



Residence
VICOLO DEL BORGO

Sito Web:

www.immobiliarecaorle.it

Sito Web Residence:

www.vicolodelborgo.it

Tel. 0421 1777006

Sede legale:

Via Roma, 100

Cinto Caomaggiore (VE) 30020

NOTA INTRODUTTIVA

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di un complesso residenziale multipiano situato in Vicolo Vecchio a Caorle (VE), allo scopo di consentire ai futuri acquirenti la valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E OBIETTIVI DI QUALITA' PERSEGUITI

In un lotto residenziale in centro a Caorle nasce un complesso residenziale progettato e studiato con il preciso obiettivo di offrire soluzioni che pensino alla durabilità nel tempo del manufatto sia in termini di dispendio di energia che di manutenzione futura.

La soluzione proposta è un condominio residenziale composto da una struttura su 5 piani fuori terra, caratterizzato da un design moderno ed elegante. Il piano terra è riservato ai posti auto e ai ripostigli. I piani superiori ospitano una varietà di unità abitative di diverse dimensioni, tra cui bilocali e trilocali, progettate per adattarsi alle esigenze di una clientela diversificata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto d'intervento è inserita nella porzione centrale del territorio comunale di Caorle (VE) a circa 400 mt dalla spiaggia di levante, 300 mt dal centro storico e 150 mt dall'autostazione.

Catastalmente, l'immobile risulta censito al foglio 43 mappali 557-558 e il progetto risulta autorizzato da Permesso di Costruire n.22/2023 del 03/08/2023.



STRUTTURE PORTANTI

Tutte le opere in cemento armato facenti parte dell'opera saranno eseguite in base ai calcoli strutturali e ai disegni esecutivi redatti secondo le normative vigenti. Nell'esecuzione dei cementi armati saranno utilizzati materiali (cls e ferro) corrispondenti alle prescrizioni di progetto la cui conformità sarà verificata da prove e controlli certificati da laboratorio autorizzato.

FONDAZIONI

Le opere fondazionali sono costituite da pali di fondazione tipo FCA e fondazioni continue in cemento armato.

ELEVAZIONI

La struttura in elevazione è costituita da setti e murature in calcestruzzo armato di spessore 20/25 cm.

SOLAI

Per quanto riguarda gli orizzontamenti, i solai intermedi sono realizzati con una soletta piena in c.a come da calcoli strutturali.

SCALE

Le scale saranno realizzate in calcestruzzo armato, come da disegno strutturale e architettonico.

COPERTURA

STRATIGRAFIA

La copertura piana dell'edificio sarà costituita dal seguente pacchetto isolante:

- Massetto cementizio pendenziato;
- Pannello isolante in polistirene;
- Impermeabilizzazione con doppia membrana bituminosa elastoplastimerica saldata a fiamma sp.mm.4+4 adatta anche alle basse temperature.

LATTONERIE

Tutti gli elementi di lattonerie (scossaline, raccordi, frontalini, manto di copertura, ecc..) saranno realizzati in alluminio colore in coordinato con gli elementi di facciata e comunque a scelta dalla D.L.

LINEA VITA

In copertura verrà installata la linea vita, secondo normativa vigente, che consente l'accesso alla copertura in sicurezza, per eseguire la manutenzione ordinaria.

MURATURE

MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali saranno realizzate in laterizio dello spessore di cm 20/25 e coibentazione esterna con sistema a cappotto sp.cm.14 in EPS.

Sulle facciate esterna sarà realizzato un rivestimento acril-silossanico a tinte tenui, quest'ultime a scelta della D.L.

Verso l'interno verrà realizzata una controparete in cartongesso di adeguato spessore per il passaggio della parte impiantistica elettrica e termo-idraulica.

MURATURE DIVISORIE INTERNE

Le tramezze interne agli appartamenti saranno realizzate con struttura metallica e tavolati ambo i lati di cartongesso. Sp.cm.10-12,5 cm.

