

SOLIS GARDEN

CAPITOLATO DELLE OPERE

FABBRICATO AD USO
RESIDENZIALE REV.
LUGLIO 2026

NVA[®]
DREAM





Capitolato delle opere

01 **Precisazioni**
p.02

02 **Involucro edilizio**
p.04

03 **Impianti tecnologici**
p.08

04 **Interni e finiture**
p.13

05 **Opere complementari**
p.16

06 **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 e/o cartongesso (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



FONDAZIONI, STRUTTURA PORTANTI IN ELEVAZIONE, COPERTURA

Tali elementi subiranno modifiche puntuali solo per la realizzazione di lucernari e tunnel solari, oltre che per l'installazione di una piattaforma elevatrice. Le restanti strutture esistenti non saranno oggetto di intervento.

OPERE DI DEMOLIZIONE

Le opere di demolizione comprenderanno:

- La rimozione delle partizioni interne esistenti oggetto di modifica;
- La demolizione dei massetti esistenti al piano rialzato;
- La demolizione della scala interna al fabbricato che collega l'autorimessa al piano T.
- La rimozione di eventuali rivestimenti presenti sulle superfici interne.

Tutte le operazioni saranno eseguite con cura, garantendo la salvaguardia delle strutture e degli impianti non interessati dagli interventi, nonché lo smaltimento dei materiali di risulta secondo le normative vigenti in materia di rifiuti speciali.

REALIZZAZIONE DELLE NUOVE PARTIZIONI INTERNE

Le nuove partizioni interne saranno realizzate con le seguenti tipologie costruttive:

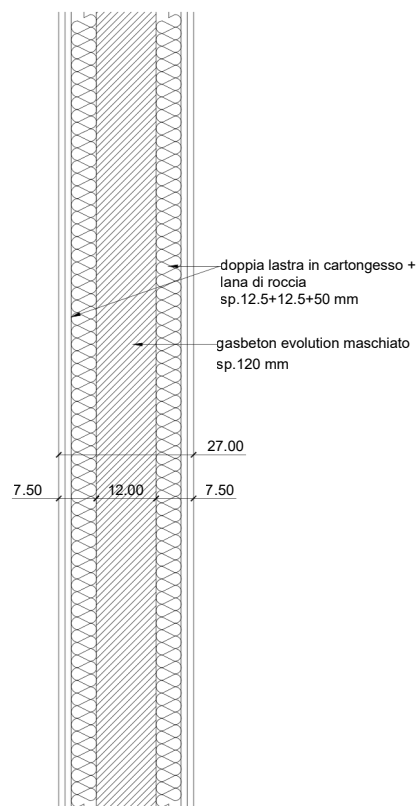
- a) Pareti in cartongesso o gessofibra (partizioni interne)
 - Struttura portante in orditura metallica zincata;
 - Doppia lastra in cartongesso tipo Knauf o Siniat spessore 12,5 mm per lato, oppure lastra singola in gessofibra spessore 15 mm;
 - Intercapedine interna riempita con isolamento termoacustico in lana di roccia o fibra di vetro, spessore 50 mm.
- b) Pareti divisorie tra unità immobiliari al primo rialzato
 - Realizzate in blocchi di calcestruzzo cellulare tipo Gasbeton, spessore 12cm, rivestite su entrambi i lati da contropareti in cartongesso doppia lastra 12,5mm + 50mm di isolamento in lana di roccia
- c) Murature perimetrali esistenti
 - Realizzate da muro in laterizio spessore 120mm, intercapedine d'aria con polistirolo 40mm, ulteriore muro in laterizio spessore 120mm, intonaco 15mm e cappotto esterno in Celenit spessore 75mm.
 - Internamente verrà aggiunta una doppia lastra in cartongesso spessore 12,5mm e lana di roccia 50mm
- d) Murature a vista piano seminterrato
 - Realizzate in blocchi di calcestruzzo alleggerito, finitura facciavista.



