

Capitolato delle opere

Via Papa Giovanni XIII, 1 - Limena (PD)

Revisione n°1 del 16/04/2025



URBAN
CITADEL



CLASSE ENERGETICA A4

ZERO CONSUMO DI GAS

ZERO EMISSIONI CO2

100% ENERGIE RINNOVABILI

UN'INIZIATIVA



 348 7492931
 stefano@impresabarzon.it
 www.impresabarzon.it



Indirizzo
Via Roma, 151
35027 Noventa Padovana (PD)





PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO

A Limena in Via Papa Giovanni XIII, 1, proponiamo un esclusivo fabbricato di 3 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. Partenza del cantiere a Aprile 2025, consegna Settembre 2025.

Chi sceglie di vivere in case in Classe A4 sposa un nuovo stile di vita. Punta a coniugare sostanza ed estetica, a rispettare la propria salute.

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 impreziosiranno l'intervento.



Zero consumo di gas
Zero emissioni CO2
100% Energie rinnovabili

COSTRUIRE IN CLASSE A4

EDIFICIO A MINIMO FABISOGNO ENERGETICO

- Materiale utilizzato ad alta efficienza termica
- Limitazione dei “ponti termici”
- Posa in opera da personale qualificato

IMPIANTI TECNOLOGICI AD ALTA EFFICENZA

- 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

Nuova Costruzione

Murature

Copertura piana

**Impermeabilizzazione e
coibentazioni delle terrazze**

Davanzali e soglie

**Impianto di riscaldamento
e raffrescamento**

**Bagni, sanitari, attacchi
cucina**

**Ventilazione meccanica
controllata**

Impianto elettrico

Serramenti

Basculanti

Pavimenti

Tinteggiature

Opere da fabbro

Scarichi acque meteoriche





Nuova Costruzione

La **nuova costruzione** del presente edificio ubicato a Limena (PD), coinvolge un immobile costituito da tre unità abitative ed un negozio al piano terra.





Murature

Il muro a cassetta rappresenta un'eccellenza nel campo dell'edilizia moderna, progettato per offrire prestazioni superiori in termini di isolamento termico e acustico.

La sua struttura distintiva, composta da una doppia parete con un'intercapedine interna, permette di incorporare materiali isolanti avanzati che trasformano ogni edificio in un'oasi di comfort. Allo stesso tempo, la muratura a cassetta si rivela straordinariamente efficace nel bloccare il passaggio del rumore.

Questa caratteristica la rende ideale per edifici situati in zone ad alta densità di traffico o per strutture che richiedono un elevato livello di quiete.

Optando per un muro a cassetta significa scegliere un abitare sostenibile e confortevole, migliorando la qualità della vita degli occupanti e riducendo l'impatto ambientale degli edifici.

Con la sua combinazione di efficienza energetica e isolamento acustico, il muro a cassetta è la scelta prediletta per chi cerca soluzioni abitative all'avanguardia.



Copertura piana

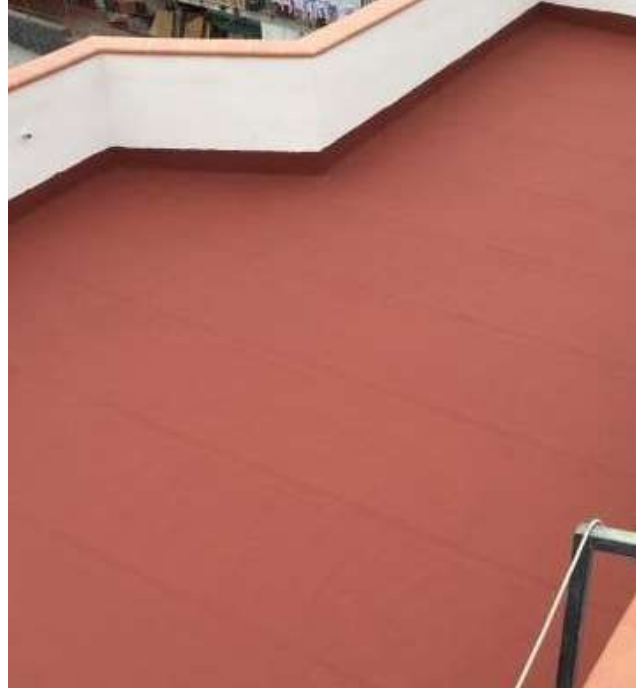
La struttura della copertura sarà in laterocemento e calcestruzzo con pacchetto di isolamento ed impermeabilizzazione composto da: guaina (barriera vapore) + pannello isolante in XPS (estruso) + doppia guaina bituminosa posata a caldo.

