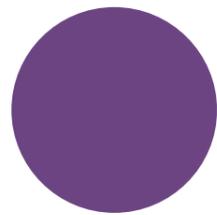
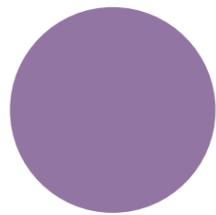
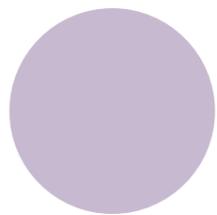


PALAZZO IRIS

CAPITOLATO
OPERE EDILI E DI FINITURA



RODI



Palazzo Iris



Il fabbricato verrà realizzato in Via Cavacjo nel quartiere Forcellini. E' composto da 10 unità di diverse metrature di cui 5 al piano primo e 5 al piano secondo 3 delle quali su due livelli. Al piano terra, oltre ad un ampio porticato, si trovano i garages, nell'ampio spazio esterno sono stati ricavati dei posti auto. Forcellini è da sempre un quartiere ambito per la sua vicinanza al centro città, a ridosso dell'importante centro ospedaliero e alla zona industriale con particolare comodità alle principali arterie di comunicazione quali autostrade e tangenziali. E' servito da più linee di mezzi pubblici e prossima è la realizzazione della linea del tram che attraverserà il quartiere per collegarlo al centro storico.

E' da sottolineare che la costruzione verrà realizzata proprio nel cuore del quartiere in cui si trovano i principali servizi e negozi (farmacia, attività commerciali di vicinato, bar) nonché importanti poli scolastici sia pubblici di ogni ordine e grado sia privati quali l'istituto "Don Bosco" e la "English International School". Tale posizione centrale permette di usufruire di tali servizi e comodità con brevi tratti a piedi e in tutta sicurezza. Importante inoltre è la vicinanza al parco pubblico Iris, uno dei più estesi del comune di Padova, nato nel 1998 e che verrà ulteriormente ampliato dagli attuali 70.000 mq. a, circa 250.000 mq diventando così il parco più grande della città e uno dei più estesi parchi urbani d'Italia. Collega con sicuri percorsi ciclo pedonali i quartieri di Forcellini e Sant'Osvaldo. Al suo interno si trovano attrezzature e giochi che ne fa uno dei più frequentati da famiglie e bambini.

Facilmente, sempre su piste ciclabili, si raggiunge l'anello fluviale di Padova, un percorso su argini molto frequentato da runner e cicloturisti, che avvolge la città e si sviluppa per circa 40 km quasi tutti sterrati e piani, ben tenuti e il tratto lungo il canale Scaricatore è illuminato quindi ideale per gli amanti dello sport nei periodi autunno-inverno.



Involucro edilizio

p.05

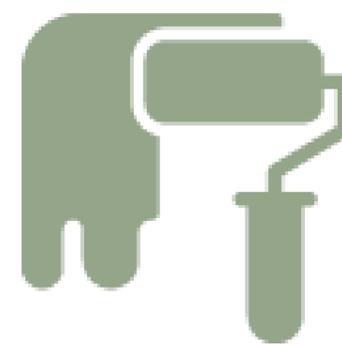
- Fondazioni
- Opere in cemento armato
- Pareti perimetrali
- Solai
- Isolamento delle murature
- Impermeabilizzazione
- Copertura
- Serramenti esterni



Impianti tecnologici

p.11

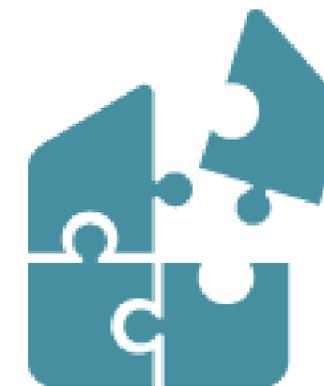
- Impianto di riscaldamento e raffrescamento
- Ventilazione meccanica
- Impianto fotovoltaico
- Impianto idrico – sanitario
- Impianto di scarico
- Impianto elettrico
- Impianto antifurto
- Impianto ricezione TV



