

CAPITOLATO



V
I
G
O
N
Z
A

PERAROLO
RESIDENZE *vicolo*
santandrea

IMMOBILIARE
EFFE EMME TRE
SRL

Quanto riportato in tutte le pagine è indicativo e non vincolante.

1. Premessa

L'intervento è progettato dall'architetto Nicola Tacchetto (Studio Net Project - Padova).

La flessibilità e la semplicità del progetto esaltano il comfort e l'armonia desiderata nell'ambiente domestico; l'idea di progetto è creare spazi abitativi di prestigio, sia nella ricercatezza del design sia nelle soluzioni tecniche-costruttive e impiantistiche adottate.

Il progetto indirizza la propria attenzione al recupero di un'area che si presentava in stato di abbandono creando un edificio in cui il design sposa le linee moderne degli elementi architettonici, dove gli appartamenti sono studiati per conferire elevati standard abitativi che rispondono alle esigenze della famiglia moderna.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all'interno di un comparto interamente privato, accessibile attraverso un unico varco di accesso e servito da una viabilità interna riservata ai residenti

Le singole unità sono studiate per vivere i momenti familiari lontani dalla frenesia della quotidianità; esse sono dotate di ariose zone giorno con ampio angolo cottura da cui si accede alle luminose terrazze da vivere come oasi di relax. Lo sviluppo delle stanze all'interno degli appartamenti è pensato per rendere tutti gli ambienti accoglienti e confortevoli mantenendo una personalità contemporanea avendo finiture di pregio.

Ogni spazio è progettato attentamente in ogni minimo dettaglio.

2. Descrizione dell'intervento

2.1 Locazione

L'intervento è inserito in un quartiere residenziale all'interno del Vicolo S. Andrea, laterale della principale Via Armando Diaz a Perarolo di Vigonza (PD).

2.2 Prospetto

L'edificio appartiene ad un comparto interamente privato accessibile attraverso un unico varco di ingresso con viabilità interna riservata ai residenti.

Il fabbricato si sviluppa in:

- piano terra (n. 2 appartamenti con giardino privato e n. 12 garage);

- piano primo (n. 6 appartamenti);
- piano secondo (n. 6 appartamenti);
- piano di copertura (locale tecnico e pannelli fotovoltaici).

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

L'accesso al blocco scale dell'edificio avviene attraverso il portico e l'atrio condominiale, con ingresso pedonale dalla strada privata di comparto.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione e piantumazione del verde condominiale;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;

Le aree a verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale; la semina del tappeto erboso e la messa a dimora delle piante e cespugli sono a carico dell'acquirente.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari.

2.4 Reti tecnologiche

L'edificio è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di riscaldamento;
- impianto di raffrescamento;
- impianto per le telecomunicazioni;
- impianto ascensore

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti Erogatori e dal Comune di Vigonza.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio e di posa dei contatori collocati in appositi spazi.

2.5 Parti comuni

Sono parti comuni dell'edificio:

- le fondazioni, le strutture portanti, il tetto;
- le scale, i vani scala, il portone e l'atrio d'ingresso;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune e precisamente: gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, gli impianti TV, l'energia elettrica e riscaldamento nonché il cavo principale dei telefoni, il tutto fino al punto di diramazione degli impianti stessi ai locali di proprietà esclusiva dei singoli acquirenti;
- le aree esterne e i percorsi pedonali non in uso esclusivo.

3. Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 Opere strutturali

3.1.1 Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono a platea, ovvero una fondazione in calcestruzzo armato, adatta a scaricare sul terreno il peso degli elementi verticali e orizzontali della struttura e dei suoi sovraccarichi.

3.1.2 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata con un sistema di pareti portanti in calcestruzzo dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente.

Questo sistema costruttivo consente di avere una pianta interna libera da pilastri.

3.1.3 Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in calcestruzzo armato dimensionato in conformità alle normative vigenti.

3.1.4 Rampe scale e terrazze

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi e le terrazze sono realizzati in calcestruzzo armato in ottemperanza a quanto riportato nelle tavole statiche del calcolatore.

3.1.5 Pareti verticali vani scale e vani ascensore

Le pareti verticali dei vani scale ed il vano ascensore sono realizzati tramite strutture portanti in calcestruzzo armato.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Murature perimetrali

Le murature perimetrali sono realizzate con una struttura piena in calcestruzzo armato (**spessore cm 25**). Internamente verranno applicate delle contropareti opportunamente isolate e rifinite con doppia lastra di cartongesso in lana di roccia.

