Residenze VOLTA

CAPITOLATO DELLE OPERE

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE





Capitolato delle opere

01 Precisazioni
p.02

02 Involucro edilizio
p.04

03 Impianti tecnologici
p.08

04 Finiture interne & esterne
p.14

05 Contatti
p.20

01.Precisazioni

Per l'architettura e l'estetica del fabbricato, per la scelta dei materiali e per le finiture finali, la società venditrice 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. Il tutto a condizione che le variazioni non comportino pregiudizio funzionale alle unità immobiliari promesse in vendita.

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 dall'impresa costruttrice, 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





società 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 società 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 purché siano a parità di qualità di quelle riportate nel presente capitolato.

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 società venditrice e pertanto non potranno formare oggetto di qualsivoglia contestazione.

02

.Involucro edilizio

Fondazioni, struttura, impermeabilizzazione e isolamenti.





OPERE IN CEMENTO ARMATO

Le opere di cemento armato quali fondazioni superficiali, pilastri e travi saranno eseguite in calcestruzzo e ferro d'armatura, come da progetto del progettista delle opere strutturali, in conformità alla normativa sismica della zona di riferimento. Il calcolo statico potrà comportare leggere modifiche al progetto architettonico, lasciando invariata la tipologia interna di ogni unità abitativa.

MURATURE E SOLAI

La muratura d'elevazione perimetrale degli edifici verrà eseguita in cemento armato, termicamente isolata, eseguita con l'ausilio di casseri a rimanere tipo CLIMABLOCK in EPS o similare. La finitura esterna finale ad intonachino colorato tinta a scelta della DD.LL., nel lato interno sarà applicata una "placcatura" in cartongesso.
CARATTERISTICHE:
- ridotto spessore delle pareti perimetrali a fronte di un eccellente isolamento termico;
- semplificazione progettuale ed operativa in cantiere per rispondere razionalmente alle prescrizioni sul risparmio energetico attinente al riscaldamento e raffrescamento degli edifici;
- isolamento senza discontinuità annullando i ponti termici;
- immediato ottenimento di forte risparmio energetico;
- immediato raggiungimento di condizioni interne confortevoli;
- diminuzione cospicua delle immissioni di CO_2 in atmosfera;
- basso assorbimento capillare di acqua e quindi elevata protezione dagli agenti atmosferici.

STRUTTURE

I solai di copertura verranno eseguiti in cemento armato con sovraccarico utile previsto dalla normativa e secondo il progetto strutturale di riferimento per la costruzione, vengono così garantite alte prestazioni antisismiche ed acustiche.
Il muro di divisione fra due unità avrà caratteristiche tali da offrire un perfetto isolamento acustico come previsto dalle normative. La stratigrafia prevede un setto centrale in calcestruzzo armato dello spessore di 20 cm intonacato sul quale verrà effettuata una rifodera in cartongesso su entrambi i lati dello spessore di 10 cm circa con interposto un materassino in lana minerale di densità adeguata.













Le divisioni interne saranno realizzate in cartongesso con doppia lastra su ambo i lati e struttura in acciaio da 75mm o 100mm. L'intercapedine verrà riempita con lana di roccia come da disposizione delle DD.LL.. Le pareti avranno spessori finali variabili in funzione delle dotazioni impiantistiche che vi saranno applicate.
Nelle murature dei bagni sarà impiegata una lastra di cartongesso idrorepellente tipo idrolastra Knauf o similari per garantire una migliore resistenza agli ambienti umidi.
La finitura delle pareti interne sarà eseguita con idropittura lavabile bianca.
La finitura delle pareti esterne sarà realizzata con il ciclo esecutivo del cappotto con rasatura ad intonachino grana fine-media con colorazione scelta dalla DD.LL.
Realizzazione di pareti di divisione interne dei garage mediante la posa di blocchi lisci, di colore grigio, tipo blocchi Leca "a vista" dello spessore di cm 15.

ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO DEI SOLAI

Sarà eseguito, prima della posa della pavimentazione, un massetto alleggerito a base di polistirolo espanso tipo isocal. La desolidarizzazione del massetto alleggerito dai muri in rilievo sarà realizzata mediante la posa di una fascia autoadesiva di polietilene espanso tipo Fonocell della ditta Index o similare, inoltre, prima della posa del pannello radiante a pavimento sarà posato un materassino fonoisolante tipo Fonostop. Successivamente verrà posato il riscaldamento a pavimento, il massetto in sabbia e l'incollaggio della pavimentazione.

IMPERMEABILIZZAZIONI E COIBENTAZIONI

La copertura piana dell'edificio verrà eseguita con uno strato di barriera al vapore bituminosa, strato di pannelli isolanti in XPS dello spessore previsto dal calcolo termico, doppia guaina bituminosa, strato finale di protezione in ghiaino tondo lavato, previa la posa di tessuto non tessuto.
In corrispondenza della base delle murature esterne, verrà eseguita una sguscia impermeabile dei basamenti delle murature perimetrali mediante l'applicazione spalmata di guaina liquida a base bituminosa.
Le lattonerie di completamento della copertura saranno in lamiera preverniciata dello spessore di 6/10 mm, con colorazione a scelta della DD.LL.

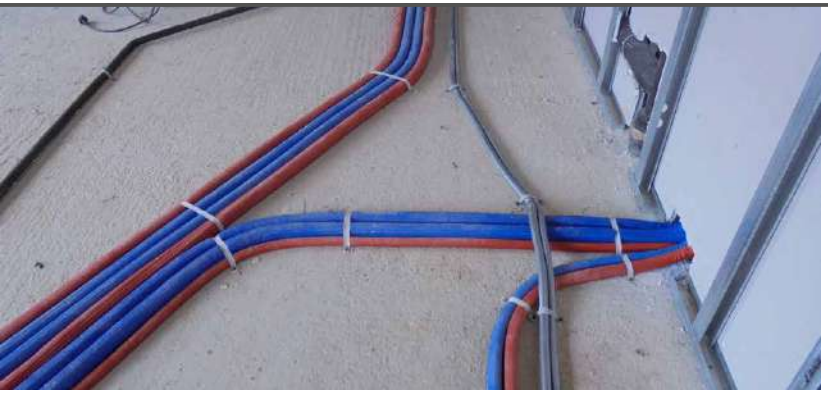


03 .Impianti tecnologici

Opere elettriche, idrauliche e fognarie.











SCARICHI

Gli scarichi interni e le colonne di scarico principali, saranno realizzati con tubo in polipropilene, le ventilazioni di bagni e cucine saranno dei diametri idonei alle singole necessità. Le tubazioni saranno del tipo insonorizzate e/o rivestite secondo specifica produttore da apposito materassino acustico in polietilene, la posa avverrà con la massima accortezza nell'evitare la formazione di ponti acustici tra gli scarichi e le strutture dell'edificio. Il posizionamento degli scarichi per i sanitari e per la cucina sarà scelto rispettando la normativa vigente in materia. Lo scarico delle acque piovane raccolte della copertura avverrà tramite pluviali esterni in lamiera preverniciata, posizionati secondo indicazione progettuali in numero adeguato con collegamento al punto di raccolta della rete fognaria dedicata esterna.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Le unità abitative saranno dotate di un impianto di riscaldamento autonomo in pompa di calore ad alta efficienza che si avvale di una tecnologia per il riscaldamento invernale delle abitazioni mantenendone la temperatura a livello ottimale, limitando l'emissione di CO_2, con costi di esercizio decisamente contenuti. Verrà installato il sistema Daikin Integrated dotato di una unità esterna di potenza 8kW, un modulo idronico con scambiatore a piastre e pompa di calore integrata, un serbatoio in acciaio Inox isolato di capacità 230lt ad alta stratificazione, con modulo di produzione ad accumulo di acqua calda sanitaria. Il sistema di riscaldamento verrà radiato dal pavimento tramite una serpentina, posizionata in apposito pannello isolante a bugne, comandati da apposite testine elettrotermiche.
Per i bagni, verranno installati apparecchi radiatori elettrici on/off tipo scaldasalviette di dimensioni adeguate in acciaio preverniciato di colore bianco.
Realizzazione di impianto di climatizzazione canalizzato del marchio Sabiana o similare, costituito da due macchine idroniche a soffitto (una per la zona giorno ed una per la zona notte), completo di bocchette di mandata, ripresa, canalizzazioni, termostati ed il controsoffitto in cartongesso necessario per la realizzazione dell'impianto. Il tutto secondo quanto previsto dal progetto impiantistico.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda saranno realizzate con tubazioni in multistrato rivestite con apposita guaina isolante.
I bagni avranno le seguenti dotazioni:
• n° 1 bidet a filomuro colore bianco, della ditta Cielo modello SMILE, completo di miscelatore Frattini collezione NARCISO in finitura cromo lucido, rubinetti sottobidet di intercettazione; staffe di fissaggio, sifone bidet da 1 -1/4" della Luxor o similare;
• n° 1 vaso wc filomuro, completo di sedile, colore bianco, della ditta Cielo modello a scelta della DD.LL., comprensivo di staffe di fissaggio, cassetta di risciacquo ad incasso con 2 pulsanti e placca in pvc standard;
• n° 1 piatto doccia in resina di dimensioni 80×120, comprensivo di gruppo miscelatore da incasso, soffione dim. 25×25 cm da muro, presa acqua e doccino;
• n° 1 miscelatore da appoggio sopra lavabo marchio Frattini collezione NARCISO in finitura cromo lucido.