Interni e finiture

p.19

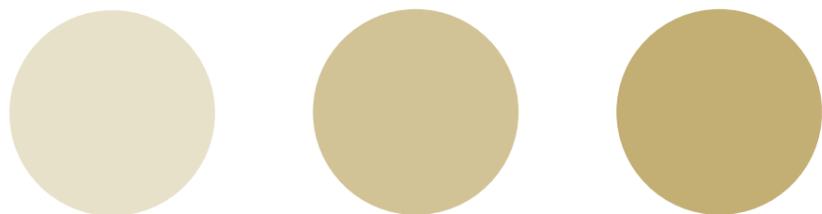
- Pareti divisorie
- Tinteggiatura interna
- Porte interne e portoncino blindato
- Pavimenti e rivestimenti
- Sanitari e rubinetteria



Opere complementari

p.31

- Basculanti garage
- Pavimentazioni e rivestimenti parti comuni
- Impianto elettrico parti comuni
- Ascensore
- Recinzione



Involucro edilizio

Per involucro si intende l'insieme delle chiusure (tetto, pareti perimetrali, infissi) che dividono l'interno dell'edificio dall'ambiente esterno. La funzione principale dell'involucro è quella di isolamento termico e acustico. L'efficienza termica dell'involucro edilizio è la caratteristica essenziale di un edificio ad alte prestazioni energetiche. Un buon isolamento di serramenti e pareti consente di rallentare lo scambio termico tra esterno ed interno, quindi di mantenere un ambiente domestico caldo d'inverno e fresco d'estate. Riducendo le dispersioni verso l'esterno, diminuisce anche l'utilizzo assiduo degli impianti di riscaldamento e raffrescamento e dunque, questo a vantaggio dei consumi che si traducono in una riduzione dei costi di gestione dell'intera abitazione. Particolare accortezza si vede necessaria in riferimento ai ponti termici, punti critici della struttura per quanto concerne le dispersioni termiche. Queste zone vengono controllate efficacemente attraverso l'impiego di idonee tecniche costruttive. L'involucro edilizio deve inoltre consentire al vapore interno di permeare, per poter essere smaltito all'esterno dei locali, deve inoltre garantire l'eliminazione di rumori esterni. L'edificio è progettato per rispondere a determinati requisiti di sicurezza antisismica e resistenza al fuoco, in linea con le normative nazionali ed europee vigenti.





FONDAZIONI

Getto di magrone di sottofondazione secondo spessore indicato dai calcoli strutturali, a seguire le fondazioni che saranno del tipo a platea e/o continue a "travi rovesce", realizzate in calcestruzzo armato secondo calcoli strutturali nel rispetto della normativa vigente e in base alla portata del terreno

OPERE IN CEMENTO ARMATO

Tutte le opere portanti, sia quelle verticali che orizzontali, saranno realizzate sulla base dei progetti statici realizzati nel rispetto delle normative vigenti, in particolare della normativa sismica in vigore.

Saranno costituite da murature in elevazione, solai, travi e pilastri realizzati in opera in calcestruzzo armato aventi adeguate caratteristiche di resistenza. I solai dei piani saranno realizzati in laterocemento o altra tecnica secondo il progetto statico.

PARETI PERIMETRALI

In blocco cassero isolanti ISOTEX HD III 38/14 graffite in conglomerato di legno cemento aventi conformazioni ad H, densità 510 +/- 10% kg/m³ posati a secco, sfalsati, da gettarsi in opera ogni 5-6 corsi, con un solo incavo di collegamento per calcestruzzo, i blocchi avranno la marcatura CE in conformità a Benestare Tecnico Europeo e alla norma armonizzata europea UNI EN 15498.

SOLAI

Solai del tipo "Bausta" a pannelli in struttura mista in laterizio e cemento armato, sovrastante cappa in calcestruzzo compreso l'acciaio per l'armatura e rete elettrosaldata di ripartizione carichi in cappa. Tutto dimensionato secondo il progetto strutturale.



ISOLAMENTO DELLE MURATURE

Tutti i solai verranno isolati acusticamente con la posa di un materassino anticalpestio opportunamente risvoltato lungo le pareti così da evitare la trasmissione delle vibrazioni alle pareti. Posa al piede di tutte le pareti divisorie interne alle unità abitative di striscia antivibrante elastomerica a base di gomma stirolica tipo "Submaster" della ETERNOVICA o similare, spessore mm. 6 al fine di ridurre le vibrazioni in senso verticale attraverso le pareti. I solai a contatto con l'ambiente esterno verranno isolati termicamente mediante la posa di pannelli termo-isolanti in EPS o altra materiale di simili caratteristiche con spessori che saranno indicati nel progetto termico.

