernale, l'umidità relativa negli ambienti tende a ridursi significativamente (circa 45%) rispetto a quella estiva (65/70%). Questa variazione può provocare:

- **Pavimenti in legno:** Formazione di fessurazioni tra le doghe o lungo i bordi, dovute al naturale ritiro del legno in condizioni di bassa umidità.
- **Pareti in cartongesso:** Comparsa di microfessurazioni, soprattutto in corrispondenza di giunti e punti di raccordo, legate al movimento naturale dei materiali.

Questi fenomeni, che si manifestano come conseguenza naturale delle proprietà fisiche dei materiali, sono inevitabili e ciclici, legati alle normali variazioni stagionali di temperatura e umidità. Essendo intrinseci alla natura dei materiali utilizzati e non influenzando sulla funzionalità o sulla sicurezza degli ambienti, l'impresa non è tenuta a effettuare interventi di riparazione per tali eventi che potrebbero evidenziarsi, poiché non rappresentano un difetto costruttivo, ma una normale caratteristica del comportamento dei materiali nel tempo.

## 22. Accesso al cantiere

L'accesso al cantiere è strettamente riservato agli intestatari del contratto preliminare di acquisto.

Tale accesso sarà consentito esclusivamente su appuntamento concordato con la Società Costruttrice e solo alla presenza di personale autorizzato dalla stessa.

Per garantire la sicurezza degli acquirenti, sono previsti sopralluoghi in cantiere, il cui numero sarà limitato e organizzato secondo il seguente schema indicativo, salvo diversi accordi:

- Primo sopralluogo: durante la fase di definizione del posizionamento degli impianti elettrici interni;
- Secondo sopralluogo: prima della posa dei pavimenti;
- Terzo sopralluogo: pochi giorni prima della stipula definitiva, per una verifica complessiva dell'immobile completato.

È assolutamente vietato accedere al cantiere senza preavviso o senza la presenza di personale preposto, in quanto l'ambiente è soggetto a numerosi rischi e pericoli tipici delle aree di lavoro edili.

Qualsiasi sopralluogo effettuato in violazione di tali disposizioni sarà considerato una grave violazione delle norme di sicurezza e non comporterà alcuna responsabilità per la Società Costruttrice.

La Società Costruttrice declina ogni responsabilità per interpretazioni difformi o soggettive rispetto a quanto riportato nel presente documento e garantisce che tutte le operazioni saranno condotte nel rispetto delle normative vigenti e delle migliori pratiche costruttive, tenendo conto delle tolleranze esecutive previste dalla normativa.

## 23. Validità e revisione del capitolato

Il presente **Capitolato delle Opere**, identificato dal numero di “revisione” e dalla “data” riportati nel frontespizio della prima pagina, **sostituisce integralmente tutte le versioni precedenti**. A partire dalla data indicata, esso costituisce l’unico documento ufficiale valido.

**Tutte le proposte di acquisto formulate successivamente a tale data devono includere un riferimento scritto alla presente revisione del capitolato, indicandone chiaramente il numero di revisione e la data, come parte integrante e sostanziale della proposta stessa.**

## 24. Condizioni per la proposta di acquisto

- **PREZZO:** Il prezzo della porzione è fissato a €460.000,00, al netto dell’IVA. A tale importo si aggiunge una quota di €3.000,00 destinata agli allacciamenti.
- **CAPARRA:** in considerazione dell’avanzato stato dei lavori, si richiede una caparra pari al 30% del prezzo dell’immobile.
- **FIDEIUSSIONE:** Sarà consegnata all’acquirente, al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita, una fideiussione a garanzia delle somme versate.
- **Il Notaio** di riferimento che ha seguito tutta l’attività di compravendita e i preliminari stipulati per altri clienti è il Notaio Zecchinato Gallo Enrico, con studio in Via A. Diaz n° 252 a Vigonza – tel. 049-8097553, il suo ufficio dispone di tutta la documentazione necessaria, inclusi atti notarili, visure catastali e ipotecarie, nonché eventuali certificazioni urbanistiche e di conformità edilizia.



## Note

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Indirizzo

Via Lungargine G. Rovetta 4  
35127 Padova (PD)



Indirizzo

Via Roma, 151  
35027 Noventa Padovana (PD)



Per informazioni

(+39) 049 689 7710  
[info@novadream.it](mailto:info@novadream.it)  
[www.novadream.it](http://www.novadream.it)



# Capitolato delle opere

