

Residenze San Zaccaria

**Nuova Realizzazione di Complesso Residenziale
in via del Sale 238 – San Zaccaria**



PREMESSA

Si premette che tutte le opere relative alla costruzione del fabbricato saranno realizzate nel rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento vigenti in materia.

Il fabbricato sarà costruito con materiali e tecniche costruttive di elevata qualità finalizzate al raggiungimento di un ottimo livello di efficienza energetica, certificata a firma di un tecnico specializzato in materia.

ASPETTI GENERALI

Per quanto concerne le dimensioni, si fa espresso riferimento agli elaborati di progetto facenti parte del permesso di costruire rilasciato dal Comune competente.

Prima di iniziare i lavori e/o in corso d'opera, la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto e alla qualità delle opere che riterrà necessarie per esigenze di ordine statico, tecnico e/o progettuale, architettonico e per cause di forza maggiore.

Eventuali modifiche relative agli spazi interni dovranno essere preventivamente concordate con i tecnici incaricati.

OPERE STRUTTURALI

Struttura portante

La struttura portante dell'edificio è realizzata in cemento armato, in conformità alle normative antisismiche vigenti e con calcoli strutturali a firma di un professionista abilitato.

Fondazioni

Le strutture di fondazione saranno in cemento armato del tipo a platea di adeguata profondità e larghezza, come risultante dai calcoli e dagli elaborati strutturali depositati.

Copertura

La copertura è realizzata con struttura in legno a vista. Sono compresi:

- Isolamento termico del tetto in pannelli EPS (Polistirene Espanso Sinterizzato) di adeguato spessore
- Manto di copertura in tegole portoghesi
- Lattoneria (canali di gronda, converse, scossaline e pluviali) in alluminio preverniciato

MURATURE

Muratura perimetrale esterna

La muratura perimetrale esterna è realizzata con blocchi Porton Bioplan 38, soluzione ad alta efficienza termica senza necessità di cappotto esterno aggiuntivo.

Muri interni

Le tramezze divisorie interne sono realizzate in cartongesso a singola parete.

Intonaci

L'intonacatura interna ed esterna è eseguita con malta premiscelata tipo Fassa Bortolo KC1 o equivalente.

ISOLAMENTI E PAVIMENTAZIONI

Isolamento pavimentazione

L'isolamento termico del pavimento è realizzato con pannelli in polistirene estruso XPS dello spessore di 10 cm, posati sopra la platea di fondazione, conformi alla normativa UNI EN 13164.

Pavimentazione interna

I pavimenti interni saranno in gres porcellanato a scelta dell'acquirente, a piacimento, con un budget di Euro 15,00/mq + IVA, dimensioni piastrelle 60x60 cm. Nel caso il materiale scelto abbia dimensioni e costi differenti il cliente pagherà la differenza.



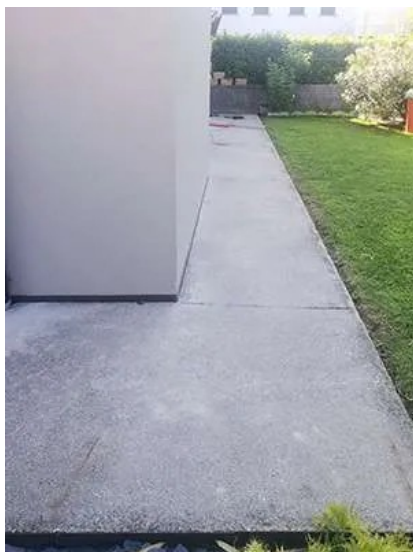
Rivestimenti bagni

I rivestimenti dei bagni saranno in gres porcellanato a scelta dell'acquirente, a piacimento, con un budget di Euro 15,00/mq + IVA, dimensioni massime 60x60 cm.

Nel caso il materiale scelto abbia dimensioni e costi differenti il cliente pagherà la differenza.

Marciapiede

Il marciapiede perimetrale esterno è realizzato in cemento levigato a vista.

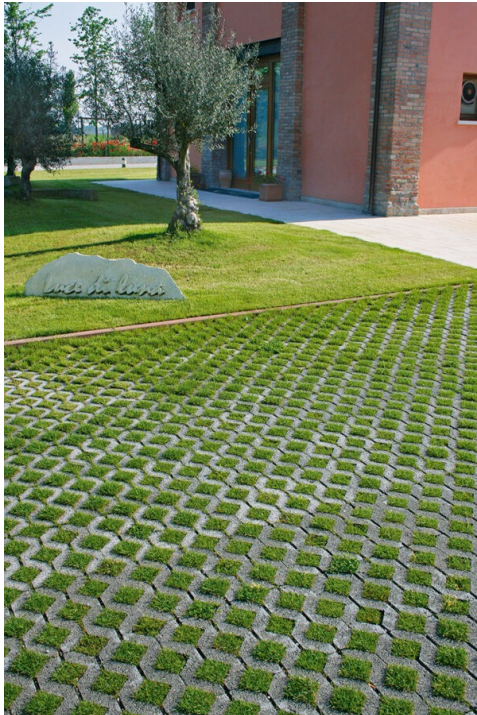


Ingresso comune

L'area di ingresso comune è pavimentata con blocchi autobloccanti posati a secco.