MURATURA DIVISORIA TRA UNITA'

Le pareti divisorie tra diverse unità abitative, sono previste con una struttura centrale in laterizio sp.cm.20 e rivestimento ambo i lati con controparete costituita da struttura metallica, doppia lastra in cartongesso e isolamento in lana minerale interposta tra i montanti.

Per quanto riguarda le pareti tra unità abitativa e vani comuni verranno realizzate con la stessa stratigrafia, ma con la sostituzione della controparete con uno strato di intonaco premiscelato atto a ricevere la successiva tinteggiatura finale.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

SERRAMENTI ESTERNI e MONOBLOCCHI

Finestre e porte finestre sono previste in alluminio con profilo a taglio termico, colore bianco o comunque a scelta della D.L., con vetrocamera basso emissiva.

La stratigrafia sarà conforme ai requisiti di trasmittanza richiesti dalle normative vigenti. Compresa ferramenta, cerniere e maniglie con finitura standard o a scelta della D.L.

I profili saranno protetti con processi di verniciatura in verticale automatizzata, eseguita mediante polimerizzazione termica di polveri poliestere termoindurenti, caricate elettrostaticamente, applicate a spruzzo conformemente da quanto previsto dalla norma Uni En 12206-1. Colore e tipologia serramenti a scelta della D.L. Serramenti comprensivi di zanzariera. Maniglie e maniglioni serramenti alzanti scorrevoli a scelta della D.L.

AVVOLGIBILI

I serramenti saranno muniti di monoblocchi isolanti con avvolgibile in alluminio motorizzato. Il cassonetto monoblocco è del tipo a scomparsa con spalle in fibrocemento e pannelli di materiale isolante, guida in alluminio incorporate con spazzolino.

Per quanto riguarda l'avvolgibile è in alluminio con poliuretano a media densità con finitura esterna in tinta unita.

PORTONCINI D'INGRESSO

Portoncini ingresso singoli appartamenti delle dimensioni di cm 90x210 con serratura a chiave corta e cilindro antitrapano, completi di controtelaio metallico da premurare, telaio fisso verniciato a fuoco, battente presso piegato in monolamiera da 18/10 rivestita in alluminio anodizzato, struttura all'interno con omega trasversali e verticali di irrigidimento, spessore circa 75 mm, guarnizione di battuta su tre lati in gomma, telaio in lamiera 20/10 presso piegata e verniciata a polveri epossidiche antigraffio, lama inferiore parafreddo, pannello interno con la stessa finitura delle porte interne, pannello esterno in MDF laccato colori RAL standard, mezza maniglia interna e pomolo esterno in cromo satinato, il tutto secondo indicazioni della D.L.

PORTE INTERNE

Le porte interne saranno del tipo a battente e scorrere con finitura in laminatino. Sono previste con pannellatura cieca di colore bianco oppure di colori come da ns campionatura. Dimensioni standard 70-80x210 cm. Maniglia e cerniere cromo satinato.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE

FINITURA SCALE E PIANEROTTOLI

Le scale saranno rivestite con lastre di conglomerato di marmo e battiscopa laterale dello stesso materiale sez.1x8 cm. Stessa finitura è prevista per i pianerottoli d'arrivo ai piani e ai relativi disimpegni.

La riquadratura dei portoncini d'ingresso, come per le porte dell'ascensore, sarà realizzata con lo stesso tipo di marmo della pavimentazione.

PARAPETTI E OPERE DA FABBRO

I parapetti delle terrazze e i corrimani del vano scala comune saranno a disegno semplice in acciaio zincato e verniciato a scelta della D.L.

