

**CAPITOLATO GENERALE DESCRITTIVO DELLE OPERE RELATIVAMENTE AGLI
APPARTAMENTI DEL CONDOMINIO “PORTA PADOVA” sito in Contrà Porta Padova
100-106 A VICENZA**

INQUADRAMENTO GENERALE

CARATTERISTICHE GENERALI DEL PROGETTO

L'edificio residenziale in oggetto sarà composto da:

- n. 13 unità abitative appartamenti
- n. 2 locali commerciali
- n.2 villette semiautonome
- Servizi: posti auto pertinenziali, cantinette di servizio e una centrale termica.

Il progetto rispetterà fedelmente i progetti architettonici e strutturali, depositati al comune di Vicenza, tramite SCIA 0367829 del 25/08/2022; la stessa prima della richiesta di agibilità finale sarà oggetto di variante per eventuali modifiche che dovessero riscontrarsi in sede di controllo finale o se valutato necessario dalla DL.

L'edificio, in base alla Legge 10 redatta, risulterà nel suo complesso ricadere in classe energetica “A”.

NORME GENERALI

A completamento di quanto previsto nei disegni allegati, con il presente capitolato si vuole specificare quelli che sono i materiali e i metodi di costruzione. Quanto elencato di seguito va a completare le indicazioni sull'esecuzione dell'intera opera al fine di dare l'immobile e i rispettivi servizi, finiti a regola d'arte e secondo le regole del buon costruire.

Le variazioni alle quantità, alle tipologie e/o scelte di materiali potranno avvenire solo ed esclusivamente con il nulla osta della D.L..

Il presente capitolato fa riferimento,

- agli elaborati grafici architettonici allegati alla pratica edilizia,
- agli allegati con arredo di base;

- ai disegni esecutivi strutturali redatti in ottemperanza alle normative antisismiche depositati;
- alla relazione geologica geotecnica sismica ed ambientale;
- alla relazione in merito norme sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91 e L.311/06), con allegati i particolari costruttivi e le caratteristiche dei materiali;
- alla relazione in merito alla sicurezza degli impianti (D.M.37 del 22/01/2008);

OPERE STRUTTURALI

CAPITOLO 1 GENERALITA'

1.2.1 STRUTTURE PORTANTI

Tutte le strutture portanti sono esistenti e saranno modificate e/o rinforzate secondo le prescrizioni di calcolo indicato negli elaborati esecutivi di progetto redatto dal professionista abilitato, in completa ottemperanza alle normative antisismiche vigenti, rispettando le norme tecniche di costruzioni di cui alle norme tecniche per le costruzioni 17 Gennaio 2018 con relativo collaudo statico. Tali elaborati, insieme alle relazioni di calcolo, sono stati depositati prima dell'inizio dei lavori presso gli enti competenti secondo quanto richiesto dalla normativa vigente.

1.2.2. PARETI ESTERNE

Le murature perimetrali per i piani fuori terra saranno poi coibentate internamente

1.3 STRUTTURE ORIZZONTALI

1.3.1. SOLAI

I solai saranno in legno con struttura a travi tavolato e caldana di completamento

1.4 SOTTOFONDI

Caldana alleggerita eseguita con cemento cellulare espanso e/o similari. Caldana superiore realizzata a massetto in conglomerato cementizio tirata a frattazzo, miscelata

con gli additivi necessari in funzione degli impianti termici sottostanti e della tipologia della pavimentazione da eseguire.

Spessori, isolanti termici, impermeabilizzanti e sistemi di corretta posa, secondo quanto previsto dai particolari costruttivi e dalle relazioni specifiche allegate al progetto generale che potranno essere modificati ad insindacabile giudizio della DD.LL. in base alle esigenze tecnico costruttive sempre nel rispetto della normativa vigente.

