

RADICI SOLIDE



VITA CHE CRESCE

ETERRA VILLE

CASTELNUOVO DEL GARDA

 FBcapital[®]

BOOK CAPITOLATO

UN PROGETTO
FIRMATO FB
CAPITAL CHE
UNISCE QUALITÀ
COSTRUTTIVA,
EFFICIENZA
ENERGETICA IN
CLASSE A4 E
UNA POSIZIONE
PRIVILEGIATA TRA
IL LAGO DI GARDA
E VERONA.

INDICE

PREMESSE

PAG. 6

OPERE MURARIE

PAG. 8

ISOLAMENTI

PAG. 10

FINITURE INTERNE

PAG. 12

CAPITOLATO

PAG. 16

IMPIANTI

PAG. 22

PERTINENZE ESTERNE

PAG. 26

**PRESCRIZIONI GENERALI
VARIANTI E MODIFICHE**

PAG. 28

FBcapital®

BOOK CAPITOLATO





PREMESSE

Il presente capitolato descrittivo ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali delle unità abitative.

I marchi e le aziende fornitrici, qualora indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla D.L.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche richieste dall'ufficio tecnico comunale.

Trattasi della costruzione di un fabbricato su due piani fuori terra, disposto con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Completano il fabbricato un'autorimessa posta al piano terreno ed un giardino di proprietà sui tre lati dell'unità. Il quarto lato risulta essere in aderenza con l'unità immobiliare adiacente.

La stesura del presente capitolato è stata curata dal Team FBcapital.

OPERE MURARIE

Struttura e opere murarie

Eventuali varianti verranno apportate, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Classe energetica di riferimento: "A4"

Di seguito sono elencate tutte le opere e le finiture atte ad ottenere la realizzazione "chiavi in mano" dell'unità abitativa. Verrà consegnata la lista dei rivenditori selezionati per il cantiere, presso i quali rivolgersi per la personalizzazione delle finiture. Sarà possibile la scelta di qualsiasi finitura con eventuale compensazione sulla cifra prevista in capitolato.

Trattasi della costruzione di un fabbricato su due piani fuori terra, disposto con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo. Completano il fabbricato un'autorimessa posta al piano terreno ed un giardino di proprietà sui tre lati dell'unità. Il quarto lato risulta essere in aderenza con l'unità immobiliare adiacente.

Struttura portante

Le strutture di fondazione saranno del tipo continue e/o a travi rovesce e/o a plinti isolati, o se necessario a platea, poggiate su magrone di calcestruzzo e realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato, di adeguate caratteristiche di resistenza. Nel caso di fondazioni a travi continue, si provvederà ad eseguire un vespaio areato con appositi elementi in plastica con getto integrativo, per realizzare una camera d'aria tra terreno e pavimentazione con bocchette di sfiato. La struttura portante del fabbricato sarà costituita da muratura portante in calcestruzzo armato di spessore 20 cm opportunamente isolata (come da progetto termotecnico).

Le murature perimetrali saranno in calcestruzzo armato di spessore 20 cm accoppiate ad un isolamento esterno "a cappotto" in EPS, di opportuno spessore, non minore di 10 cm secondo le normative vigenti e uno strato interno realizzato con una controparete in cartongesso. I solai saranno realizzati in calcestruzzo armato.

Le scale interne per il raggiungimento del piano primo saranno realizzate in calcestruzzo armato con finitura superficiale in marmo.

Nota: Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni esecutive delle opere in calcestruzzo armato, redatto da un Ing. abilitato e denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative antisismiche vigenti, sotto il controllo della DL per le opere in calcestruzzo armato.

Copertura

La copertura piana delle autorimesse sarà realizzata con un solaio in calcestruzzo armato di adeguato spessore, un successivo strato di massetto sabbia e cemento in pendenza, doppia guaina impermeabilizzante e successiva stesa di ghiaio lavato per protezione dai raggi solari. In alternativa, il secondo strato di guaina impermeabilizzata può essere sostituito da una guaina bituminosa di colore bianco.

