

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova
Società: Labella S.r.l. - Via San Francesco n° 194 - Padova



DESCRIZIONE SOMMARIA DEI LAVORI

SISTEMA COSTRUTTIVO

Grazie alla tecnologia della costruzione "CASE IN LEGNO" della WolfSystem Srl, agli elevati standard qualitativi in fase di produzione e montaggio, all'utilizzo di materiali **naturali ed eco-compatibili**, Palazzo Falconetto può garantire il miglior sistema costruttivo esistente oggi sul mercato.

EFFICIENZA ENERGETICA

Gli eccellenti valori di trasmittanza termica, grazie all'isolamento dell'involucro, permettono una sensibile riduzione delle spese di gestione della casa.

Meno spreco di risorse, più attenzione all'ambiente.

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

COMFORT ABITATIVO

Le unità residenziali di Palazzo Falconetto permettono un elevato benessere abitativo, grazie all'utilizzo di tecnologie che consentono di ottenere un clima interno omogeneo ed equilibrato, ad alto comfort abitativo.

ISOLAMENTO TERMICO

Grazie alla tecnologia utilizzata saranno garantite le migliori prestazioni termiche ed acustiche realizzabili oggi nel mercato. Lo studio approfondito dei materiali e della loro combinazione in fase esecutiva ha permesso il raggiungimento di elevati standard anche sotto il profilo dell'isolamento acustico dai rumori esterni e soprattutto tra le unità abitative.

RESISTENZA ALL'UMIDITA'

Il sistema costruttivo delle Case in Legno permette un'ottimale tenuta all'aria, consentendo, anche grazie ad altre tecnologie, quali pompa di calore, climatizzazione caldo/freddo, ventilazione meccanica, un comfort abitativo con assenza di muffe ed umidità.

NO ENERGIE FOSSILI

Non sono stati utilizzati combustibili di origine fossile come gas o gasolio, ma solo energia pulita e rinnovabile attraverso un adeguato impianto fotovoltaico.

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

PERSONALIZZAZIONE

Le residenze di Palazzo Falconetto, grazie ai materiali e alla struttura in legno con la quale sono costruite, consentono di ottenere risultati ad altissima personalizzazione, secondo i gusti e le esigenze del cliente, nel rispetto del contesto e delle tradizioni architettoniche.

SICUREZZA ANTISISMICA

L'altissima sicurezza antisismica è stata testata per ricevere 7 scosse di intensità crescente fino a superare l'intensità del terremoto più devastante occorso negli ultimi anni.

RIASSUMENDO.....

- Tetto in legno
- Struttura portante: a telaio composto da colonne e travi in legno massiccio portante; l'interno dei telai è coibentato con isolamento per tutto lo spessore della muratura
- Esterno finitura a cappotto termico con intonaco
- Impianti: pompa di calore con pannelli fotovoltaici, raffrescamento e riscaldamento ad aria, domotica di controllo, allarme perimetrico.
- Finestre: in legno laccato bianco
- Porte: in legno laccato bianco
- Pavimenti: in legno e/o piastrelle in gres
- Scale: rivestimento in marmo

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

CAPITOLATO DEI LAVORI

La presente descrizione dei lavori riguarda l'opera da eseguirsi sull'edificio sito in Padova, Via Beltrame n° 2/4, di proprietà della Società Labella S.r.l., con sede in Padova Via San Francesco n° 194.

Tutte le opere verranno eseguite a regola d'arte con l'utilizzo di materiali di alta qualità e caratteristiche in conformità alla localizzazione e al prestigio dell'edificio.

• 1 SCAVI

Gli scavi in generale per qualsiasi lavoro, a mano o con mezzi meccanici, saranno eseguiti secondo i disegni di progetto e le istruzioni che saranno date all'atto esecutivo dalla Direzione Lavori.

• 2 OPERE IN CALCESTRUZZO IN ELEVAZIONE

Le opere in cemento armato quali platea di fondazione, marciapiedi e muri di recinzione, saranno eseguiti in calcestruzzo opportunamente vibrato.