PACCHETTI A PAVIMENTO INTERNI

Per quanto riguarda la stratigrafia dei pavimenti interni è previsto:

- Strato in calcestruzzo alleggerito tipo Isocal a copertura delle tubazioni/impianti;
- Isolamento acustico al calpestio realizzato con la stesa di tappetino in lattice di gomma centrifugata con superficie d'appoggio puntiforme ad elevata elasticità tipo Fonostop Duo della Index. Quest'ultimo verrà raccordato alle pareti con idonea bandella acustica.
- Sistema di riscaldamento a pavimento;
- Massetto in sabbia cemento sp.cm.4-5 atto a ricevere la pavimentazione finale.

PACCHETTI A PAVIMENTO TERRAZZE

Per quanto riguarda invece le terrazze la stratigrafia sarà la seguente:

- Primo strato impermeabilizzante e di protezione con barriera a vapore/guaina liquida;

- Strato isolante in pannelli di polistirene espanso estruso sp.cm.4 minimo e comunque in rispetto alla Legge 10 del progetto e la disposizione della D.L.;
- Massetto in sabbia cemento in pendenza per lo scarico delle acque meteoriche, di spessore adeguato;
- Lo strato impermeabilizzante è definito dal tipo di pavimentazione finale: ai piani 1-2-3 è prevista l'impermeabilizzazione con guaina liquida tipo Mapelastich atta a ricevere l'incollaggio delle piastrelle, invece al piano 4 è prevista l'impermeabilizzazione con doppia guaina di tipo bituminosa elastoplastomerica per la successiva posa della pavimentazione galleggiante.
- La scelta delle piastrelle esterne delle terrazze è prevista uniforme sia nel formato che nella tinta per tutto il fabbricato.

PAVIMENTI INTERNI

I pavimenti della zona giorno, dei locali di servizio e delle camere, come per i rivestimenti dei bagni saranno realizzati in gres porcellanato (costo d'acquisto max 25,00 €/mq) secondo i modelli individuati dalla D.L. e dalla ditta Venditrice.

I pavimenti saranno incollati con colla Mapei o similare, finitura con stuccatura cementizia con fuga di 2 mm, con la realizzazione dei giunti laddove necessario.

Per quanto riguarda i bagni, è previsto un rivestimento in gres di altezza 120 cm su tutti i lati ad eccezione del box doccia dove invece sarà di 220 cm.

BAGNI

Il progetto prevede la consegna dei bagni completi dei seguenti elementi:

- Sanitari in porcellana a filo muro a pavimento;
- Gruppo miscelatore ad incasso completo di soffione e doccia;
- Box doccia in vetro trasparente e ad anta;
- Lavabo (a scelta della D.L.).

Sono esclusi specchi e arredo bagno in genere.

FACCIAE ESTERNE

Le facciate esterne saranno rivestite con intonachino con finitura "graffiatino". Materiale acrilossilossanico a grana fine. Tinte tenui a scelta dalla D.L.

PAVIMENTI ESTERNI PARTI COMUNI

Le pavimentazioni esterne al piano terra, come le corsie di manovra e posti auto saranno realizzate con masselli/betonelle tipo Favaro 1.

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E RISCALDAMENTO

L'impianto di climatizzazione verrà realizzato con sistema composto da un'unità esterna e un sistema multisplit interno tipo Daikin o similare.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento verrà installato l'impianto radiante a pavimento con isolante perimetrale per la dilatazione del massetto, pannelli in polistirolo espanso ad alta densità, barriera anti calpestio, tubazioni in polietilene reticolato ad alta densità con barriera anti ossigeno. Collettore unico. Nei bagni saranno installate le prese per l'installazione di scaldasalviette ad eventuale integrazione dell'impianto a pavimento. Come generatore verrà installata una pompa di calore splittata tipo Daikin o similare, con accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idraulico avrà un contatore unico e dei subcontatori per ogni appartamento.

L'impianto è composto da tubazioni tipo Aquatherm della serie Fusiotherm complete di raccordi vari, rubinetti d'arresto e guaina di rivestimento Isofom.