1.5 MURATURE INTERNE

Le murature divisorie interne saranno eseguite con pareti in cartongesso su struttura metallica con doppia lastra su ogni lato

1.6 ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI

Tutto ciò che interessa gli isolamenti e le coibentazioni è contemplato nelle relazioni tecniche redatte dai tecnici specializzati in merito ed elencato nella presente: in fase di esecuzione l'appaltatore potrà modificare quanto in progetto purchè siano mantenute le medesime prestazioni energetiche e solo previa autorizzazione della DD.LL e del tecnico professionista preposto al calcolo.

1.7 PACCHETTO DI COPERTURA

Pacchetto per la coibentazione della copertura sarà composto da isolante durock energy plus, doppio strato di guaina impermeabile bitumosa. Isolanti termici e impermeabilizzanti riprenderanno le specifiche secondo quanto previsto dalle relazioni allegate al progetto generale. Finitura a tegole come richiesto dalle pratiche comunali

1.8 LATTONERIA E COMIGNOLI

Le grondaie, le copertine saranno in lamiera preverniciata di adeguato spessore e sviluppo. I pluviali saranno realizzati con tubo esterno in lamiera preverniciata, in numero e in sezione obbligata alle esigenze del fabbricato.

1.9 SCARICHI

Tubazioni verticali e canne di esalazione eseguite per tutti gli scarichi verticali saranno in polietilene.

Gli scarichi orizzontali verranno eseguiti secondo i dimensionamenti imposti da Legge, con tubi di plastica speciale per alte temperature completi di pezzi speciali e acusticamente isolati (tipo Geberit Silent) se richiesto dalla normativa.

1.10 FOGNATURE

Le fognature esterne saranno eseguite in tubazioni di vario diametro in pvc rosso di adeguata dimensione per ogni specifica necessità. Fino all' allacciamento con la pubblica rete fognaria saranno installati: pozzetti prefabbricati in calcestruzzo di ispezione, cacciata, condensa grassi, sifoni Firenze, sfiati di aerazione, eccetera in ordine agli elaborati di progetto approvati. Gli scarichi delle acque meteoriche saranno convogliati entro tubi pvc rosso di adeguato diametro fino alla fognatura comunale. Le colonne di scarico verticali all'interno della muratura saranno realizzate con tubazioni tipo Geberit Silent unite tra loro per mezzo di apposite guarnizioni.

1.11 AREA CORTILIVA

Il fabbricato sarà dotato esternamente di marciapiede realizzato in betonelle o similari.

N.B.: Il Direttore lavori e la Proprietà si riservano la modifica del presente Capitolato, garantendo idonea qualità e quantità dei materiali utilizzati.

OPERE DI FINITURA

CAPITOLO 2 OPERE E MATERIALE DI FINITURA.

2.1 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

2.1.0 AREA CORTILIVA

- Il vialetto d'ingresso, marciapiedi, accesso carraio saranno pavimentati con betonelle drenanti.

2.1.1. PAVIMENTI

- Pavimenti immobili commerciali saranno rivestiti in gres-porcellanato di formato formati consentiti: 60x60, marca Mariner
- Pavimenti immobili in legno prefinito essenza rovere spazzolato con listelli di larghezza 70 mm e lunghezze da 600 mm, a spina o a correre.
- Eventuali scelte di materiale diverso dovranno essere valutate e contabilizzate tra Committente e acquirente sulla base della tipologia e della posa in opera.

2.1.2. RIVESTIMENTI

- Le pareti dei bagni saranno rivestite in gres porcellanato Mariner misure consentite 60x60cm oppure 60x120cm posto in opera a colla, h120cm e 240cm nella doccia

2.1.3. BATTISCOPA

- Battiscopa in legno preveniciato bianco h7cm in tutti gli ambienti

2.2 INTONACI

2.2.1. INTERNI

- Intonaco finito a civile e tinteggiatura.

2.2.2. ESTERNI

- Intonaco civile.

2.3 TINTEGGIATURE

2.3.1. TINTEGGIATURA ESTERNI

- Tinteggiatura per esterni e dei rasanti necessari a completamento, a scelta dalla DD.LL. e secondo direttive della sovrintendenza

2.3.2 TINTEGGIATURA INTERNI

- Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti con la pittura semilavabile colore bianco 9010.