Zona parcheggi

La zona parcheggi è realizzata con grigliato erboso, posato a secco.



SERRAMENTI E PORTE

Infissi esterni

Gli infissi esterni sono in PVC bianco con doppio vetro, opportunamente dimensionati per garantire un'adeguata efficienza energetica.



Porte interne

Le porte interne sono in laminato bianco, con un valore di circa Euro 100,00+iva per singola porta (solo porta, esclusa posa in opera).



E' possibile scegliere porte differente pagando la differenza.

Portoncino d'ingresso

Il portoncino d'ingresso è in pvc con vetrocamera.

Finestre Velux nei bagni ciechi (Villa 1 e Villa 2) per garantire illuminazione e aerazione naturale.

FINITURE ESTERNE

Verniciatura esterna

La parte esterna degli edifici è verniciata con vernice al quarzo colore RAL 7004 (Grigio segnale)



RAL 7004
Signal grey

Verniciatura interna

Le pareti interne sono verniciate in colore bianco con 2 mani di vernicie.

Recinzioni

La recinzione perimetrale è realizzata con rete a maglia sciolta di colore verde, con montanti in ferro zincato circolari.

Cancelli

I cancelli carrabili e pedonali sono in ferro zincato a caldo, di colore grigio zinco.

Predisposizione cancello elettrico

È prevista la predisposizione per il cancello elettrico con tubature (motore e installazione non compresi nel presente capitolato).

IMPIANTI

Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato con frutti modello Vimar Plana. La distribuzione dei punti luce e prese è la seguente:

- 1 punto luce per stanza
- 2 punti luce per sala/angolo cottura
- 5 prese per sala/cucina (TV, piano cottura, lavastoviglie, frigorifero, uso generico)
- 3 prese per ogni camera da letto (comodini + TV)
- 3 prese per ogni bagno (rasoio, termoarredo, lavatrice)
- 1 presa nel locale sgombero/tecnico per pompa di calore acqua sanitaria
- 1 attacco antenna TV per sala e 1 per ogni camera da letto
- Antenna TV digitale terrestre

Videocitofono

È installato un videocitofono modello Vimar 42910.

Impianto fotovoltaico

È installato un impianto fotovoltaico da 3 kW con inverter Huawei Sun 2000, a servizio dell'impianto elettrico generale e degli impianti a pompa di calore.



Riscaldamento e raffrescamento

Il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti è garantito da una pompa di calore multi-split modello Hisense 4AMW81U4RJC o equivalente, con 1 unità interna (split) per ogni camera ad esclusione del bagno e del disimpegno.

Acqua calda sanitaria

La produzione di acqua calda sanitaria è affidata a una pompa di calore Ariston Lydos da 80 litri, installata per ogni bagno/unità abitativa.

Termoarredo bagno

Ogni bagno è dotato di termoarredo elettrico E-Cortina di Lazzarini da 500W.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico-sanitario comprende le seguenti predisposizioni:

- Attacchi acqua calda: 1 in cucina, 3 in ogni bagno (doccia, bidet, lavandino)
- Attacchi acqua fredda: 1 in cucina, 4 in ogni bagno (doccia, bidet, lavandino, lavatrice), 1 attacco esterno per irrigazione
- 1 tubo in PVC da 100 mm per aspirazione cucina

Sanitari

I sanitari dei bagni sono a terra filomuro, modello Ideal Standard Life o equivalente, con un valore di circa Euro 180,00 a coppia (solo materiale). Ogni bagno è dotato di piatto doccia in resina sottile, spessore 3 cm. Box doccia, mobile lavandino e specchio non sono compresi nel presente capitolato.



IMPIANTO FOGNARIO

L'impianto fognario è composto da:

- 1 fossa Imhoff
- 1 degrassatore
- Tubature in PVC per lo scarico delle acque reflue in strada

AREE ESTERNE E PERTINENZE

Le aree esterne comprendono:

- Marciapiede in cemento levigato a vista sul perimetro
- Ingresso comune con pavimentazione in masselli autobloccanti
- Zona parcheggi in grigliato erboso
- Recinzione in rete a maglia sciolta verde con pali in ferro zincato
- Cancelli carrabili e pedonali in ferro zincato a caldo, colore grigio zinco
- Predisposizione per cancello elettrico con tubature (motore e installazione esclusi)

COLLAUDI, GARANZIE E VARIE

Saranno eseguiti tutti i collaudi e le prove previsti per legge. In particolare:

- Collaudo impianto idrico
- Dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08
- Prima accensione impianto di riscaldamento/raffrescamento
- Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Assicurazione postuma decennale per i danni previsti ai sensi dell'art. 1669 C.C., con effetto dalla data di ultimazione dei lavori

NOTE FINALI

La Direzione Lavori si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche che si rendessero necessarie per ragioni costruttive e/o di planivolumetrico, nonché di adottare soluzioni diverse per quanto riguarda i servizi primari (scarichi, cavi elettrici, TV, impianti). Gli ingombri e la posizione di scarichi e canne fumarie sono da intendersi indicativi. Le immagini eventualmente riportate sono indicative.

Il presente capitolato è soggetto a modifiche e aggiornamenti in corso d'opera, previo accordo tra le parti.

Data: 01.05.2026

Il Costruttore: AEDO s.r.l.