IMPERMEABILIZZAZIONE

Le Impermeabilizzazioni delle terrazze in aggetto e sopra ai locali abitati saranno realizzate con doppia guaina bituminosa armata con tessuto in poliestere saldata a fiamma e opportunamente risvoltata lungo il perimetro dei muri. Per eliminare il ponte termico la superficie sarà isolata con pannelli in EPS o altro prodotto equivalente.

COPERTURA

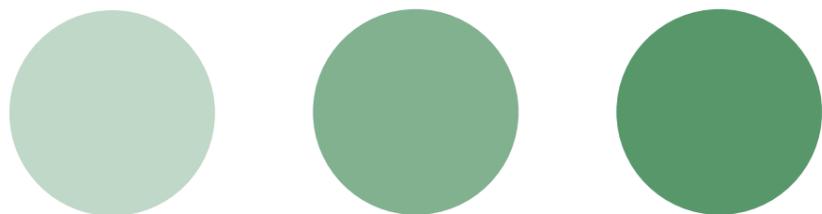
Il solaio di copertura sarà piano realizzato con soletta in C.A. di adeguato spessore secondo il progetto statico. Il pacchetto isolante della copertura sarà composto da lastre in poliuretano o altro adeguato materiale con spessore come da progetto dell'isolamento termico, sovrastante massetto in sabbia e cemento, doppia guaina bituminosa armata con tessuto in poliestere a filo continuo, spessore 4+4,5 mm, saldata a fiamma. La copertura sarà completata da opere accessorie quali scossaline (in alluminio o lamiera verniciata) secondo l'indicazione della Direzione Lavori.

I pluviali per lo scarico dell'acqua piovana in lamiera o alluminio preverniciato completi di tutti gli accessori.