La copertura inclinata degli edifici sarà realizzata con un solaio in calcestruzzo armato di adeguato spessore e uno strato di guaina bituminosa che funge da barriera al vapore. Sopra tale pacchetto si posa lo strato isolante da 14 cm, una doppia guaina di protezione e lamiera come strato di finitura alla quale verranno fissati i pannelli fotovoltaici previsti.

Contropareti interne

Si provvederà alla realizzazione di contropareti interne in cartongesso, realizzate mediante apposito telaio coibentato in lana di vetro o similare e doppia lastra sul lato interno.

Partizioni interne

Tutte le partizioni interne verranno realizzate in cartongesso, realizzate con idonea struttura e messa in opera di doppia lastra in cartongesso ambo le parti ed interposizione di isolante in lana di vetro o similare, per uno spessore complessivo di cm. 12.

Le pareti divisorie tra le unità immobiliari, avranno una stratigrafia come da progetto termotecnico, saranno anch'esse in cartongesso ma con isolamento idoneo a soddisfare i requisiti di legge, per uno spessore complessivo pari a cm 40.

ISOLAMENTI

Impermeabilizzazioni e isolamenti termici

Le lavorazioni tutte, ed in particolare quelle che interesseranno l'isolamento termico in generale, verrà realizzato secondo il progetto i dettagli redatti dai progettisti in accordo al progetto del termotecnico e le indicazioni fornite della DL, nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Sulle fondazioni perimetrali e dietro al cappotto sulle murature verrà posata una guaina bituminosa da mm 4 come protezione dall'umidità di risalita.

Per quanto concerne l'isolamento delle murature verticali avverrà, come precedentemente descritto, tramite l'utilizzo di uno strato isolante "a cappotto" in EPS dello spessore minimo di cm. 10, come da normativa vigente. Ogni singolo nodo verrà poi progettato al fine di evitare ogni ponte termico.

In corrispondenza delle terrazze e/o delle sporgenze di gronda si provvederà ad eliminare il ponte termico mediante la realizzazione di isolamento termico all'estradosso ed all'intradosso dell'orizzontamento, con spessori idonei.

Isolamenti acustici

Tutti i divisori interni poggeranno su strisce di materiale idoneo di disgiunzione termica e acustica. I componenti dell'edificio garantiranno il soddisfacimento dei requisiti acustici passivi.





FINITURE INTERNE

Opere in pietra o marmi

Tutti i fori di finestre e porte finestre, saranno dotati di bancali e soglie in marmo **TRANI LEVIGATO** dello spessore cm. 4, provvisti di taglio termico all'intradosso.

Finitura partizioni interne ed esterne

Le pareti interne ed i solai saranno finiti al civile con finitura in gesso o malta fine e tinteggiati con idropittura traspirante colore bianco.

La finitura esterna sarà realizzata mediante rasatura dello "strato acappotto" con granulometria e tinte a discrezione della DL.

I muretti che sostengono le recinzioni perimetrali al lotto saranno in calcestruzzo armato, dove necessario per salti di quota.

Pavimenti e rivestimenti

I pavimenti ed i rivestimenti, posati a colla su massetto sabbia-cemento, saranno in **gres porcellanato** da scegliere in campionatura presso rivenditore (*prezzo di acquisto massimo € 30/mq*). Tale scelta avverrà presso un rivenditore indicato dalla parte venditrice.

La posa della pavimentazione in piastrelle di ceramica sarà di serie, ortogonale a correre e fugata, con altezza di cm 120 ad eccezione in corrispondenza della doccia, dove l'altezza sarà di cm 220, nei bagni. Saranno conteggiati separatamente tutti gli eventuali listelli, decori, fasce e lavorazioni particolari, saranno compresi gli elementi jolly di finitura superiore dei rivestimenti.

I battiscopa interni saranno realizzati in legno.

I marciapiedi esterni saranno realizzati in piastrelle di ceramica antiscivolo a scelta dalla D.L. Le terrazze saranno pavimentate in **gres porcellanato** scelto dalla D.L. completati con zoccolino in ceramica come da progetto architettonico.