2.4 SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

2.4.1 FINESTRE E PORTEFINESTRE

- I telai delle finestre saranno in legno di pino lamellare finger joint con doppio o triplo vetro, a seconda di quanto prescritto dalla Legge 10 per il calcolo del fabbisogno energetico e comunque rispondenti alle norme vigenti, montati su monoblocchi coibentati e avvolgibili in alluminio ad azionamento elettrico.

2.4.2. PORTONCINO D'INGRESSO ALLOGGI

- Serramento semplice in profilato estruso di acciaio verniciato con isolamento termo acustico, completa di serratura a tre cilindri ad uso a scrocco, serratura di sicurezza

con catenacci laterali e superiori, cerniere di acciaio montate su cuscinetti. Sistema di chiusura a profilo europeo con chiave a cifratura.

2.4.4. PORTE INTERNE

- Porte interne in legno laccato lisce colore bianco misure standard posate su falso stipite in abete da murare

2.5 OPERE DA FABBRO

- Tutte le opere da fabbro quali, parapetti, ringhiere balconi, corrimani saranno zincate a caldo e verniciate con colore grigio

CAPITOLO 3 IMPIANTI TECNOLOGICI

3.1.1 GENERATORE DI CALORE

Impianto condominiale con caldaia a condensazione

- Il generatore di calore dell'impianto per produzione di acqua calda ad uso riscaldamento e sanitario sarà rappresentato da due caldaie a condensazione con bollitore per l'intero complesso abitativo.

3.1.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento delle unità sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento, costituito essenzialmente da:

- sistema radiante con tubo in multistrato;
- pannello isolante preformato in polistirene espanso sinterizzato;
- collettore premontato di distribuzione comprensivo di cassettoni di contenimento;
- ogni altro accessorio necessario al buon funzionamento dell'impianto;

3.1.3 IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO SANITARIO

- La produzione dell'acqua calda sanitaria è affidato alle caldaie che sono collegata ad un accumulo condominiale che collegato ai relativi vasi di espansione garantiranno un costante afflusso a tutte le unità immobiliari oltre a ridurre i consumi energetici per il riscaldamento.
- L'alimentazione acqua fredda sanitaria con tubazione in polietilene, sarà collegato dal contatore condominiale fornito dall'Ente Erogatore del Servizio alla centrale termica per poi alimentare tutte le abitazioni. La contabilizzazione avverrà a livello condominiale tramite contabilizzatori posti all'interno di ogni singola unità e collegati da remoto per il calcolo dei consumi.
- Nella parte interna al fabbricato, la rete idrico sanitaria, acqua calda, ricircolo e fredda, per collegamento dei moduli d'utenza delle apparecchiature sanitarie, verrà realizzata con tubazioni in multistrato, con giunzioni a pressare, installate in appositi cavedi tecnici e/o sottotraccia all'interno degli alloggi.
- Le tubazioni acqua calda e ricircolo verranno opportunamente coibentate con guaina in polietilene espanso, negli spessori previsti dalla normativa sul risparmio energetico.
- Le tubazioni dell'acqua fredda saranno complete di coibentazione termica con funzione antigelo e/o anticondensa ove richiesto dalla normativa e nel rispetto delle buone tecniche di costruzione
- La distribuzione verrà realizzata dal collettore condominiale con cui deriva le singole unità. Lo stesso è l'unico collegato al contatore condominiale.
- All'ingresso di ogni servizio igienico, verranno previsti rubinetti di intercettazione installati in posizione accessibile, inoltre verrà previsto n°1 rubinetto generale per l'intercettazione della tubazione di acqua fredda in ogni punto d'ingresso dell'appartamento.
- Le tubazioni di acqua calda saranno rivestite con guaina coibente in polietilene espanso a cellula chiusa ai sensi del D.R. 156/2008.
- Le tubazioni di scarico dei bagni e delle cucine, fino alla colonna principale, saranno realizzate in polipropilene insonorizzato, con alto grado di abbattimento sonoro.
- Cucina o zona cottura:

- Attacchi acqua calda e fredda per lavello (esclusa la fornitura) e relativo scarico
- Bagno:
 - Bidet e vaso a terra in porcellana bianca.
 - Miscelatori bidet e lavabo del tipo con miscelatore FIR o similare.
 - Doccia miscelatore ad asta con doccino.
 - Piatto doccia in porcellana per garanzia e qualità posato su massetto
 - n. 1 termoarredo

3.1.4 RETE SCARICHI (escluse reti esterne al fabbricato)

- Le colonne verticali di scarico diametro DN 110 / DN 125 (bagni) DN 90 (cucine) sono previste in polipropilene con giunzioni ad innesto rinforzato, marca GEBERIT o similare, (sistema silenziato secondo quanto previsto nel D.P.C.M. 5/12/97), giuste le risultanze delle relazioni specifiche allegate al progetto generale.
- La rete scarichi dei singoli apparecchi sanitari, lavastoviglie, lavello cucina e lavatrice avrà diametro DN 50 fino all'innesto nella braga, verrà realizzata in polipropilene con giunzioni ad innesto, marca GEBERIT o similare.
- Le tubazioni scarichi al piano terra, dove verranno raccolte le colonne verticali in unica tubazione per convogliare le acque alle fosse biologiche, sono previste con tubo, raccordi e accessori in polipropilene con giunzioni ad innesto, marca GEBERIT o similare.

3.1.5 CANALIZZAZIONI ESTERNE ED ALLACCIAMENTI

- Le canalizzazioni esterne per gli allacciamenti di acqua, energia elettrica, Telecom saranno eseguite come da progetto in base alle disposizioni comunali ed a quelle richieste dalle società fornitrici dei sopraccitati servizi. Saranno utilizzate tubazioni idonee a garantire la fornitura delle utenze nella massima sicurezza e a norma di legge.

3.1.7 IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico di ogni unità

- L'impianto elettrico sarà eseguito del tipo sottotraccia.
- La colonna montante di ogni alloggio partirà dal punto di consegna dell'Enel fino all'interno di ogni unità abitativa o al piano nel vano tecnico individuato.
- Ogni alloggio sarà dotato di un quadro elettrico con interruttori e dispositivi atti a garantire il corretto funzionamento di tutte le apparecchiature e un sezionamento adeguato previsto alla normativa vigente: tutte le apparecchiature saranno della ditta Vimar serie Plana, o similari scelti dalla DD.LL, con placche in tecnopolimero colore bianco.

- **CUCINA E SOGGIORNO**

- 1 Punto luce
- 2 Punto di comando
- 4 Punto Presa 10/16A
- 4 Punto Presa Shuko
- 1 presa comandata
- 1 punto TV
- 1 presa RJ45

- **CAMERA**

- 3 punti comando
- 1 punto luce
- 2 punti Presa 10/16A
- 1 Punto TV
- 1 presa RJ45
- 1 Shuko

- **Bagni**

- 2 punti luce
- 1 punto ronzante
- 2 punti presa
- 2 punti comando

CAPITOLO 4

4.1.1 CASSETTE POSTALI

- Una per unità immobiliare in vano condominiale a discrezione della D.L.

4.1.2 RECINZIONE LOTTO

- Cancelli con apertura automatica.
- Cancelli pedonali con campanello.

4.1.3 LIBRETTO D'USO E MANUALE DI MANUTENZIONE

- Completo di certificazioni impianti e serramenti.

4.1.4 IMPIANTO TELEVISIVO

- L'unità immobiliare sarà dotata di prese TV in derivazione da impianto condominiale

4.1.5 IMPIANTO CITOFOONO

- L'unità immobiliare sarà dotata di postazione citofonica esterna e n°1 postazione citofonica interna a ciascuna unità

Parte venditrice

Parte Acquirente

La Direzione Lavori