SERRAMENTI ESTERNI

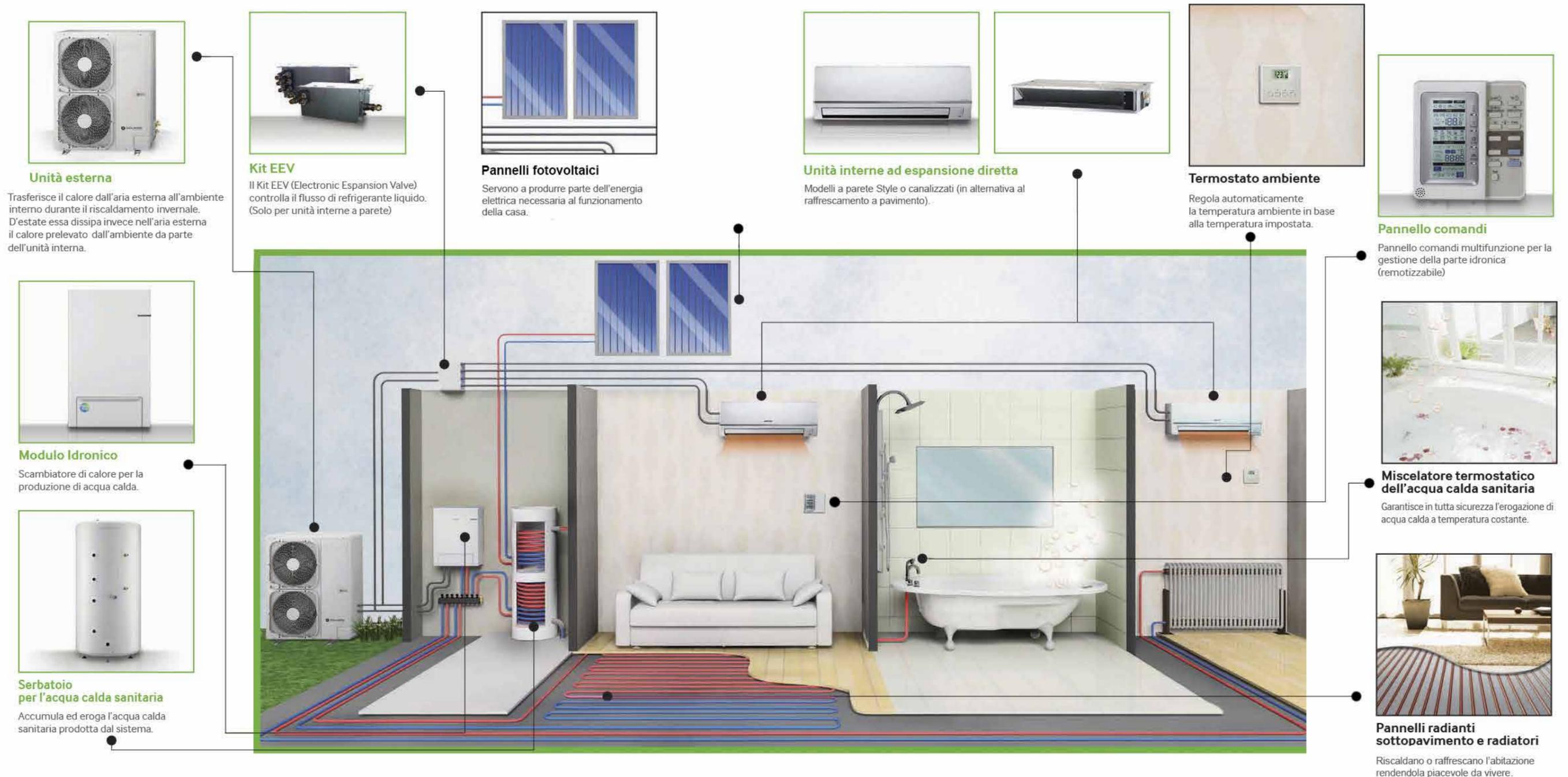
Costruite in legno lamellare di abete, o PVC bianco o alluminio, anta apribile e telaio fisso corredate di: cornici coprifilo interne ad incastro, rigolini esterni, cornice fermavetro all'interno, vetrocamera montato in stabilimento e sigillato su entrambi i lati con impianti automatici mentre per i serramenti scorrevoli o ante di grandi dimensioni il vetro viene montato in cantiere, due guarnizioni di gomma su telaio, cerniere del tipo "anuba" da mm. 16, chiusura a nottolino "AGB" martellina, verniciatura a due mani di impregnante ad immersione e una mano di finitura all'acqua laccato bianco RAL 9010.



Impianti tecnologici



Nella progettazione di un edificio è fondamentale curare particolarmente la scelta dei materiali e delle dotazioni impiantistiche che andranno a costituirlo per raggiungere gli obiettivi di efficienza e risparmio energetico, ma anche di comfort termico ed acustico. L'edificio infatti può disperdere energia attraverso gli elementi che compongono l'involucro edilizio, la ventilazione causata dall'inevitabile aerazione degli ambienti e il consumo per la produzione di acqua calda sanitaria. Diventa essenziale dunque valutare il fabbisogno energetico globale e calibrare la quantità di energia necessaria a soddisfarlo. Dotare le case di impianti ad alta efficienza, permette l'abbattimento dei costi di riscaldamento e raffrescamento, rendendo gli ambienti salubri e confortevoli per una migliore qualità di vita.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo indipendente a pompa di calore con produzione combinata per l'acqua calda sanitaria. L'energia necessaria verrà prodotta da pompe di calore. A supporto dell'energia elettrica necessaria verrà realizzato un campo fotovoltaico posto in copertura del fabbricato. Gli impianti saranno così realizzati: Una pompa di calore aria/acqua in modulo esterno per ogni unità abitativa installata sul terrazzo di proprietà in posizione adeguata, serbatoio di acqua calda con serbatoio ad accumulo con capacità superiore a 150 litri. Impianto di riscaldamento con distribuzione a sistema radiante a pavimento e termo arredo nei bagni, impianto di raffreddamento a split multipli. Tutti gli impianti saranno dimensionati secondo progetto redatto da tecnico abilitato.

VENTILAZIONE MECCANICA

Ogni appartamento verrà dotato di predisposizione per alloggiamenti impianto di ventilazione meccanica controllata.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In copertura verranno installati dei pannelli fotovoltaici fissati a idonea struttura di sostegno. L'impianto sarà destinato a produrre energia elettrica in rinforzo alle unità abitative. Ogni unità avrà una propria dotazione di pannelli solari.



IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto di distribuzione dell'acqua sarà realizzato con tubazioni in multistrato raccordate con giunti a pressione. Saranno coibentate con apposita guaina. I punti di erogazione dell'acqua calda e fredda sono previsti in cucina, nel bagno padronale (sanitari) e nel bagno di servizio (sanitari e lavatrice).

IMPIANTO DI SCARICO

L'impianto di scarico sarà realizzato con tubazioni in polipropilene ad alta densità. L'isolamento acustico sarà garantito da una guaina in polietilene espanso dallo spessore di 5 mm. I punti di scarico sono previsti in cucina (lavello e lavastoviglie), nel bagno padronale (sanitari) e nel bagno di servizio (sanitari e lavatrice).

IMPIANTO ELETTRICO

Le unità saranno dotate di impianto elettrico secondo normativa vigente.

Quadro elettrico generale con interruttore magnetotermico differenziale a protezione delle linee elettriche distinte: una per gli elettrodomestici e le prese da 16 A; una per le luci, le prese da 10 A, la TV, ecc.; una per l'impianto di climatizzazione; una per il piano cottura ad induzione e una per l'allarme (predisposto). Le prese, gli interruttori e le placche a vista saranno della serie "Living Now" della BTicino in materiale plastico di colore bianco o antracite. L'impianto sarà dotato di predisposizione domotica di base idonea al controllo smart dei carichi elettrici, ampliabile su richiesta con:

- Controllo apertura/chiusura tapparelle
- Controllo illuminazione appartamento
- Controllo riscaldamento e raffrescamento
- Controllo videocitofono
- Videocitofono

A fianco al portoncino blindato di ogni appartamento verrà installato un videocitofono B Ticino Classe 100X o similare che permetterà di aprire elettricamente il portone di ingresso condominiale e il cancello pedonale esterno. E' dotato di connettività Wi-Fi integrata per poter gestire le chiamate videocitofoniche direttamente dallo smartphone grazie all'App dedicata. L'apertura e la chiusura delle tapparelle sarà sia a comando singolo che centralizzato.

Soggiorno		Bagno	
	3 prese (16A)		2 prese (10A)
	1 presa comandata		
	1 presa TV		1 punto luce a soffitto
	1 presa telefono		1 punto luce per l'illuminazione
			1 pulsante a tirante
	1 punto luce a più punti di comando		1 presa lavatrice comandata(16A)
Cucina		Camera	
	1 presa lavastoviglie (16A)		
	1 presa piano cottura (16A)		3 prese (10A)
	1 presa forno (16A)		1 presa TV
	1 presa frigorifero (16A)		1 presa telefono
	1 presa (10A)		
			1 punto luce a soffitto
	1 punto luce a soffitto	Terrazzi	
	1 alimentazione per cappa aspirante		
	1 punto luce per l'illuminazione		1 punto luce a più punti di comando
Corridoio		Box e autorimessa	
	1 punto luce a più punti di comando		
	1 presa (10A)		1 punto luce, 2 interruttori
			1 presa (10A)

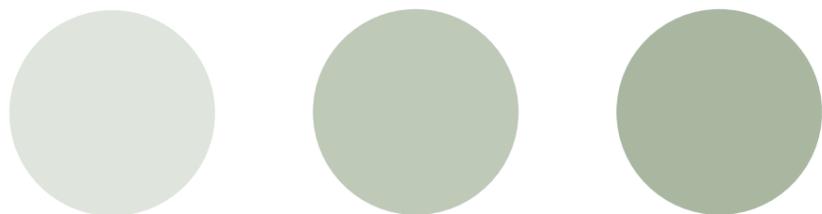
IMPIANTO ANTIFURTO

Tutti gli alloggi saranno dotati di predisposizione di impianto antifurto costituito da tubazioni necessarie al posizionamento della centralina dell'alimentazione elettrica, della sirena esterna, dei sensori radar e contatti su porte e finestre.

IMPIANTO RICEZIONE TV

L'antenna terrestre e la parabola verranno installate sul tetto. L'impianto sarà realizzato secondo norme ANIE, con componenti atti a garantire la ricezione dei programmi su DVB-T oltre a quelle su satellite.