3.2.2 Murature divisorie

Le murature divisorie tra le unità sono realizzate con una struttura piane in calcestruzzo armato (spessore cm 25) e rifinite ambo i lati con pannelli fonoisolanti e doppia lastra in cartongesso.

3.2.3 Copertura

Il tetto a doppia falda sarà realizzato in calcestruzzo armato su cui si posizioneranno i pannelli dell'impianto fotovoltaico il tutto con opportuni isolamenti termici.

3.2.4 Parapetti

I parapetti dei poggioli sono in calcestruzzo armato gettato in opera ed opportunamente rivestiti in materiale isolante al fine di eliminare qualsiasi ponte termico.

3.2.5 Scarichi verticali, sfiati, fognature

Per gli scarichi e gli sfiati verrà usato il tubo Geberit silent pp mentre, per le cappe e i motorini dei wc ciechi verrà usato tubo bampi: entrambi avranno la guaina fonosorbente.

Le condotte di scarico delle acque bianche e nere all'esterno del fabbricato saranno convogliate presso le condotte stradali.

3.2.6 Isolamento termico

L'isolamento del fabbricato è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici. Verso l'esterno sarà realizzato un cappotto dello spessore di cm 12 mentre, nelle contropareti interne sarà realizzato un isolamento termico dello spessore di cm 5.

3.2.7 Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi, nei termini di legge. Questo sistema permette di ottenere livelli di insonorizzazione molto elevati.

3.2.8 Ascensore

Il vano scala è dotato di un ascensore della portata di sei persone (480 Kg).

Il vano di corsa sarà realizzato in cemento armato e le guide di scorrimento della cabina sono costruite in acciaio con profilati d'acciaio a T e adeguatamente dimensionate, fissate alle pareti del vano in cemento armato per mezzo di staffe metalliche.

I dispositivi dell'impianto saranno tutti a norma rispetto alle direttive vigenti in materia.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne ed interne

La finitura esterna del cappotto sarà realizzata con intonachino con granulometria e tonalità a scelta della DL.

3.3.2 Finitura pareti interne

Le pareti divisorie saranno costituite da n. 2 lastre standard da mm 12,5 per lato su una struttura di 75/50 in acc. zincato con montanti interasse da mm600; nell'intercapedine verrà inserito un materassino di lana di roccia sp. 60 densità 40, mono adesivo perimetrale a taglio acustico.

Le contropareti saranno costituite da n. 2 lastre standard da mm 12,5 per lato su una struttura di 50/49 in acc. zincato con montanti interasse da mm600; nell'intercapedine verrà inserito un materassino di lana di roccia sp. 40 densità 40, mono adesivo perimetrale a taglio acustico.

Il controsoffitto sarà costituito da una singola lastra standard da mm 12,5 su struttura incrociata 50/27 pendinata al solaio, stuccatura dei giunti e delle viti

Tutti i giunti e le viti verranno stuccati per essere pronti alla finitura

3.3.3 Sottofondi e pavimenti

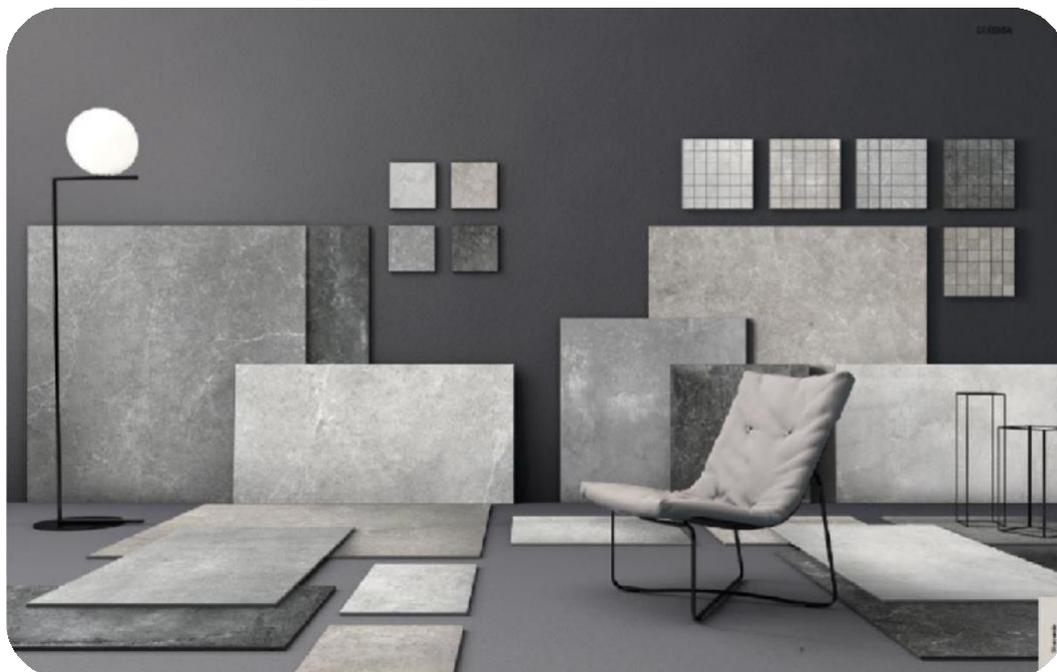
Su tutti i piani, con la funzione di copertura delle tubazioni per scarichi e impianti, sarà eseguito un massetto alleggerito di sottofondo ai pavimenti.