• 3 FERRO PER CEMENTO ARMATO

I calcestruzzi armati avranno armatura metallica di acciaio ad aderenza migliorata, secondo calcoli opportunamente predisposti, ugualmente per quanto riguarda le strutture in acciaio.

A questo proposito i calcoli statici verranno predisposti facendo riferimento alla Normativa per i calcoli degli edifici in Zona Sismica.

• 4 STRUTTURE

Le strutture saranno così costituite:

- 1) Le **pareti portanti** saranno realizzate a telaio e composte da colonne e travi in legno massiccio strutturali con giunti a pettine.

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

- 2) **L'interno dei telai** sarà coibentato con isolamento per tutto lo spessore.
- 3) I **tamponamenti della struttura portante** e telai saranno realizzati con pannelli strutturali con elevate proprietà fisico-meccaniche che rispettano rigorosamente tutti i parametri legati alla conservazione e durabilità della struttura, nonché alla salubrità degli ambienti.
- 4) I **solai** saranno composti da travi in legno massiccio strutturali con giunti a pettine in abete rosso accuratamente selezionato, tagliato a misura, essiccato e piallato e putrelle strutturali di sostegno in acciaio.
- 5) **Tramezze e divisori:** tutti i divisori dei piani saranno realizzati in cartongesso con isolamento interno in lana di roccia.

• 5 VESPAIO

Al piano terra dell'abitazione verrà previsto vespaio areato di altezza totale di circa 50 cm posato su platea (h. 50 cm).

Verranno predisposti igloo tipo CASSERO VESPAIO AREATO montati a secco, autobloccanti, con dimensioni in pianta di circa 50 X 50 cm sui quali verrà opportunamente eseguito getto di soletta in c.a. armata con rete elettrosaldata.

• 6 ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO

La composizione delle **pareti esterne** sarà così eseguita (dall'interno verso l'esterno):

- 12,5 mm di pannello in gesso naturale "DURALINE";
- 50 mm di isolante minerale;
- 10 mm aria ferma;
- 15 mm pannello in gesso fibrorinforzato;
- freno vapore;
- 160 mm struttura portante in legno massiccio a pilastri;
- 160 mm di isolante minerale inserito nella struttura portante;
- 15 mm di pannello OSB;

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

- 80 mm pannello isolante in lana di roccia;
- malta di armatura con legante organico;
- allettamento della rete in fibra di vetro;
- 2 mm di intonaco finale premiscelato con legante organico.

Il tutto per uno spessore totale di 38 cm.

La composizione delle **pareti divisorie tra le unità immobiliari** sarà così eseguita:

- 15 mm pannello in gesso fibrorinforzato;
- 120/160 mm struttura portante in legno massiccio;
- 120/160 mm isolante in lana minerale naturale inserita nella struttura portante;
- 15 mm pannello in gesso fibrorinforzato;
- 10 mm di aria;
- 50 mm di isolante minerale;
- 12,5 mm pannello antincendio.

Il tutto per uno spessore totale di 28 cm o 32 cm.

La composizione delle **pareti divisorie interne** sarà così eseguita:

- 15 mm pannello in gesso fibrorinforzato;
- 120/160 mm struttura portante in legno massiccio;
- 120/160 mm di isolante minerale naturale (inserito nella struttura portante);
- 15 mm pannello in gesso fibrorinforzato.

Il tutto per uno spessore finito di 15 cm o 19 cm.

La composizione delle **pareti interne vano ascensore** sarà così costituita:

- 12,5 mm pannello antincendio in gesso naturale;
- 120 mm pannello X+lam di abete multistrato;
- 12,5 mm pannello antincendio in gesso naturale.

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

Il tutto per uno spessore totale di 14,5 cm.

La parete relativa all'ascensore in sommità verrà opportunamente isolata.

Altre pareti non portanti divisorie saranno così composte:

- 12,5 mm pannello antincendio in gesso naturale;
- 100 mm sottocostruzione metallica;
- 50 mm di isolante minerale naturale;
- 12,5 mm pannello antincendio in gesso naturale.