Interni e finiture



Le finiture di un edificio definiscono non solo il livello estetico per rendere piacevole, accogliente e personale un locale ma anche la generale qualità e cura con cui è stato realizzato. Per questo sia gli interni che le finiture sono il risultato di una progettazione tecnico-architettonica che va oltre i confini della sola funzionalità. Le finiture interne di pareti e pavimento vengono generalmente scelte in base a vari criteri, considerando aspetti che possono essere estetici o pratici: il colore in base alla funzione della stanza, la resistenza all'umidità e all'acqua, all'abrasione, la facilità di pulizia, le qualità acustiche, la facilità di posa ecc. Qualità, ricerca, innovazione e design sono le parole chiave necessarie per creare ambienti unici di elevato standard che rappresentino al meglio l'eleganza ed il prestigio dell'immobile.



PARETI DIVISORIE

Le pareti interne alle unità saranno realizzate con sistema a secco in lastre accoppiate in cartongesso e fibrogesso su entrambi i lati con struttura di supporto metallica.

L'intercapedine tra le lastre verrà utilizzata per il passaggio degli impianti e verrà poi intasata con lana di roccia densità 40 Kg/m³.

Le pareti avranno spessori finali variabile da 10 cm a 15 cm. Le pareti in ambienti umidi saranno del tipo adeguato.

TINTEGGIATURA INTERNA

In tutti i locali delle unità la finitura sarà realizzata con tinta semilavabile traspirante colore bianco.

PORTE INTERNE E PORTONCINO BLINDATO

In legno o laminato laccate bianco opaco, maniglie satinare, spessore dell'anta mm. 44, costituita da un telaio perimetrale in legno tamburato con pannelli MDF da mm. 4, l'anta ha bordo dritto senza battuta, cerniere a filo stipite a scomparsa.

Per l'ingresso principale all'unità abitativa verrà installato un portoncino blindato "GARDESA" o simile certificato antieffrazione classe 3 UNI ENV 1627, controtelaio in profilati di acciaio corredato di zanche per l'ancoraggio, telaio in acciaio trafilato con punti di fissaggio, pannello porta costruito in lamiera di acciaio irrobustito da omega verticale con coibentazione interna, serratura di sicurezza con cinque punti azionata da chiave a doppia mappa, o altro, due cerniere registrabili e due rostri fissi lato cerniere, rivestimento esterno laccato e rivestimento interno laccato bianco opaco come le porte interne completo di sottoporta automatico, spioncino e manigliera.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Reparto giorno, notte, bagni finestrati in legno multistrato parte nobile in rovere a listoni lunghezza da cm 80 a cm 150 prefiniti incollati al massetto, bagni cechi e servizi in ceramica. Rivestimento delle pareti dei bagni secondo direttive delle Direzione lavori in gres o legno.



SANITARI E RUBINETTERIA

Il bagno padronale ed il bagno di servizio saranno composti da sanitari sospesi bidet e water in porcellana della Ideal Standard serie TESI NEW o similare (scarico con tecnologia AquaBlade®) e da piatto doccia antiscivolo marca Ideal Standard modello ULTRAFLAT S o similare (materiale IdealSolid®, materiale composito Solid Surface avanzato a base di resina, dimensioni da 80x80 oppure 90x70 cm) o da vasca in vetroresina a muro (da 170x70 cm). Solo punti acqua e scarico per i lavabi.

Le rubinetterie saranno costituite da miscelatori monocomando marca GROHE serie Eurosmart New o similare, costruiti esclusivamente con materiali compatibili al 100% con acqua potabile, certificati ACS e leghe di ottone conformi al D.M 174.

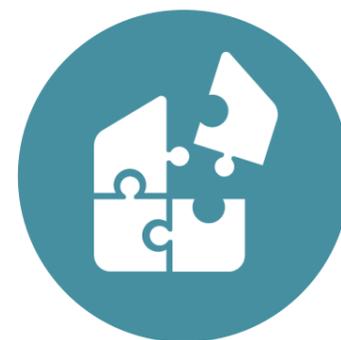
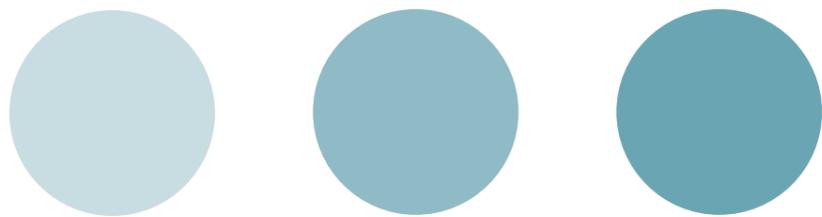
I water avranno sedili e coperchi del tipo pesante con cassette in plastica della Geberit o similare. Tutti i sanitari saranno completi dei meccanismi e degli accessori necessari al loro corretto funzionamento. Il bagno padronale e il bagno di servizio saranno completi di termoarredo elettrico.