Successivamente sarà posato tutto il necessario alla realizzazione dell'impianto a pavimento che sarà a sua volta coperto da uno strato di massetto fibrato di preparazione alla posa dei pavimenti.

3.3.4 Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti e i rivestimenti di ogni appartamento saranno realizzati in gres porcellanato o essenze di legno (a scelta del cliente).

L'acquirente avrà la possibilità di personalizzare la scelta dei pavimenti e dei rivestimenti con la differenza extra-capitolato in base al prodotto scelto; si precisa tuttavia che l'eventuale rivestimento della cucina è a carico dell'acquirente.



3.3.5 Porte ingresso (blindati)

I blindati saranno in classe 3 con intelaiatura antideformazione, cilindro antitrapano con serratura di sicurezza con sistema diautobloccaggio in caso di tentato scasso.

Le cerniere a scomparsa, il telaio in acciaio inox e la finitura di posa rasomuro.

Lo spioncino avrà una vista di 180°.



3.3.6 Avvolgibili

Gli avvolgibili saranno in alluminio coibentato a foro largo, posti in opera su tutti i serramenti ad eccezione degli alzanti scorrevoli dei soggiorni.

La dimensione del foro, nettamente superiore a quello tradizionale, favorisce, a tapparella abbassata, l'agevole riciclo dell'aria all'interno dell'abitazione e, nel contempo, l'entrata della luce solare.



La ditta ALPACOM fornirà i monoblocchi necessari per l'alloggio degli avvolgibili; gli stessi saranno dotati di motorizzazione a pulsante e di **blocco antisollevaramento**.

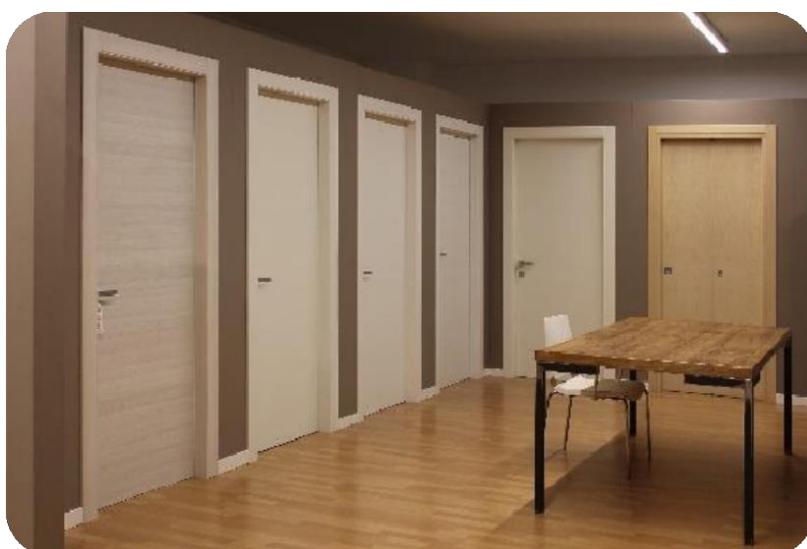
3.3.7 Serramenti interni

Le porte saranno in struttura listellare con coprifili multistrato, morso in ABS e cerniere a scomparsa.

Le porte saranno dotate di serratura magnetica con sistema di sicurezza per bambini.

Ferramenta e maniglie saranno cromo satinato.

I decorativi materici o lisci saranno a scelta del cliente tra quelli esposti nello showroom del produttore.



Le finestre e le portefinestre saranno in legno alluminio TEKNOPLUS, con triplo vetro, canalina superspacer e privo di ferma vetro interno.



Le cerniere saranno a scomparsa per un design raso muro.