Il tutto per uno spessore totale di 12,5 cm.

• 7 PARAPETTI

I parapetti dei balconi saranno in vetro trasparente con posa e aggancio alla struttura testato in laboratorio per una tenuta pari a 200 Kg/ml.

• 8 COPERTURA PIANA (terrazza e tetto)

La copertura del tipo piano sarà così costituita:

- 12,5 mm pannello antincendio in gesso naturale;
- 23 mm di tavolato grezzo di abete
- freno vapore igrovariabile
- 240 mm struttura portante in legno massiccio
- 240 mm di isolante minerale naturale inserito nella struttura portante
- 18 mm di pannello in OSB
- 100 mm EPS pendenzato
- Guaina impermeabile

Rivestimento in piastrelle di gres porcellanato antiscivolo su struttura flottante per l'area dedicata al terrazzo, mentre sul tetto, sovrastato dai pannelli fotovoltaici zavorrati verrà posato ghiaino.

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

• 9 LATTONERIA

Le lattonerie e i compluvi saranno costituiti da lamiere in alluminio (spessore 7/10 di mm), compresi i pluviali di scarico, frontalini e tutto ciò che è necessario a realizzare un'opera finita a regola d'arte.

• 10 LINEA VITA

La linea vita sarà del tipo con ganci di sicurezza ed eseguita secondo norma EN795. Sarà inclusa la documentazione "Fascicolo tecnico di installazione" ed il Manuale d'uso.

• 11 COPERTURA A VERDE ESTENSIVO

Verrà fornita e posata una copertura a verde estensivo, con spessore da 8 a 15 cm, ricoperta con varietà vegetative costituite da associazioni di sedum, piante erbacee perenni e piccoli arbusti.

L'alimentazione avverrà in modo naturale e sarà così costituita:

- Strato impermeabile antiradice
- Rete drenante
- Sacchi di idroperlite
- Substrato colturale
- Strato di vegetazione

• 12 SERRAMENTI IN LEGNO

Le **finestre** e le **portefinestre** saranno in legno lamellare di abete di prima scelta, senza nodi, laccato bianco a una o più ante, o scorrevoli e avranno lo spessore di 80 mm, con cerniere in metallo anticorrosione.

Nelle finestre verrà inserito un triplo vetro 4/14/4/VSG6 con 39 dB e vetro di sicurezza (U termico vetro=0,6).

Nelle portefinestre verrà inserito un triplo vetro VSG6/12/4/12/VSG6 con 39 dB con vetro di sicurezza (U termico vetro=0,7).

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

• 13 PORTE

Le **porte** saranno in legno laccato bianco di marchio italiano. Maniglie tipo Dublino Cromo satinato su rosetta in alluminio argento, ferramenta cromata.

I portoncini di ingresso saranno **blindati** composti da controtelaio in lamiera zincata verniciata su lato esterno, telaio rasomuro in lamiera verniciata grigio, anta a battente con struttura metallica costituita da lastra in acciaio con omega di rinforzo, cerniere registrabili, 5 rostri fissi, guarnizione perimetrale di tenuta. Serratura di tipo europeo, cilindro con borchia di protezione, cilindro di servizio, doppio cilindro con borchia di protezione.

I **portoni sezionali** dei garages saranno composti da pannelli in acciaio galvanizzato e verniciati, con sistema antischiacciamento delle dita, coibentati con pannelli in poliuretano espanso con spessore 40 mm.

Superficie esterna "WOODGRAIN" e interna "stucco".

Il portone sarà completo di guarnizioni inferiori e intermedie. Telaio con guida di scorrimento e cerniere robuste in acciaio zincato, rulli di scorrimento a sfera. Bilanciamento del peso tramite doppio sistema di sicurezza con multimolle nascoste. Esecuzione a doghe larghe orizzontali. Il portone sarà motorizzato con motore a soffitto, con luce di cortesia, sblocco manuale (in assenza di corrente elettrica), centralina di comando e tutte le sicurezze necessarie.