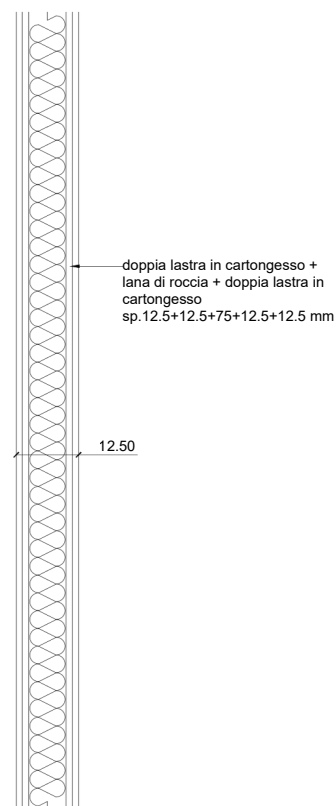
ALTEZZE INTERNE

Le altezze interne dei locali saranno le seguenti:

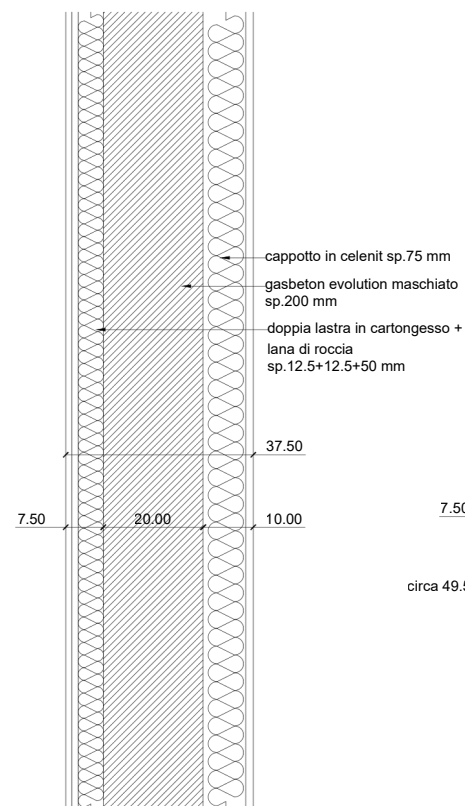
- 290 cm nelle zone soggiorno e camere (in luogo dei 270 cm standard);
- 270 cm dove presenti aree ingresso;
- 250 cm di altezza minima corridoi e bagni.



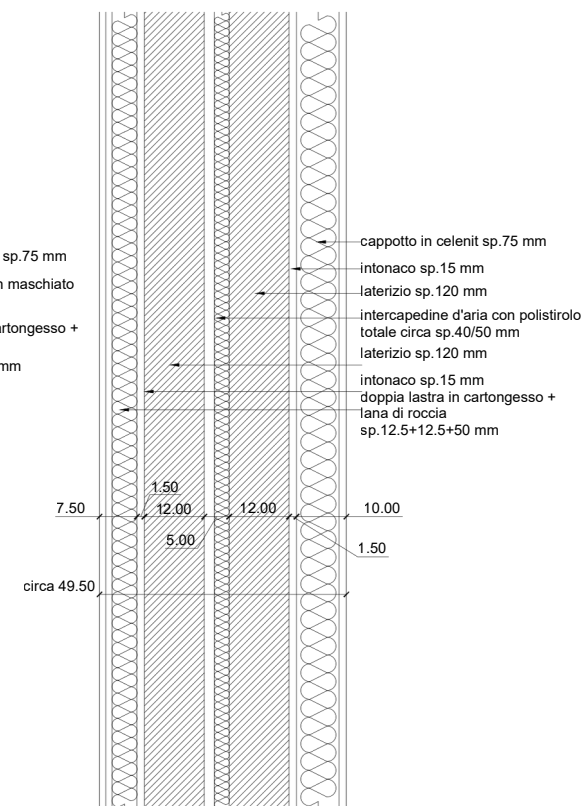
W1
parete tra
appartamenti



W2
partizioni interne



W3
parete tra appartamento
ed esterno



W4
parete esistente tra appartamento
ed esterno



03 .Impianti tecnologici

Opere elettriche, idrauliche e fognarie



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'edificio sarà dotato di impianto di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria alimentato da Pompa di Calore marca Green Modello GREE10260 F MATCH +DHW - GWHD(36)NK6RO.