Nei bagni/wc sono esclusi i mobili lavabo e lavandini, gli accessori in generale, il box doccia e quant'altro non specificato. In ogni spazio esterno privato verrà posato un rubinetto portagomma acqua fredda senza scarico.

VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Per garantire un ricambio d'aria forzato, e degli ambienti ben aerati, limitando lo spreco di energia, le unità immobiliari saranno dotate di impianto di ventilazione meccanica del tipo canalizzato completo di bocchette di estrazione ed emissione e costituito da recuperatore di calore tipo SMALL 15 marca Ecoclima o similare.









IMPIANTI ELETTRICI

L’alloggio sarà dotato di un impianto elettrico con dotazioni secondo livello 1, quadro elettrico dell’alloggio composto da scatola ad incasso con suddivisione di linee separate per F.M., Luce, piano induzione, fotovoltaico, riscaldamento, condizionamento, VMC. Distribuzione di linee dorsali, dal quadro principale alle utenze, in cavi conduttori di rame in cavidotti in pvc corrugato sottotraccia, scatole di derivazione e portafrutti in pvc ad incasso.
Tutti gli appartamenti saranno dotati di apparecchi di comando e frutti tipo BTicino serie Living Now con placche di colore bianco, nero o sabbia.
L'impianto verrà realizzato in conformità al livello funzionale sarà così ripartito:

SOGGIORNO-CUCINA:
- n. 3/4 punti luce a soffitto,
- n. 5 punti presa (n. 3 punti presa 2×10/16A+T e n. 2 punti presa UNEL 2×10/16 A+T),
- n. 4 punti comando,
- punto alimentazione cappa costituito da una presa 2×10A+T e interruttore bipolare 2×10A,
- punto alimentazione piastra ad induzione,
- n. 1 punto rete LAN Cat. 6,
- n. 1 punto presa TV digitale terrestre,
- n. 1 punto presa TV satellitare.