Entrambi i serramenti saranno dotati di apertura ad anta-ribalta ad esclusione degli alzanti scorrevoli.

Finestre e portefinestre saranno munite di zanzariera.



3.3.8 Soglie e davanzali

Soglie e davanzali saranno realizzati in marmo a scelta esclusiva della DL.

3.3.9 Basculanti

I basculanti dei garage saranno completamente motorizzati e coibentati.

Ogni garage sarà dotato di una presa di corrente e un punto luce a soffitto, entrambi collegati al proprio contatore.



3.3.10 Scale interne e parapetti

La scala, i pianerottoli e l'androne condominiale saranno eseguiti in marmo a scelta esclusiva della DL.

La scelta esclusiva della DL vale anche per i parapetti delle scale condominiali

4. Descrizione degli impianti

4.1 Impianto idraulico

Il complesso sarà dotato di impianto idrico sanitario centralizzato con contabilizzazione dei consumi delle singole unità e dei servizi condominiali.

L'acqua dell'acquedotto verrà filtrata e addolcita con addolcitore a scambio ionico nella centrale condominiale, prima di essere distribuita alle utenze.

4.2 Impianto di riscaldamento e raffrescamento

E' prevista la realizzazione di un impianto di riscaldamento invernale/raffrescamento estivo e produzione di acqua calda sanitaria centralizzato con energia prodotta mediante tre pompe di calore di ultima generazione a compressione di vapore di tipo a 4 tubi, alimentate a energia elettrica di rete ed energia rinnovabile proveniente dai pannelli fotovoltaici.

Queste apparecchiature nella stagione estiva sono in grado di produrre energia per acqua calda sanitaria contemporaneamente al raffrescamento degli ambienti, andando a recuperare in maniera gratuita il calore che diversamente verrebbe disperso all'esterno. Tutto il sistema di produzione del calore sarà posto nella centrale termica dove

troveranno alloggio i serbatoi inerziali, i produttori di acqua calda, le pompe di circolazione fluidi, i collettori e le partenze dei circuiti.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta mediante due gruppi istantanei collegati a serbatoi di accumulo dell'energia termica. metodo garantisce il massimo del confort con una stabilità elevata temperatura di erogazione un

elevato grado di igienicità non essendo presenti accumuli di acqua calda sanitaria che possono ristagnare e creare indesiderate proliferazioni batteriche. Per minimizzare i tempi di erogazione dell'acqua calda sanitaria è prevista una rete di ricircolo sino agli ingressi delle singole unità immobiliari.

Le regolazioni climatiche, direttamente incorporate nelle pompe di calore, pilotano l'emissione di potenza e le temperature di esercizio dei generatori al fine di massimizzare all'origine il contenimento energetico.



vari

Tale

nella

L'impianto sarà gestito da un sistema di termo-regolazione in grado di comandare le funzionalità presenti e visualizzare lo stato di funzionamento delle singole apparecchiature. In questo modo sarà possibile attuare una manutenzione predittiva e mantenere al massimo l'efficienza degli impianti minimizzando i



costi di esercizio.

In prossimità dell'ingresso di ogni appartamento verrà installato un sistema di contabilizzazione del calore e dei consumi di acqua calda e fredda sanitaria, dotato di una valvola d'intercettazione del fluido termico a monte, comandata dal sistema di gestione ambientale di ogni appartamento.

I locali delle unità saranno riscaldati attraverso il pavimento radiante in grado di dare il massimo del confort mentre il condizionamento estivo sarà affidato ad un sistema di ventilconvettori canalizzati di ultima generazione, dotati quindi di motori brushless inverter caratterizzati da un funzionamento estremamente silenzioso e confortevole.

In ogni locale è previsto un termostato ambiente di comando delle testine elettrotermiche poste sui relativi collettori dell'impianto di riscaldamento a pavimento. Con questo sistema l'utente avrà la possibilità di gestire la temperatura all'interno del proprio appartamento in ogni locale.

La climatizzazione estiva attraverso i ventilconvettori canalizzati sarà regolabile indipendentemente per la zona giorno e la zona notte.

Un sistema di telegestione da remoto consentirà il controllo (da remoto) delle temperature nelle unità e visualizzare i parametri di funzionamento e i consumi.

4.3 Impianto elettrico

Le unità residenziali saranno dotate di impianto domotico; il sistema Myhome-up si avvale della più moderna tecnologia digitale.