La distribuzione del riscaldamento invernale e del raffrescamento estivo avverrà tramite sistema ad aria canalizzato opportunamente installato nei controsoffitti dei disimpegni e distribuzione mediante canalizzazioni isolate con bocchette di mandata nei principali locali.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di termostati ambiente, uno per la zona giorno e uno per la zona notte, integrati nel sistema Gree con possibilità di controllo remoto tramite Wi-Fi.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA (VMC)

È previsto un impianto canalizzato di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recupero di calore della Marca Aldes InspirAIR® 150 Prima e InspirAIR® Side 180 Classic in base alle dimensioni dell'appartamento

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato in conformità alla norma CEI 64/8 – Edizione 2024, livello 1, e comprenderà:

- Controllo remoto delle tapparelle motorizzate;
- Serie civili marca Vimar, linea Plana, con finitura bianco;
- Impianto videocitofonico con accesso remoto tramite APP dedicata.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTINTRUSIONE

È prevista la predisposizione dell'impianto d'allarme mediante posa di corrugati e punti di derivazione per:

- Serramenti e portoncino blindato;
- Predisposizione dei percorsi tecnici per l'installazione successiva.

Sono esclusi dalla fornitura: sensori volumetrici, centralina di gestione, sirena e attività di programmazione.





IMPIANTO DI SEGNALAZIONE ACCESSO GARAGE

L'accesso all'area garage sarà regolato da impianto semaforico per la gestione del passaggio alternato dei veicoli.

ILLUMINAZIONE SPAZI COMUNI E PRIVATI

Gli spazi comuni interni ed esterni, nonché gli spazi privati esterni, saranno dotati di corpi illuminanti installati secondo quanto sarà previsto dalla Ditta Venditrice e della Direzione Lavori (DL).

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Impianto fotovoltaico per singole unità abitative

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un impianto fotovoltaico autonomo, composto da:

- Moduli fotovoltaici per una potenza complessiva di 3 kW;
- Inverter di potenza nominale 3 kW;

Gli inverter saranno di marca Huawei o equivalente, dotati di sistema di monitoraggio e visualizzazione dati tramite APP dedicata.

I moduli fotovoltaici saranno di marca Hyundai o equivalente, certificati secondo le norme CEI e UNI vigenti e installati nel rispetto delle prescrizioni di sicurezza elettrica e antincendio.

L'impianto sarà installato con orientamento sud-est e nord-ovest.



SANITARI

I sanitari saranno del tipo a pavimento filo parete, marca Globo, serie **MODE** (<https://www.ceramicaglobo.com/prodotti/le-collezioni/mode/>) o similare, finitura bianco lucido, come di seguito specificato:

- WC modello ME001BI, senzabrida, installazione a terra filo parete, completo di coprivaso rimovibile in duroplast con chiusura rallentata e trattamento antibatterico;
- Bidet modello ME009BI, installazione a terra filo parete con troppo pieno integrato.

in alternativa il cliente potrà scegliere anche i prodotti della serie **GRACE**. (<https://www.ceramicaglobo.com/prodotti/le-collezioni/grace/>)

RUBINETTERIA

La rubinetteria sarà OIOLI, serie MICRO (<https://www.oioli.com/collection/micro/>) o similare, con finitura C00 – Cromo;

Forniture previste:

- Rubinetto monocomando per lavabo, testa cieca, altezza totale 159 mm, bocca 137 mm;
- Pilette click-clak per bidet;
- Rubinetto monocomando per bidet, testa cieca, altezza totale 159 mm, bocca 111 mm;

Kit doccia a incasso, composto da:

- Soffione a parete in ottone Ø 250 mm;
- Miscelatore monocomando a incasso con deviatore a pulsante, completo di parte ad incasso;
- Kit doccino in ottone con flessibile da 150 cm e presa acqua inclusa.

In alternativa il cliente potrà scegliere anche i prodotti della serie **KING** (<https://www.oioli.com/collection/king/>)



PIATTI DOCCIA

Piatti doccia BUSCO, realizzati in pietra sintetica costituita da polveri di marmo e inerti pregiati, miscelati con resine ad alto modulo elastico e resistenza all'abrasione.

Finitura: tipo A goffrato bianco, con griglia copripileta cromata.

TERMO ARREDO

Fornitura di scaldasalviette elettrico con presa shucko di colore bianco lucido con termostato integrato.



04

.Interni e finiture

Strutture interne, pavimenti e pitture



PAVIMENTAZIONI INTERNE – ZONA GIORNO E BAGNI

Le pavimentazioni della zona giorno e dei bagni saranno realizzate in grès porcellanato marca **Ceramica Sant'Agostino**, formato 60×60 cm, posato su massetto con collante idoneo.