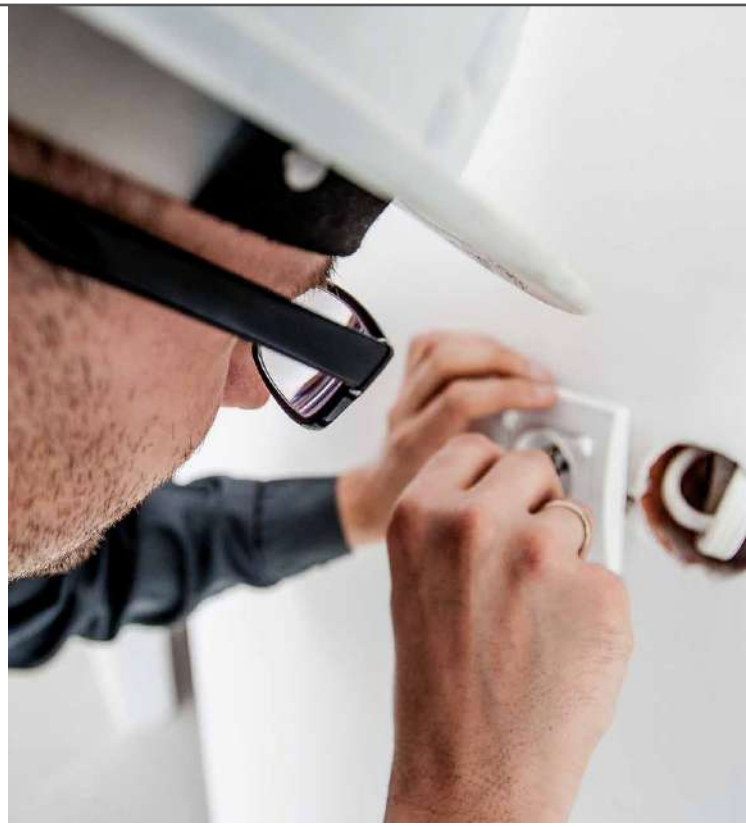
DISIMPEGNI:
- n. 1 punti luce a soffitto,
- n. 1 presa di corrente,
- n. 4 punto luce a pulsante con relè.

RIPOSTIGLIO:
- n. 1 punto luce,
- n. 1 punto presa di corrente.

CAMERE MATRIMONIALI:
- n. 1 punto luce invertito da tre punti,
- n. 2 prese 2×10A+T,
- n. 2 prese da 2×10/16A+T,
- n. 1 punto presa TV digitale terrestre,
- n. 1 punto presa TV satellitare.

CAMERE SINGOLE:
- n. 1 punto luce deviato,
- n. 3 prese 2×10A+T,
- n. 1 prese da 2×10/16A+T,
- n. 1 punto presa TV digitale terrestre,
- n. 1 punto presa TV satellitare.

BAGNI:
- n. 2 punti luce interrotto,
- n. 1 presa 2×10/16 A+T,
- n. 3 punti presa di corrente bipasso 2×10A+T.





Ogni appartamento sarà dotato di un comando generale per apertura e chiusura delle tapparelle comandabile anche dall'apposita applicazione.
L'illuminazione d'emergenza sarà garantita tramite lampade a LED secondo norma di legge.
Predisposizione dell'impianto antifurto mediante la posa di sensori e tubazioni necessarie su tutte le aperture esterne dell'abitazione e portoncino blindato, comprese le scatole per la futura installazione di: sirena, tastiere, sensori.
Impianto videocitofonico utenza unifamiliare, tipo BTicino Classe 100 composto da un apparecchio a muro interno e una postazione esterna con telecamera e microfono in corrispondenza degli ingressi pedonali.
Impianto d'antenna completo di palo supporto in copertura, antenna TV Digitale terrestre con installazione della parabola, distribuzione interna all'alloggio mediante stesura di cavo coassiale in cavidotto in pvc corrugato sottotraccia.





IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico avrà una potenza di circa 4,5 kW, sarà completo di inverter ibrido del marchio Solax o similare con predisposizione per installazione di batteria d'accumulo, cavi e struttura per tetto piano.
Nel condominio sarà realizzata la predisposizione dell'impianto in fibra ottica, tuttavia la definizione del contratto sarà a cura del cliente ed il servizio sarà confermato e garantito dall'ente gestore al momento della sottoscrizione dello stesso. Il soggiorno avrà la sola predisposizione per il cablaggio strutturato mediante la posa di un tubo corrugato escluso il cavo.





04

.Finiture interne & esterne

Pavimenti, pitture, serramenti e opere complementari.





SERRAMENTI

Le finestre e porte finestre verranno installate su controtelai coibentati con spalle isolanti in polistirene estruso (XPS) e fibrocemento, cassonetti ad alta densità (dove previsti progettualmente), celini coibentati al fine di limitare la formazione di ponti termici.