• 14 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

a) Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare, ad eccezione dei wc, saranno pavimentati in legno, tipo listone prefinito, spessore 19 mm, dimensioni 1800/1900 x 189/190mm in rovere di varie colorazioni;

b) **bagni:** saranno in gres fine porcellanato colorato rettificato, formato 30x60 cm o 60x60 cm. Nei bagni i rivestimenti saranno previsti ad h.2.10, o secondo disegno DD.LL.

c) **terrazze:** i pavimenti saranno del tipo galleggiante sopraelevato, con supporto in alluminio, formato 60x60 cm spess. 2 cm.

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

• **15 SOGLIE E ZOCCOLO BATTISCOPIA**

Battiscopa tipo legno laccato da cm 4/6, verranno posti in tutti i locali degli appartamenti ad esclusione dei WC.

• **16 IMPIANTO SANITARIO E RISCALDAMENTO IDROTERMOSANITARIO**

L'impianto, come peraltro tutto l'edificio, sarà progettato per raggiungere gli obiettivi di massima efficienza e risparmio energetico, di comfort termico ed acustico.

Verranno quindi utilizzate tecnologie impiantistiche ad alto rendimento.

L'edificio prevederà la Classe Energetica A4.

In particolare, ogni unità immobiliare sarà dotata di un **impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo**, costituito da:

- unità esterna inverter pompa di calore
- unità interne canalizzabili ribassate
- kit multizona con serrande motorizzate e termostato ambiente.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di **impianto di ventilazione meccanica (VMC)**, costituito da più unità di ventilazione puntuale a doppio flusso con recupero di calore per spazi abitativi singoli.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto idrico interno per l'alimentazione dell'acqua fredda e calda sanitaria.

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA CONDOMINIALE

L'impianto di produzione di **acqua calda sanitaria condominiale** completo e certificato da un unico costruttore sarà principalmente composto da:

- unità esterna in pompa di calore aria/acqua monofase
- unità idronica interna a parete
- bollitore acqua calda sanitaria da 800 litri

a) impianto di produzione

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

La pompa di calore esterna aria/acqua, trifase dotata di tecnologia ad inverter, per la produzione di acqua calda ad uso sanitario e idonea per un funzionamento in abbinamento con un'unità idronica (interna) a parete e bollitore, sarà dotata di struttura metallica adatta per installazioni a cielo aperto e composta da: compressore rotativo ad inverter con gas R32.

L'unità idronica interna, consente la produzione di acqua calda sanitaria fino a 65°.

Il bollitore sarà da 800 litri, del tipo monoserpentino in acciaio al carbonio con trattamento interno di vetrificazione. Sarà dotato di resistenza elettrica e sonda di temperatura. Temperatura max dell'acqua 95°, pressione max 5 bar. Spessore isolamento 50 mm.

b) impianto idrico di adduzione acqua fredda sanitaria. La relativa tubazione, in polietilene ad alta densità, secondo UNI10910 PE80 SDR11, destinata al convogliamento di acqua potabile, conforme alle prescrizioni igienico sanitarie del DM 174 del 06/04/04 e con proprietà organolettiche certificate in conformità alla norma EN1622.

c) Impianto di distribuzione acqua calda sanitaria. La fornitura e posa dell'impianto di distribuzione di acqua calda sanitaria avrà come punto di partenza il bollitore installato nel locale tecnico sotto scala, al piano terra, per proseguire con tubazioni montanti ai piani con ingresso agli appartamenti.

d) Addolcitore acqua. Verrà fornito ed installato un sistema di addolcimento dell'acqua potabile d'ingresso entro il locale tecnico sottoscala.

e) Controllo della Legionella -Impianto acqua calda sanitaria. Verrà fornito opportuno impianto di controllo della Legionella in conformità alla normativa vigente.

f) Impianto di scarico-Le tubazioni/colonne saranno in polietilene ad alte densità e saranno destinate alle condotte di scarico e ventilazione di acque reflue realizzate all'interno del fabbricato. Partiranno dal pozzetto o vasca

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

di raccolta, fino ad oltre il manto di copertura, dove termineranno con apposita valvola di areazione.