Impermeabilizzazioni e coibentazioni delle terrazze

L'impermeabilizzazione delle terrazze / logge con sottostante unità abitativa, saranno applicate 2 guaine bituminose posate a caldo sp. 4 mm cadauna (- 15°C); L'impermeabilizzazione delle terrazze / logge senza sottostante unità abitativa, sarà applicata 1 guaina bituminosa posata a caldo sp. 4 mm (- 15°C), compreso di risolto su per i muri per almeno 3/4 cm oltre alla quota del pavimento finito; La coibentazione termica delle terrazze / logge con sottostante unità abitativa sarà eseguita mediante la posa, sopra alle guaine bituminose impermeabilizzanti, di un pannello in XPS (estruso) o equivalente sp. 08 cm. La coibentazione termica di terrazze / logge senza sottostante unità abitativa sarà eseguita mediante la posa, sopra alle guaine bituminosa impermeabilizzante, di un pannello in XPS (estruso) sp. 04 cm, e comunque come da progetto del Termotecnico.

Davanzali e soglie

Il marmo utilizzato per le soglie e davanzali sarà del tipo **Trani** sp. 3 cm levigati opaco con gocciolatoio per i davanzali, previa posa di "vassoio" in EPS bianco sp. 3 cm sui 3 lati del davanzale e soglia per l'eliminazione del "ponte termico". Su tutte le finestre saranno posati i davanzali in marmo.



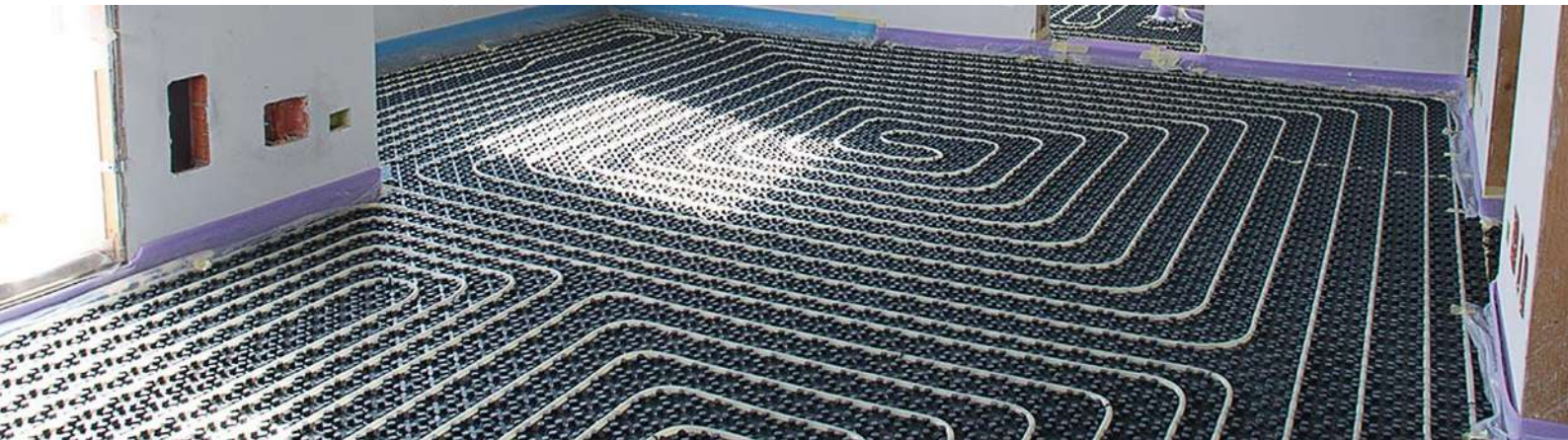
Impianto di riscaldamento e raffrescamento



L'impianto di riscaldamento, raffrescamento e ACS (acqua calda sanitaria) sarà di tipo autonomo composto da pompa di calore, con relativo gruppo idronico e bollitore per ACS con cassone, posto nel terrazzo/loggia. La pompa di calore, saranno posate nel terrazzo di ogni appartamento o come da indicazioni del Termotecnico.

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento, posato su pannello a base isolante in EPS bugnato, serpentina annegata nel massetto in sabbia e cemento su tutta la superficie interna dell'appartamento e collegato al collettore con le testine elettrotermiche per la suddivisione delle varie zone; l'impianto sarà suddiviso in 2 Zone (zona giorno, zona notte), comandate da termostati ambienti posizionati rispettivamente nella zona giorno, nella camera matrimoniale.

L'impianto di raffrescamento sarà di tipo autonomo, pertanto ogni unità abitativa sarà predisposta con n° 2 split, uno nella zona giorno ed uno nel disimpegno della zona notte.



Bagni, sanitari, attacchi cucina

I bagni saranno 2 per ogni unità.

Nei bagni saranno installati i radiatori scalda salviette elettrici/olio a muro con interruttore di colore bianco a tubi orizzontali della marca **IRSAP** modello **ARES**.