Eventuali differenze di prezzo, dovute alla scelta di modelli o marche extra capitolato, dovranno essere concordate con i fornitori scelti dalla società costruttrice.









Opere complementari

Questo tipo di opere sono prevalentemente relative agli spazi condominiali e alle sistemazioni esterne, come i percorsi pedonali, l'alloggiamento dei contatori, l'illuminazione comune, gli spazi verdi privati e condominiali. Per completare esteticamente e funzionalmente un intervento edilizio è necessario dunque curare queste opere, che permettono di identificarne la qualità, non solo per chi vi abita e può godere dei servizi a disposizione, ma anche per chi semplicemente vi passa davanti apprezzandone la cura nella sua globalità.





BASCULANTI GARAGE

A contrappesi o sezionali ditta Ballan o simili, pannelli verniciati RAL 9010 serratura e maniglia in ABS, coprifili verticali, motorizzazione completa di telecomandi, antenna, ricevitore.

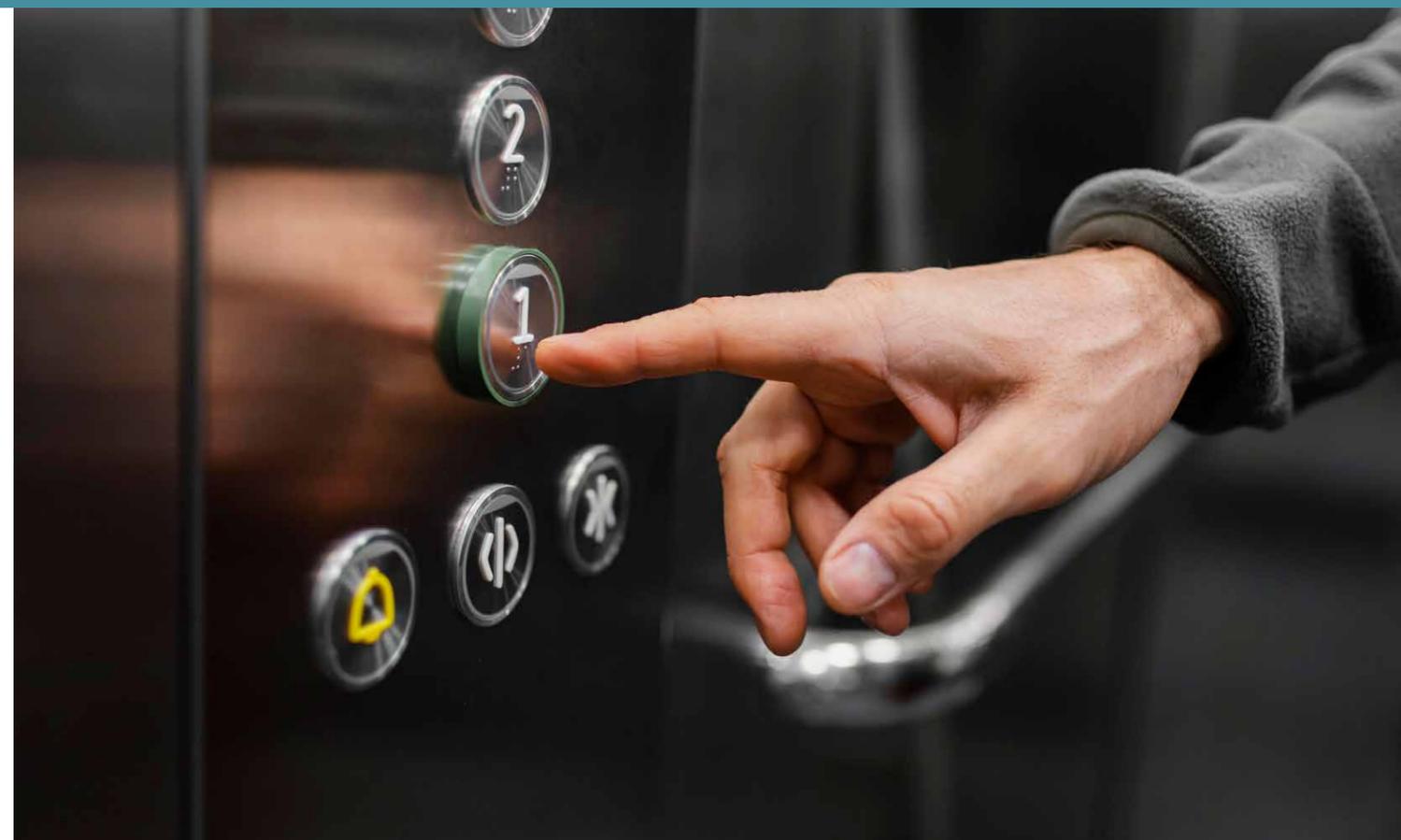
PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI PARTI COMUNI