• 17 SANITARI

Fornitura e posa, per ciascun bagno di miscelatori MIX Hansgrohe o Grohe o similari per lavabo e bidet, asta doccia con soffione tondo o quadrato e doccino.

Per ciascun bagno sarà previsto:

n. 1 vaso sospeso Geberit completo di sedile, cassetta incasso Geberit, placca a doppio pulsante, staffa per sanitario sospeso su parete cartongesso.

n. 1 bidet sospeso Geberit, staffa per bidet sospeso su parete cartongesso

n. 1 piatto doccia ARDESIA PLUS bianco MATT, completo di piletta centrale, dimensioni adeguate allo sviluppo in pianta del bagno.

• 18 IMPIANTI ELETTRICI

Tutti gli impianti elettrici verranno eseguiti secondo le normative previste al momento dell'esecuzione e faranno capo ai contatori privati che saranno installati nell'apposito contenitore all'entrata del fabbricato accessibile dal fornitore dell'energia elettrica.

L'edificio sarà dotato di antenna TV centralizzata satellitare da considerarsi in comune con le unità adiacenti del medesimo fabbricato.

In corrispondenza dell'ingresso pedonale condominiale e del complesso edilizio verrà installata una targa con pulsanti di chiamata e con telecamera per impianto videocitofonico digitale.

Impianti interni delle unità residenziali.

All'uscita di ogni contatore verrà installato un magnetotermico per la protezione delle linee, mentre nei locali delle unità immobiliari le distribuzioni dei punti luce saranno come da progetto e comunque prevedranno in ogni stanza una presa tv ed una presa telefonica.

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

Gli interruttori saranno della marca B.Ticino Living Now.

Nelle unità immobiliari verrà inserito l'impianto antintrusione BTicino sia perimetrico che volumetrico doppia tecnologia, a 16 zone, gestito da un tastierino posizionato all'ingresso e da un selettore posto all'esterno del portoncino blindato.

Tutti gli elettrodomestici saranno protetti da sezionatori magnetotermici per tutelare le apparecchiature da sbalzi di corrente.

Per ogni stanza da bagno sarà installato un pulsante di chiamata da 12v.

L'unità residenziale verrà dotata di due termostati ambiente elettronici per il comando della caldaia per ciascuna delle zone in cui sarà diviso l'appartamento, collegati all'impianto domotico.

Le tapparelle delle unità immobiliari saranno motorizzate e, come le luci, connesse all'impianto di automazione.

Verrà inoltre previsto un impianto di messa a terra.

Impianto Fotovoltaico.

Sul tetto di copertura verranno posti in opera tramite zavorre pannelli per impianto fotovoltaico connesso alla rete (grid connected), del tipo a modulo fotovoltaico policristallino, una potenza complessiva di 10 kw dotati di quanto occorrente per un normale funzionamento.

Zone comuni.

Nelle zone comuni come scale e pianerottoli, verranno predisposti apparecchi illuminanti a plafone con sorgente a led installati a parete e a soffitto, comandati da sensori infrarossi.

Lo spegnimento avverrà tramite temporizzatore.

Il cancello carraio scorrevole sarà dotato di impianto di automazione così come i garage.

PALAZZO FALCONETTO

Complesso Immobiliare Via Beltrame n. 2/4 - Padova

• 19 PRECISAZIONI FINALI

Le strutture portanti indicate sulle piante non sono vincolanti né per dimensione né per forma o posizione in quanto si potranno eseguire variazioni a seguito di problemi statici costruttivi.

Eventuali variazioni ad opera di carattere generale decise in corso d'opera dalla Direzione Lavori potranno essere poste in esecuzione ancorché in contrasto con la presente descrizione delle opere.

La scelta dei colori o dei materiali nonché eventuali modifiche all'architettura od all'estetica del fabbricato è demandata alla Direzione Lavori a suo insindacabile giudizio.

Padova 28.04.2025