I sanitari saranno comporti come segue:

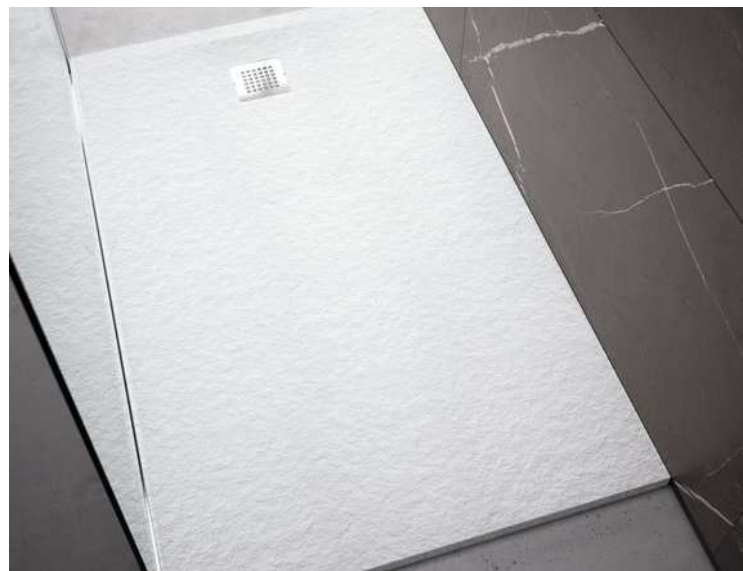
- WC sospeso della marca **IDEAL STANDARD** modello **I.LIFE B** di colore bianco completo di sedile serie pesante, cassetta di risciacquo ad incasso a doppio pulsante.

- Lavabo da 60 cm della marca **IDEAL STANDARD** modello **I.LIFE B** di colore bianco completo di miscelatore cromato della **MAMOLI** modello **LOGOS** o similari.

- Piatto doccia in resina, della marca **IDEAL STANDARD Ultra Flat S o similari**, effetto pietra rettangolare di colore bianco completo di piletta sifonata, miscelatore da esterno della **MAMOLI** modello **LOGOS o similari** completo di asta doccia.

Per ulteriori informazioni sulla parte idraulica si chiede di prendere contatto diretto con la ditta "**A.M Impianti**" nella persona **Luigi Salvagnin** – cell. 327-4662775 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.



Ventilazione meccanica controllata

È prevista l'installazione di dispositivi di ventilazione meccanica decentralizzata a flussi alternati, noti come sistemi "push-pull", nelle zone giorno e nelle camere da letto matrimoniali, mentre nelle altre camere sarà predisposta l'infrastruttura necessaria per una futura installazione. Questi sistemi, caratterizzati da un'elevata silenziosità, utilizzano un recuperatore ceramico ad alta efficienza per garantire un ricambio d'aria ottimale. Ogni unità è dotata di filtri per la purificazione dell'aria e può essere gestita e controllata tramite telecomando, offrendo così un ambiente interno salubre e confortevole.





Serramenti

Esterni

I serramenti saranno realizzati dalla ditta **Agostini Group**.

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

Tutti i serramenti saranno predisposti per la successiva installazione della zanzariera.

I serramenti si compongono in PVC rigido antiurtizzato 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 $W/m^2 K$;
- Porte e finestre anta e ribalta;

Porte Interne

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**.

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



Portoncino blindato di ingresso

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.

Tapparelle

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





Basculanti

Le chiusure per garage saranno del tipo sezionale motorizzate di colore bianco della ditta **FIS**.

Le chiusure sezionali saranno motorizzate con sistema a traino. L'automazione è composta da una centralina alimentata da 220V e da un motoriduttore a 24V cc con rallentamento in fase di apertura e chiusura. Oltre al limitatore di sforzo, che in presenza di un ostacolo blocca la discesa e inverte il movimento della chiusura sezionale, il kit motore viene fornito completo di tutti i dispositivi che servono a garantire la massima sicurezza durante il funzionamento automatico. Il motoriduttore inoltre è irreversibile e fornisce quindi anche la massima sicurezza antieffrazione.





Pavimenti

I pavimenti previsti per le unità immobiliari sono:

Zona giorno:

GRES PORCELLANATO circa 10 diverse serie nei formati: 60x60 - 20x100

Zona Notte:

Camere zona notte In legno prefinito, rovere verniciato spazzolato con nodo tonalità Naturale dimensioni 10X150X1900 mm, tonalità Ghiaccio dimensioni 10X150X650/900/1250 mm, tonalità Smoked dimensioni 10X150X650/900/1250 mm (45,00 €/mq). Spessore massimo ammissibile per i pavimenti in legno mm 10 (dieci), con spessori superiori non vengono garantiti i consumi energetici indicati nell'APE (attestato di prestazione energetica) di ogni singolo immobile.