I serramenti esterni scorrevoli saranno realizzati con profili in alluminio SCHUCO ASE 80 di colorazione nera o comunque a scelta della DD.LL.. Le finestre e portefinestre della zona notte saranno realizzati con profili in alluminio SCHUCO AWS 75, tutte apribili ad anta/ribalta, di colorazione nera e comunque a scelta della DD.LL.. Le vetrazioni previste saranno del tipo selettivo ed a doppio vetro stratificato con pellicola pvb e intercapedine interna di gas Argon e garantiranno un adeguato abbattimento acustico.

I teli avvolgibili, ove previsti, saranno in Alluminio motorizzati e posti in opera solo sui serramenti della zona notte. Colorazione a scelta della DD.LL..

Il portoncino d'ingresso blindato per interni avrà l'apertura verso l'interno dell'unità immobiliare e sarà in classe di effrazione RC3 o superiore, anta in lamiera zincata, rinforzata con un omega verticale.
Dotata di serratura di sicurezza a 3 pistoni più scrocco. Piastra anti trapano e defender a protezione della serratura, limitatore di apertura, spioncino grandangolare e isolamento acustico 40 dB. Colorazione e finitura a scelta della DD.LL.

Le porte interne saranno in laminatino di colore bianco liscio, cassa squadrata in listellare spessore di circa mm. 40, provvista di incastro idoneo per ricevere i coprifili e guarnizione in pvc in battuta. Cerniere a scomparsa regolabili nelle tre dimensioni e serratura magnetica. Accessori in finitura cromo satinato a scelta del cliente fra un modello squadrato ed uno tondo.

I portoni dei garage saranno del tipo a basculante, con marcatura CE secondo la Norma Prodotto EN 13241-1, costruiti con pannelli in lamiera d'acciaio zincata e verniciata. La finitura esterna sarà realizzata con pannelli di rivestimento ad effetto legno.
Tutti i portoni dei garage saranno forniti motorizzati a norme CE, completi di ricevitore monocanale, trasmettitore 3 e 5 canali, sblocco manuale dall'esterno, lampeggiante a led, fotocellule ed antenna.







OPERE IN PIETRA, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Le soglie ed i davanzali esterni saranno in gres porcellanato o marmo, a scelta della DD.LL.
I pavimenti per la zona giorno e notte saranno eseguiti in plance di legno prefinito di Rovere spazzolato e verniciato opaco. Dimensioni mm 150×600/1900 circa.

I pavimenti e rivestimenti dei bagni, invece, saranno eseguiti in gres porcellanato 60×60 o 60×120 a scelta fra campionature fornite. Il rivestimento sarà fino ad un'altezza di cm 120, e cm 240 nelle pareti della doccia, finitura del rivestimento pareti con bordini metallici.

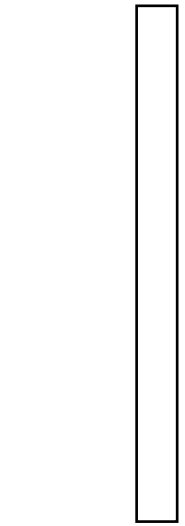
Le terrazze saranno pavimentate con piastre in gres porcellanato 60×60 di spessore 2cm, antiscivolo, colorazione tenue a scelta dalla DD.LL. con posa a secco su supporti in polipropilene tipo "pavimentazione flottante".

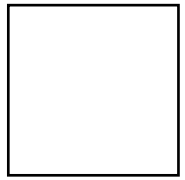
I vani scala comuni e le scale saranno realizzati con pavimentazione in gres porcellanato di dimensione 60×60 o 60×120 in colorazione tenue a scelta della DD.LL.

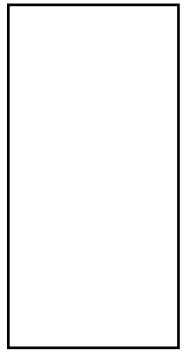
I pavimenti dei garage in gres porcellanato, formato 30×60 del colore a scelta della DD.LL.