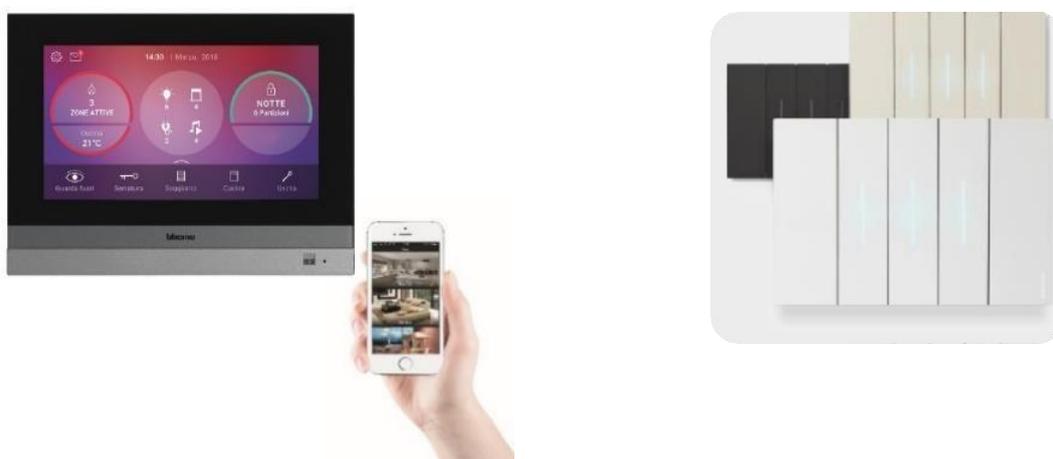
Sarà possibile gestire la propria abitazione con la massima praticità mediante comandi a muro, applicazioni per smartphone e tablet.

Tutte le unità saranno dotate di impianto di allarme.

Nelle scale e nei pianerottoli i punti luce saranno distribuiti per avere una buona illuminazione e saranno temporizzati con illuminazione a piani separati.

All'interno delle unità, come pure per le terrazze e le parti comuni esterne, saranno predisposti punti luce e prese secondo i progetti esecutivi.

Nei garage l'impianto elettrico sarà realizzato secondo le norme C.E.I..



MyHOME_Ready
domotica



Domotica Bticino

4.4 Impianto VMC

L'utilizzo di materiali isolanti molto performanti e l'installazione di serramenti a tenuta stagna, consente di raggiungere il considerevole obiettivo della riduzione dei fabbisogni energetici. L'effetto collaterale è che il

ricambio naturale d'aria risulta essere quasi nullo. Mancando tale fenomeno all'interno dell'abitazione possono crearsi problemi di condensa e muffe, nonché ristagno di gas e odori dovuti alla cottura dei cibi, di formaldeide e altre sostanze chimiche eventualmente emesse dagli arredi.

Per scongiurare tali evenienze è quindi previsto un sistema autonomo di ventilazione meccanica controllata di ultima generazione in ciascuna unità immobiliare in grado di garantire elevati standard termo-igrometrici e igienici.

Tale ricambio aria "forzato" sostituisce l'apertura manuale delle finestre, con la fondamentale differenza che in questo modo si recupera oltre l'85% del calore che con il ricambio d'aria naturale verrebbe perso.

I recuperatori sono previsti all'esterno di appositi alloggiamenti ad incasso nelle terrazze di pertinenza al fine di garantire la massima silenziosità dell'impianto. Saranno caratterizzati da elevatissimi rendimenti di scambio ed equipaggiati con filtri ad elevata efficienza.

L'aria di ricambio verrà distribuita attraverso condotte incassate a pavimento e a parete e immessa ed estratta attraverso griglie dedicate.



4.5 Sistema zerodori

Nei bagni ciechi è previsto un innovativo sistema di aspirazione combinato che elimina gli odori sgradevoli direttamente dall'interno

del vaso WC aspirandoli ed eliminandoli prima che questi si espandano all'interno del bagno, saturino

l'ambiente e si propagano nei locali adiacenti (come avviene invece con i comuni aspiratori). Il sistema contribuisce inoltre ad eliminare il vapore in eccesso generato dall'utilizzo di doccia, vasca o fonti acqua calda evitando la formazione di muffe e macchie di umidità nelle pareti e nei mobili. L'estrazione dei vapori avviene direttamente dall'ambiente verso l'impianto di scarico (colonna di sfiato), mediante l'apparato di estrazione della placca aspirante.





per informazioni:

www.ffmpegetre.it

via A. Diaz 158 - 35010 Vigonza
tel. 049 89 36 722 - 331 311 68 23
info@ffmpegetre.it