(La visione del legno è possibile effettuarla presso lo Showroom BERTANI LEGNO S.p.A. citando il presente capitolato.)

Bagni:

Tutto perimetro Altezza 120 cm + interno doccia h. 240 cm

RIVESTIMENTI varie serie nei formati: 120x60 cm.

Terrazze: PAVIMENTO DI TIPO GALLEGGIANTE -

Le pavimentazioni delle terrazze saranno realizzate con sistema galleggiante, mediante piastrelle in gres porcellanato di spessore adeguato, posate su supporti regolabili. Questo tipo di posa crea un'intercapedine tra la pavimentazione e il sottofondo, facilitando il deflusso delle acque meteoriche attraverso le fughe tra le piastrelle. Si precisa che, a causa della posa orizzontale e della superficie ruvida delle piastrelle, in caso di pioggia possono verificarsi temporanei ristagni d'acqua sulla superficie. Tuttavia, l'acqua defluisce rapidamente attraverso le fughe laterali non appena le precipitazioni cessano.





Eventuali modifiche di materiale di finitura rispetto al presente capitolato dovranno essere fatte presso lo stesso rivenditore e previa verifica della disponibilità quantitativa del prodotto a magazzino e non presso altri rivenditori.

Prima di confermare al rivenditore eventuali modifiche di scelta di materiale di finitura dovrà essere data comunicazione in forma scritta alla ditta costruttrice oltre che alla Direzione Lavori.

L'eventuale differenza economica derivante da diversa scelta dovrà essere pagata immediatamente al rivenditore e dopo aver fornito attestazione di avvenuto pagamento della differenza economica all'impresa costruttrice, la stessa approverà la diversa fornitura ed il cambio materiale.

La visione del materiale di finitura è possibile effettuarla presso lo Showroom **ZANUTTA** citando il presente capitolato.



Tinteggiature

Il rivestimento esterno dell'edificio, sarà del tipo Venezia (intonachino). Le tinteggiature dei muri e soffitti interni alle unità abitative e garage saranno in due mani 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.



Opere da fabbro

Le recinzioni saranno realizzate come da progetto approvato, alcune con parti in ferro verniciato su muretto in cls e altre soltanto in rete a maglie metalliche plastificate, per un'altezza massima complessiva di 150 cm.

Dove possibile, saranno recuperate e/o mantenute le recinzioni esistenti verso le altre proprietà non interessate dall'intervento.





Scarichi acque meteoriche

L'edificio sarà dotato di una rete interna di scarichi delle acque piovane, compresa di tutte le caditoie necessarie per raccogliere le acque meteoriche e collegate alla rete pubblica di una rete interna di scarichi. Le tubature delle acque bianche saranno esterne, sia per la raccolta delle acque della copertura, sia per le terrazze/logge.

Il pavimento delle terrazze sarà di tipo galleggiante.

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 allegare 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.

Rappresentazioni grafiche dell'intervento

Le immagini ed 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.

Informativa per il cliente: pavimento in legno.

Il promissario acquirente dichiara di essere consapevole che il pavimento in legno, essendo materiale soggetto a variazioni dimensionali e strutturali, può 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 formazione di fessurazioni tra le doghe o lungo i bordi, dovute al naturale ritiro del legno in condizioni di bassa umidità.

Questi fenomeni, che si manifestano come conseguenza naturale delle proprietà fisiche del materiale, sono inevitabili e ciclici, legati alle normali variazioni stagionali di temperatura e umidità.

Essendo intrinseci alla natura del materiale utilizzato 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 del materiale nel tempo.

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.

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:

1. Primo sopralluogo: durante la fase di definizione del posizionamento degli impianti elettrici interni;
2. Secondo sopralluogo: prima della posa dei pavimenti;
3. 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 sarà segnalato alle autorità.

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.

Condizioni per la proposta di acquisto

PREZZO: Il prezzo dell'unità immobiliare è fissato in €., al netto dell'IVA.

A tale importo si aggiunge una quota di €3.000,00 destinata agli allacciamenti.

· CAPARRA: la caparra richiesta pari al 30% del prezzo dell'immobile.

Tale importo potrà essere versato in un'unica soluzione al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita. In alternativa, è possibile optare per una dilazione del pagamento, suddividendo la caparra in tre rate:

- 10% al momento della stipula del preliminare notarile;

- 10% entro 30 giorni dalla data del preliminare;

- 10% entro 60 giorni dalla data del preliminare.

· 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 ed i preliminari stipulati per altri clienti è il Notaio Attianese con studio in Via Roma n° 220 al Albignasego, 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

Note

Capitolato delle opere



URBAN



CITADEL