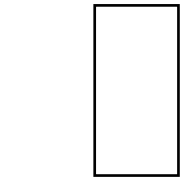
I battiscopa dei vani abitabili saranno in legno laccato bianco, finitura a scelta della DD.LL., mentre nei garage e nei portici saranno realizzati con gres coordinato con il pavimento.

La scelta dei sopraelencati materiali per la finitura degli appartamenti sarà a discrezione dell'acquirente sulla campionatura disponibile presso la sala mostra dedicata del nostro fornitore.


150x1900 mm


60x60 cm


60x120 cm


30x60cm







PAVIMENTAZIONI ESTERNE

I pavimenti dei portici verranno realizzati in gres porcellanato, o comunque in materiali ruvidi idonei per camminamenti esterni, colore tenue e formato 60×60.
Il vialetto carrabile di fronte al garage sarà realizzato in masselli autobloccanti in calcestruzzo dello spessore di 8cm, posate a secco su idoneo sottofondo di pietrisco frantumato.

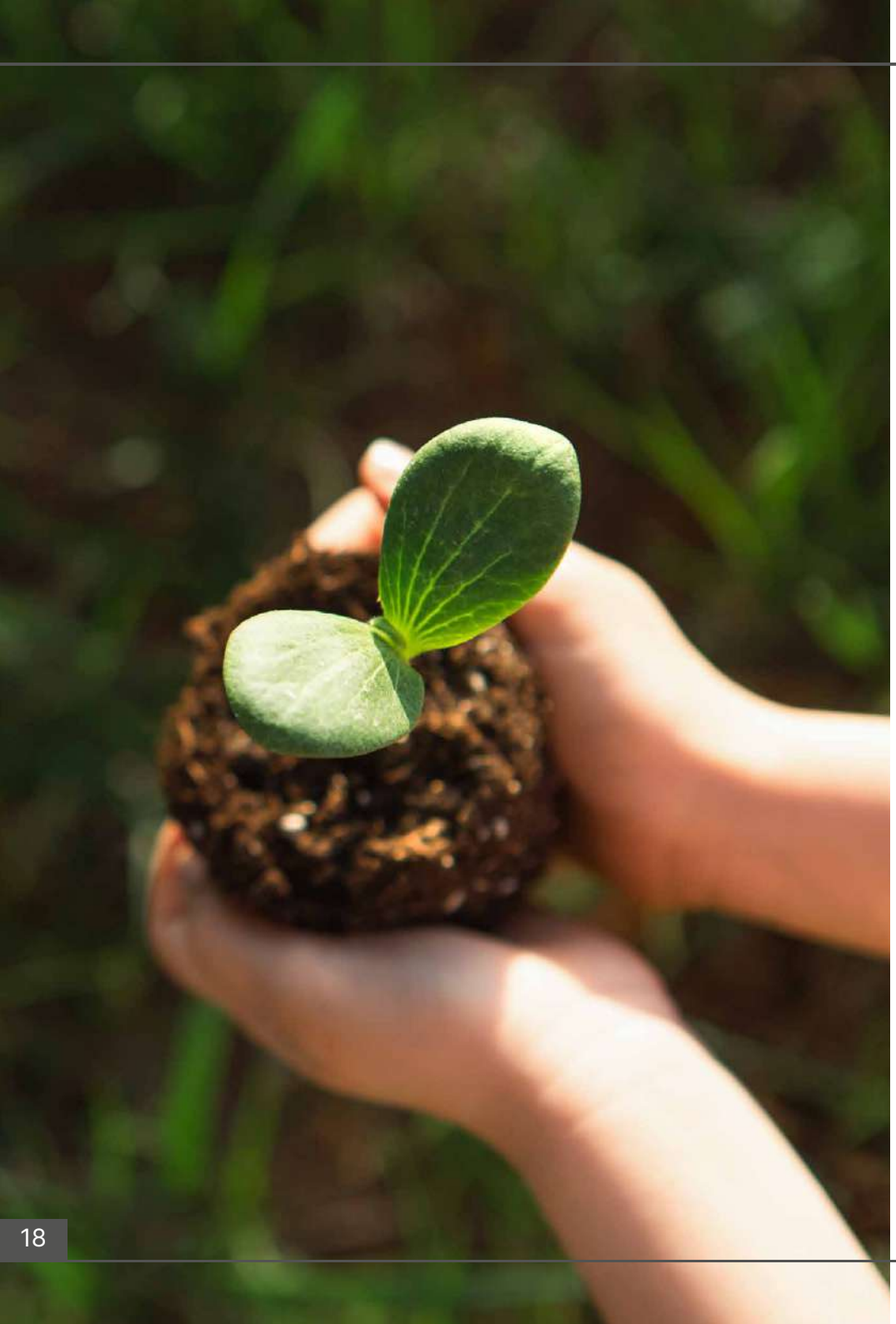
OPERE DA FABBRO

Il cancello carraio e pedonale verrà fornito in ferro zincato e verniciato, secondo indicazioni della DD. LL.
Il sistema di apertura e chiusura sarà del tipo a doppia anta completo di cavidotti, conduttori, sistemi motoriduttori, fotocellule, luci lampeggianti, cartelli, antenne e telecomandi. Installazione di elettro-serratura comandata da citofono o pulsante per apertura dei cancelli pedonali.
Le recinzioni di divisione fra unità abitative sarà realizzata con recinzione in rete metallica h 135cm.

ILLUMINAZIONE ESTERNA

Gli spazi esterni saranno illuminati mediante corpi illuminanti di adeguata potenza posati su appositi pali in acciaio zincato per quanto riguarda il parcheggio privato. La strada privata sarà invece illuminata con lampade da esterno posate sulle mura di recinzione a bordo strada. Le aree private come portici e vialetti saranno illuminati con corpi illuminanti a LED da soffitto prescritti dalla DD.LL.





DISPOSIZIONI GENERALI

Le unità immobiliari verranno realizzate in classe energetica “nZEB” (nearly Zero Energy Building) prevista dalla normativa vigente alla data del progetto architettonico.