Le autorimesse e i vani tecnici collegati avranno pavimento in cemento di colore grigio.

Serramenti

I serramenti a vetri per finestre e portefinestre saranno in PVC, di colore bianco con profilo a triplici battute perimetrali di tenuta e doppia guarnizione, o similare, con tapparella in alluminio motorizzata su tutti i fori con comando interno alla stanza, nell' apertura più grande della zona giorno al piano terra sarà installato un serramento con apertura scorrevole.

La trasmittanza del serramento sarà conforme alla normativa di legge sul risparmio energetico. Gocciolatoio verniciato con impregnante all'acqua in alluminio anodizzato. Ferramenta di chiusura a ritegno regolabile tipo MAICO o similare, finitura acciaio satinato.

Tutte le ante dei serramenti saranno dotate del movimento ad anta-ribalta (serramenti scorrevoli esclusi), maniglie con finitura acciaio satinato. Il tutto in conformità alla normativa vigente.

Portoncino blindato

La porta di ingresso all'unità abitativa sarà del tipo blindato e coibentato per esterni.

Porte interne

Le porte interne saranno in laminato a scelta della parte acquirente fra le proposte indicate dal rivenditore scelto con cerniere a scomparsa.

Porte interne

Il portone sezionale del garage sarà del tipo coibentato e motorizzato, di colore scelto sulla base del progetto architettonico.

Tinteggiature

Le pitture interne saranno costituite da due mani di tinta semilavabile traspirabile colore bianco su tutte le superfici verticali ed orizzontali dell'unità abitativa.



CAPITOLATO



*immagine illustrativa

GRES PORCELLANATO

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti ed i rivestimenti, posati a colla su massetto sabbia- cemento, saranno in gres porcellanato da scegliere in campionatura presso rivenditore (prezzo di acquisto massimo € 30/mq). Tale scelta avverrà presso un rivenditore indicato dalla parte venditrice.

La posa della pavimentazione in piastrelle di ceramica sarà di serie, ortogonale a correre e fugata, con altezza di cm 120 ad eccezione in corrispondenza della doccia, dove l'altezza sarà di cm 220, nei bagni.



FLAMINIA

SANITARI

I sanitari saranno ditta FLAMINIA serie APP PLUS GOCLEANL o similare



GROHE

RUBINETTERIA

La rubinetteria sarà ditta GROHE serie EUROSTYLE o similare.



VIMAR
PLACCHE

I frutti e le placche saranno marca VIMAR serie PLANA UP colore bianco, o similare.



*immagine illustrativa

ENERGIA
FOTOVOLTAICO

È prevista l'installazione completa di pannelli fotovoltaici sulla copertura per una potenza di 3,4 KW con inverter di potenza 3 kW, e comunque come da prescrizioni normative.



*immagine illustrativa

CALDO FREDDO
POMPA DI CALORE

La pompa di calore aria-acqua prevede un'unità esterna e una unità interna con accumulo, che funge un duplice ruolo di centrale per la produzione di acqua calda per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, Il sistema di emissione sarà del tipo radiante a pavimento con tubazioni in Pex installate su opportuno supporto e coperte dallo strato di massetto di sottofondo.



IMPIANTI

Impianto di riscaldamento

L'impianto si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire comfort e funzionalità, unite al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi. Eseguito in conformità alle norme di legge in vigore, sarà costituito da una pompa di calore aria-acqua, ossia un generatore che sfrutta il calore naturalmente presente all'esterno, per riscaldare l'acqua.

Il sistema di emissione sarà del tipo radiante a pavimento con tubazioni in Pex installate su opportuno supporto e coperte dallo strato di massetto di sottofondo.

Tale sistema risulta molto efficiente da un punto di vista energetico, oltre a favorire la sostenibilità, soprattutto nei casi in cui si scelga un generatore che sfrutta energia rinnovabile (impianto fotovoltaico). La regolazione del riscaldamento sarà possibile in ogni ambiente tramite l'utilizzo di attuatori elettrotermici collegati ai termostati di ogni stanza.