I rivestimenti verticali dei bagni saranno realizzati in grès formato 60×60 cm o 120×60 cm, come da bagno tipo, con le seguenti altezze indicative:

- H 240 cm in corrispondenza della doccia;
- H 120 cm dietro sanitari e lavabo.

Finiture e colori saranno a scelta tra le seguenti serie Ceramica Sant'Agostino:

- GLOW (<https://www.ceramicasantagostino.it/it/collezioni.com>)
- HIGHSTONE (<https://www.ceramicasantagostino.it/it/collezioni/highstone>)
- INSIDEART (<https://www.ceramicasantagostino.it/it/collezioni/insideart-color>)
- WAYSTONE (<https://www.ceramicasantagostino.it/it/collezioni/waystone>)

Per i rivestimenti a parete dei bagni è inoltre possibile la scelta della serie INSIDEART COLOR.

Sono escluse dal capitolato le tipologie a mosaico e decorative.

PAVIMENTAZIONI REPARTO NOTTE

Il reparto notte sarà pavimentato in legno di rovere prefinito NOESIS VETTE: a scelta 4 finiture sP.12 MM CON 3MM DI NOBILE, dimensione 190 mm larghezza, lunghezza variabile 1000/2300 mm, posato a correre, scelta 2/3 grado con stucco cosmetico tinta rovere con idoneo materassino fonoassorbente e profili di raccordo alle diverse finiture.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE E TERRAZZE

Le terrazze saranno rifinite come segue:

- Pavimentazione in grès esistente, ove mantenuta;
- Per l'unità A, pavimento sopraelevato in piastrelle di grès porcellanato formato 60×90 cm, spessore 20 mm, finitura grigio/beige a scelta della Direzione Lavori (DL).

PAVIMENTAZIONI E SCALE CONDOMINIALI

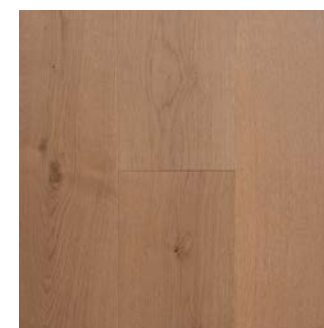
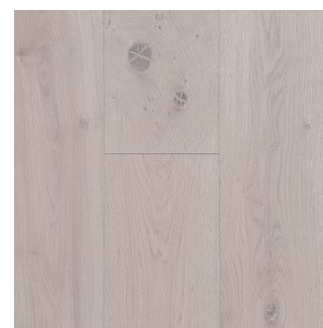
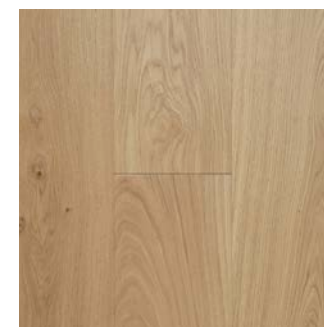
Le scale e i disimpegni condominiali saranno rifiniti in grès porcellanato a scelta della Direzione Lavori (DL), con elementi antiscivolo nei gradini e battiscopa coordinato.

BATTISCOPIA

Il battiscopa sarà in pvc espanso bianco, altezza 75 mm, spessore 10 mm, profilo a becco di civetta, posato con adesivo acrilico o silicone idoneo al tipo di parete.

TINTEGGIATURE INTERNE

Le tinteggiature interne saranno applicate su due mani di pittura traspirante anti-muffa bianca.



SERRAMENTI ESTERNI AD APERTURA BATTENTE

I serramenti esterni saranno profilo VEKA in PVC Golden OAK telaio z65 o similare (colore come da indicazioni DL) a battente, trasmittanza minore uguale a 1.3W/mqk e completi di:

- Vetri basso emissivi con gas argon, rispondenti ai requisiti di trasmittanza termica conformi al D.M. 26/06/2015 ("Requisiti minimi");
- Ferramenta a ribalta;
- Oscuranti a tapparella elettrificata, colore secondo indicazioni della DL;

LUCERNARI E TUNNEL SOLARI

Dove previsto dal progetto architettonico, verranno installati lucernari e tunnel solari marca VELUX o similari, completi di raccordi e finiture interne, posati secondo le istruzioni del produttore e conformi alle prescrizioni di isolamento termico e tenuta all'acqua.