L'impianto degli scarichi secondari è realizzato in tubazioni Geberit, anch'essi compresi di raccordi vari. Le colonne di scarico, invece, sono formate da tubazioni Geberit serie Silent (diam.110-90-75 mm). Su ogni bagno verrà installato uno scaldasalviette elettrico.

L'impianto autoclave è costituito da un cisterna di prima raccolta in acciaio, by pass e gruppo di pressurizzazione.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico civile con linea BTicino o Vimar o equivalente. Nelle unità immobiliari saranno realizzati i seguenti impianti:

- Impianto distribuzione luce, F.M.;
- Estrazione aria forzata (solo bagni ciechi);
- Impianto video-citofonico;
- Impianto satellitare TV;
- Impianto di messa a terra;
- Impianto telefonico;
- Impianto illuminazione condominiale;
- Oscuranti avvolgibili elettrocomandati;
- Predisposizione condominiale per banda larga come da normativa;
- Impianto fotovoltaico a servizio delle parti comuni condominiali (3.30 kW);

Illuminazione parti comuni:

- plafoniere esterne su terrazze e piano terra a scelta della D.L.

IMPIANTO ASCENSORE

L'impianto ascensore elettrico tipo MRL avrà una portata di Kg 480 con 5 fermate, velocità di 1m/s, capienza 6 persone. La cabina avrà dimensioni di cm 100x130 e 220 di altezza, pavimento in marmo come i pianerottoli di arrivo. Rivestimento perimetrale in laminato, specchio montato su parete di fondo, corrimano in acciaio inox sulle pareti laterali, illuminazione con cielino a fori sparsi con faretti led, pulsanti luminosi, display di posizione e dispositivi di sicurezza.

IMPIANTO TV

Impianto Tv digitale terrestre e predisposizione impianto satellitare.

IMPIANTO FOGNARIO

L'impianto di smaltimento delle acque nere e saponate sarà realizzato in tubazioni e relativi pezzi speciali in pvc e raccordato alle vasche di sedimentazione come da autorizzazione Veritas

CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Tutti gli impianti a servizio dell'edificio e delle unità immobiliari saranno certificati secondo le normative vigenti quali D.M. 37/2008 e successive integrazioni.

L'edificio, inoltre, sarà corredato da un fascicolo contenente tutti i riferimenti tecnici degli impianti e delle ditte installatrici.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Le singole unità immobiliari saranno realizzate in classe energetica "A" e dotato dei relativi certificati di attestazione di prestazione energetica, redatti secondo le disposizioni nazionali e regionali vigenti.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO

Sarà consegnato all'acquirente il fascicolo tecnico dell'opera contenente tutte le certificazioni. A titolo esemplificativo:

- Titolo abilitativo alla costruzione (Permesso di costruire n.22/2023 del 03/08/2023)
- Denuncia catastale terreni/urbano della singola unità immobiliare;
- Certificati di conformità dell'impianto elettrico e idrotermosanitario secondo quanto previsto dal D.M. 37/2008 e successive integrazioni;
- Certificati di conformità ed Elaborato Tecnico della linea vita;
- Certificato d'agibilità;
- Certificati dei serramenti esterni e portoncini d'ingresso;
- Anagrafica delle imprese esecutrice e dei professionisti;

CONCLUSIONE

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'immobile, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente documento, sono citati in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, il Direttore dei Lavori si riserva, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenesse necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà approvata, previa conferma della D.L. e dei promissari venditori, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Le opere non contemplate o non meglio specificate nella presente descrizione saranno eseguite a discrezione dalla ditta esecutrice.

RIFERIMENTI:

Direttore dei Lavori:

geom. Bellinazzi Gabriele

Via Ferrara 7 – 30021 Caorle VE

Calcolo strutturale:

ing. Damiani Luigi

Via della Meridiana 35 – 30021 Caorle VE

Impresa esecutrice:

PELLEGRINI SRL

Via Roma 145 – 30020 Cinto C. (VE)