Per quanto riguarda la produzione di acqua calda sanitaria, sarà previsto un accumulo di adeguata taglia per il soddisfacimento delle richieste sanitarie dell'abitazione. Sarà previsto altresì il filtraggio e il trattamento chimico dell'acqua secondo la UNI 8065.

Sarà prevista la predisposizione dell'impianto di raffrescamento con tecnologia in espansione diretta per la futura installazione di split interni in ogni ambiente. Sarà prevista la predisposizione per l'installazione di impianto VMC puntuale.

Impianto idrosanitario

L'impianto idro-sanitario comprende tutte le tubazioni e accessori che compongono bagni e cucine. Le tubazioni di adduzione dell'acqua sanitaria all'utenza saranno in polietilene multistrato per usi civili. Tale scelta limita al minimo le incrostazioni di calcare e annulla le corrosioni del metallo.

Apparecchi sanitari e rubinetterie

Bagno zona giorno:

- Miscelatore monocomando serie Grohe o similari con sifone ed ispezione per lavabo.
- Vaso sospeso completo di cassetta da incasso con interruzione del flusso, sedile rallentato in poliestere bianco.
- Bidet sospeso completo di miscelatore monocomando serie GROHE o similari, sifone con ispezione.
- Piattodocciae sistema doccia completo di miscelatore monocomando esterno e asta saliscendi.

Bagno zona notte:

- Miscelatore monocomando serie Grohe o similari con sifone ed ispezione per lavabo.
- Vaso sospeso completo di cassetta da incasso con interruzione del flusso, sedile rallentato in poliestere bianco.
- Bidet sospeso completo di miscelatore monocomando serie GROHE o similari, sifone con ispezione.
- Piatto doccia e sistema doccia completo di miscelatore monocomando esterno e asta saliscendi.

Lavanderia/CT:

- Attacco completo per lavella.
- Attacco completo per lavatrice.

I sanitari saranno ditta FLAMINIA serie APP PLUS GOCLEANL o similare mentre la rubinetteria sarà ditta GROHE serie EUROSTYLE o similare.

Nelle cucine sono previsti gli attacchi acqua calda/fredda sotto lavello e attacco/scarico lavastoviglie. Per il giardino è prevista la predisposizione per un possibile impianto di irrigazione. La gestione dell'impianto avviene tramite collettori idrico-sanitari posti nelle vicinanze dei servizi igienici, dai quali è possibile sezionare ogni linea.

Linea vita

La linea vita verrà realizzata a norma di legge e sarà progettata e firmata da un tecnico abilitato.

Impianto elettrico

Sarà costituito da una rete di tubi flessibili di tipo rinforzato, posti in parete e sottopavimento. I conduttori saranno di sezione adeguata alle potenze richieste per usi civili, conforme alla normativa di legge, con cavi del tipo FS17 e FG16(O)R16.

L'unità avrà un punto presa TV satellite, per antenna terrestre e per impianto telefonico.

Sarà inoltre prevista la predisposizione, con cavo, per il cablaggio strutturato (fibra ottica) come da normativa e n. 2 punti dati RJ485.

La distribuzione e le quantità dei frutti (prese, interruttori, etc.) sarà quella prevista dalla norma CEI 64-8 livello 1, con eventuali incrementi, nel seguito meglio descritti:

Soggiorno n. 2 punti luce; n. 6 prese; n. 4 punti comando; n. 1 punto TV; n. 1 punto DATI;	Cucina/angolo cottura n. 2 punti luce; n. 5 prese; n. 4 punti comando;	Camera matrimoniale n. 2 punti luce; n. 5 prese; n. 3 punti comando; n. 1 punto TV; n. 1 punto DATI;
Camera singola/doppia (n. 2) n. 1 punti luce; n. 4 prese; n. 3 punti comandi; n. 1 punto TV; n. 1 punto DATI;	Bagno (n.2) n. 2 punti luce; n. 2 prese; n. 3 punti comando;	Lavanderia/CT n. 2 punto luce; n. 3 prese; n. 2 punti comando;
Disimpegno n. 1 punto luce; n. 1 prese; n. 1 punti comando;	Autorimessa n. 1 punto luce; n. 2 prese; n. 1 punti comando;	Terrazzo n. 1 punto luce; n. 1 prese; n. 1 punti comando;
Esterni n. 3 punti luce; n. 1 prese (stagna); n. 1 punti comando.		