SERRAMENTI INTERNI

I serramenti interni saranno del tipo tamburato laccato bianco, con le seguenti caratteristiche:

- Serratura magnetica di serie;
- Cerniere a scomparsa;
- Maniglie finitura cromo satinato;
- Marca **Bertolotto®**, linea Contract o equivalente.

Le porte saranno complete di falsotelaio, coprifilo e guarnizioni di battuta, posate a regola d'arte.

PORTE DI INGRESSO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di n. 1 portoncino blindato con:

- Pannello interno ed esterno bianco;
- Serratura di sicurezza a cilindro europeo;
- Classe antieffrazione 3 secondo UNI EN 1627 o equivalente.
- Dimensione 90x210 cm trasmittanza 1.3W/mqk e abbattimento acustico 36db, con 5 chiavi + chiave di cantiere



.Opere complementari

Opere nelle aree comuni



OPERE DA FABBRO E LATTONIERE

Realizzazione di ringhiere, cancelli pedonali e carrai, parapetti a completamento di quelli già esistenti in acciaio zincato e verniciato. Lattonerie in lamiera preverniciata.

DAVANZALI E SOGLIE

Tutte le opere in pietra, le copertine, i davanzali, le soglie saranno realizzate in marmo "trani" o similare carteggiato e trattato di prima scelta levigato e lucidato a mola.

TINTEGGIATURE

Le superfici esterne saranno tinteggiate mediante mano di aggrappante e finitura ad intonachino prevedendo l'utilizzo di colori a discrezione della DDLL. I parapetti d'acciaio e i cancelli saranno verniciati con smalti antiossidanti con tonalità a scelta della DDLL.

GARAGE INTERRATI

Sezionali garage in sandwich di lamiera preverniciata e poliuretano motorizzati. Illuminazione interna con N.1 plafoniera LED, 1 punto comando per l'accensione della luce e 1 punto presa elettrica per ogni box.

INTERVENTI ANTINCENDIO (REI)

Le strutture portanti e i compartimenti del piano interrato saranno adeguati alla normativa e, dove previsto nel progetto antincendio, con protezione REI 90. Porte tagliafuoco certificate, impianto di rilevazione fumi e segnaletica di emergenza conforme alle norme vigenti.

AREE ESTERNE

Recinzioni in muratura e metalliche, cancello automatizzato per accedere al piano interrato come da viste render.

PIATTAFORMA ELEVATRICE

È presente una piattaforma elevatrice interna, utilizzabile da tutte le unità, ICM ICARO per Shuttle Ascensori srl cabina YOGA o similare, con tecnologia oleodinamica con velocità 0,15 m/sec. Tre fermate (garage, quota strada e piano rialzato), tele-allarme gsm (esclusa sim e contratto di gestione e manutenzione).



ALLACCIAMENTI

Tutti i pubblici servizi, quali acqua, energia elettrica, telefono, saranno allacciati tramite proprie canalizzazioni indipendenti, eseguite con i materiali e secondo le prescrizioni tecniche dei vari enti erogatori.

I contatori saranno installati su appositi vani predisposti presso i passi carrai o pedonali e comunque a discrezione della DDLL.

ALTRE OPERE

Altre opere non citate nella presente descrizione lavori, ma necessarie per dare il fabbricato e le unità finite, funzionanti ed idonee all'uso, nel rispetto di tutte le leggi, regolamenti e normative, saranno eseguite a regola d'arte con materiali ed apparecchiature di qualità conforme alle altre opere citate nella presente descrizione.

EXTRA CAPITOLATO

Tutte le opere e/o modifiche extra capitolato richieste dovranno essere concordate e consegnate a parte e saldate al momento della conferma.

VARIANTI

La società costruttrice in accordo con committenza e DDLL si riserva la possibilità di apportare quegli aggiustamenti, che a proprio insindacabile giudizio, saranno ritenuti necessari per la corretta esecuzione delle opere.

IVA E SPESE DI ALLACCIAMENTO

Rimangono a carico dell'acquirente, non comprese nel prezzo indicato per l'acquisto, l'IVA, le spese notarili, di allacciamento alle pubbliche utenze (acqua, ENEL, ecc.) in misura fissa di Euro 5.000,00



06 .Contatti



NOVA DREAM S.r.l.

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



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.

NAVA[®]
DREAM