Saranno realizzati in masselli di calcestruzzo tipo "Betonella" o simili, colori, forma e dimensioni a scelta della Direzione lavori o in alternativa la pavimentazione carrabile sarà realizzata in calcestruzzo doppio strato composto da una miscela di pregiati aggregati ad altissima resistenza all'usura.

La particolare rilavorazione a cui vengono sottoposti i prodotti mette in evidenza le graniglie di pietra naturale impiegate, conferendo loro elevate proprietà antiscivolo e antisdrucciolo. La superficie lavorata esalta le proprietà estetiche delle pietre naturali impiegate. Le superfici destinate a parcheggio sono realizzate con pavimentazione drenante serie Armonia

Il portico sarà pavimentato con lastre di gres porcellanato le cui dimensioni e colore saranno scelte dalla Direzione lavori.

le terrazze saranno pavimentate con piastrelle in gres porcellanato o ceramica monocottura posate su supporti completi di battiscopa in lamiera. Formati e colori a scelta della Direzione lavori.



IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI

L'impianto elettrico condominiale prevede l'illuminazione delle parti comuni interne con lampade o barre led, così come i percorsi pedonali e i viali e le zone carrabili. I corpi illuminanti saranno completi di lampade a basso consumo energetico. Il modello e la disposizione dei corpi illuminanti saranno scelti della Direzione Lavori.

ASCENSORE

I piani saranno collegati con ascensore elettrico a basso consumo a cinghie, portata di 480kg per 6 persone, velocità 1m/s, potenza motore 3,6 kw. Le finiture saranno a discrezione della Direzione lavori.

RECINZIONE

Le recinzioni lungo il fronte strada saranno realizzate con muretta in c.a. alta circa 50 cm, con sovrastante ringhiera in ferro zincato e verniciata, il disegno e colore a scelta della D.L. Nei lati di confine con altre proprietà, per quanto possibile, saranno mantenute le recinzioni esistenti opportunamente sistemate se necessario. L'eventuale sostituzione avverrà con reti metalliche plastificate. Il cancello per l'ingresso pedonale con serratura elettrica. Cancelli carraio ad apertura con comando a distanza. I cancelli saranno realizzati in ferro zincato, colore a discrezione della Direzione lavori.



Contatti



Rodi Edilizia srl
Piazzetta A. Sartori, 18,
35137 Padova (PD)



TEL +39 3460218236
TEL +39 3383214138

La Società Costruttrice con il capitolato intende fornire un quadro tecnico completo delle scelte che adotterà nella costruzione del fabbricato indicando fin da subito i livelli prestazionali delle principali componenti edilizie ed impiantistiche. Il presente capitolato non ha valore contrattuale ma solo illustrativo e comunque la parte promissaria acquirente dichiara di accettare le opere già realizzate nello stato di fatto in cui si trovano e quelle ancora da realizzare secondo le scelte e le direttive della committenza.

Disegni e materiali rappresentano una soluzione possibile e non costituiscono documento contrattuale ai fini della compravendita.



PALAZZO IRIS

PALAZZO IRIS

CAPITOLATO
OPERE EDILI E DI FINITURA



RODI