Predisposizione impianto di allarme come segue: fornitura e posa dei soli tubi e scatole a muro per: l'alloggiamento di due tastiere a codice di accensione/spegnimento impianto, una centralina di comando e una sirena esterna con lampeggiante (a carico dell'acquirente).

Impianto videocitofonico per singola utenza marca VIMAR in prossimità dell'accesso carraio generale, in prossimità degli accessi pedonali sarà installata una ripetizione del citofono.

Il quadro elettrico sarà del tipo ad incasso con minimo n. 4 circuiti indipendenti oltre ai circuiti dedicati alle alimentazioni particolari.

PERTINENZE ESTERNE

Opere in ferro

Tutte le opere in ferro che si rendessero necessarie quali parapetti di scale e poggiali e griglie saranno in ferro con antiruggine e verniciatura, con disegno semplice previa accettazione della D.L.

Sarà installato un cancello carraio motorizzato all'accesso dalla strada comunale e un cancello pedonale con serratura elettrica. Gli accessi pedonali alle unità abitative saranno chiusi con un cancello pedonale con apertura elettrica.

I balconi avranno un parapetto in ferro a disegno semplice a scelta della D.L. altezza minima cm. 100 con tenuta alla spinta come previsto da normativa vigente, così come le scale interne alle abitazioni.

Lattonomie

Tutte le lattonomie saranno in lamiera preverniciata, con sviluppo e colore in base al progetto architettonico ed alle indicazioni della D.L.

Allacciamenti e sistemazioni esterne

I contratti e gli allacciamenti con i vari enti erogatori (acqua, luce, fognatura, telefono, ecc.) saranno a carico e onere della parte acquirente.

I giardini saranno forniti di terreno primo strato di terreno vegetale, lo strato di finitura per l'eventuale semina sarà a carico dell'acquirente.

Recinzioni esterne

Le recinzioni perimetrali verso le strade sia pubbliche che private e tra le unità abitative saranno in ferro con antiruggine e verniciatura H 100 cm con disegno semplice, colore a scelta della D.L.





PRESCRIZIONI GENERALI, VARIANTI E MODIFICHE

Prescrizioni generali

Tutte le opere del presente elenco verranno eseguite a perfetta regola d'arte; la parte venditrice si riserva comunque di modificare alcune opere secondo le prescrizioni della Direzione Lavori, pur mantenendo la stessa caratteristica in merito a qualità e quantità.

L'accesso al cantiere avverrà solo se accompagnati o autorizzati dalla parte venditrice.

La consegna delle chiavi avverrà al momento del collaudo.

Varianti e modifiche

Il cliente dopo la sottoscrizione del contratto preliminare, potrà richiedere tutte le varianti che riterrà opportune, tenendo presente che queste dovranno essere avanzate il prima possibile, onde permettere alla società di valutarne la fattibilità, richiedere l'approvazione del progettista e della direzione lavori al fine di formularne il prezzo e successivamente procedere con gli ordinativi, compatibilmente con l'avanzamento dei lavori del cantiere.

Le eventuali varianti interne, richieste da parte acquirente, dovranno essere approvate dalla D.L. e compatibili con le normative edilizie, prima della loro approvazione tecnica saranno quantificate economicamente e approvate da entrambe le parti; il loro pagamento avverrà a modifiche eseguite.



ETERRA VILLE

UN PROGETTO SVILUPPATO
E PROMOSSO DA



VIA VECCHIA FERRIERA, 59
36100 VICENZA VI

TUTTA LA DOCUMENTAZIONE GRAFICA E TESTUALE È PURAMENTE ILLUSTRATIVA
E NON COSTITUISCE VINCOLO CONTRATTUALE. CLASSE ENERGETICA A4.