La Società venditrice si riserva, garantendo comunque un livello qualitativo pari o superiore a quanto previsto, la facoltà di apportare tutte quelle modifiche tecniche ed estetiche che, in fase di esecuzione dell’opera, si ritenessero necessarie per una migliore, più aggiornata e funzionale realizzazione del complesso edilizio, senza che tali modifiche comportino la necessità di revisione del contratto e senza doverne dare avviso preventivo alla clientela.

Le strutture portanti indicate nelle piante degli alloggi non sono definitive per quanto concerne posizione e misura ed andranno rilevate in modo definitivo dopo la loro realizzazione.
Gli arredi riportati nelle piante hanno pura funzione di indicazione distributiva dell’alloggio.
Le modifiche richieste dagli acquirenti degli alloggi che comportino variazioni economiche devono essere quantificate e concordate preventivamente prima della loro realizzazione.

Non sono in ogni caso ammesse modifiche ad opere già realizzate o in fase di realizzazione tantomeno sarà data la possibilità all’acquirente di scorporare lavorazioni o forniture dall’intera opera al fine di poter garantire le stesse.

Le immagini dei materiali e dei render non costituiscono elementi contrattuali in quanto sono solo a scopo illustrativo.



05 .Contatti

NOVA DREAM S.r.l.

Via Roma, 105 - Albignasego (PD)
info@novadream.it
(+39) 0496897710

www.novadream.it

Grafiche:

4REAL STUDIO

www.4realstudio.com

La descrizione degli immobili fornita nel presente annuncio e nelle immagini non è impegnativa potendo gli immobili per esigenze costruttive o di carattere amministrativo subire o aver subito alcune modifiche nella realizzazione o nell'accatastamento. Le caratteristiche effettive di ogni singola unità sono riscontrabili e specificate solo nel corso delle visite-trattative e risulteranno vincolanti solo per come descritte nelle proposte contrattuali. Ogni riproduzione, totale o parziale del testo e delle immagini è vietata se non espressamente accordata in forma scritta da Nova Dream s.r.l. Ogni violazione verrà perseguita a norma della legge italiana.

