

Capitolato delle opere

Revisione n°1 del 21 marzo 2025

Via Brenta - Albignasego (PD)

DOMUS



DOMUS



CLASSE ENERGETICA A4



ZERO CONSUMO DI GAS



ZERO EMISSIONI CO2



100% ENERGIE RINNOVABILI

UN'INIZIATIVA



Indirizzo

Via Lungargine G. Rovetta 4
35127 Padova (PD)



Indirizzo

Via Roma, 151
35027 Noventa Padovana (PD)



Per informazioni

(+39) 049 689 7710
info@novadream.it
www.novadream.it





DOMUS



DOMUS

PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO

Ad Albignasego in Via Brenta, proponiamo un esclusivo fabbricato di 7 unità dall'elegante architettura moderna. Situato in posizione strategica, estremamente comodo a tutti i servizi e mezzi di trasporto che il centro cittadino è in grado di offrire.

Chi sceglie di vivere in case in Classe A4 sposa un nuovo stile di vita. Punta a coniugare sostanza ed estetica.

È come fare un salto nel passato stando però attenti a tutelare l'ambiente e contribuire a salvaguardare il pianeta per un futuro sostenibile.

La cura nei particolari, la qualità dei materiali messi a disposizione dal capitolato lavori, la luminosità, la vivibilità e la gestione degli spazi interni saranno gli elementi caratterizzanti ed imprescindibili che impregneranno l'intervento.



Zero consumo di gas
Zero emissioni CO2
100% Energie rinnovabili

COSTRUIRE IN CLASSE A4

EDIFICIO A MINIMO FABISOGNO ENERGETICO

- Materiale utilizzato ad alta efficienza termica
- Limitazione dei “ponti termici”
- Posa in opera da personale qualificato

IMPIANTI TECNOLOGICI AD ALTA EFFICENZA

- Climatizzazione invernale/estiva con sistema a pompa di calore.
- Ventilazione meccanica controllata
- No gas
- Impianto fotovoltaico

PERCHE' SCEGLIERE UNA CASA IN CLASSE A4

- Costruzioni “pensate”
- Bassi costi di esercizio
- Ambienti salubri
- Rispetto dell'ambiente

- Benessere e qualità della propria casa

- Sicurezza dell'investimento nel tempo

- Risparmio economico nella gestione della casa

- Scelta responsabile verso l'ambiente e le generazioni future



BENESSERE, EFFICIENZA E AMBIENTE

Il tema del riscaldamento globale, delle emissioni di CO2 nell'aria e della necessità di preservare le risorse ambientali, oltre al rispetto delle normative europee, è ormai da tempo presente nella nostra quotidianità. Ciascuno di noi ha la possibilità di portare il proprio contributo compiendo scelte oculate che guardano al futuro ed al benessere a 360 gradi. L'opportunità di scegliere il cambiamento, nelle abitudini di consumo ma non in quelle di vita, avviene per esempio nel

Una casa costruita in CLASSE A4 rappresenta la soluzione che permette di ottenere molteplici vantaggi, infatti l'utilizzo di materiali ad alte prestazioni ed impianti tecnologici che sfruttano energia proveniente da risorse rinnovabili, sono alla base dell'innovazione che rappresentano garanzia di risultato. Basti pensare che una casa costruita con materiali ed impianti di tipo tradizionale, consuma

Una casa in CLASSE A4 produce quindi un immediato risparmio economico, conseguente al drastico abbattimento dei costi in bolletta; inoltre ha la capacità di ridurre al minimo le emissioni di anidride carbonica ed il consumo di risorse naturali, garantendo un ambiente salubre e confortevole. In ultimo, ma non per questo meno importante, una casa in CLASSE A4 costituisce un investimento sicuro per il futuro in quanto mantiene il proprio valore inalterato più a lungo nel tempo poiché l'efficienza energetica è, in ogni settore, la direzione del futuro.

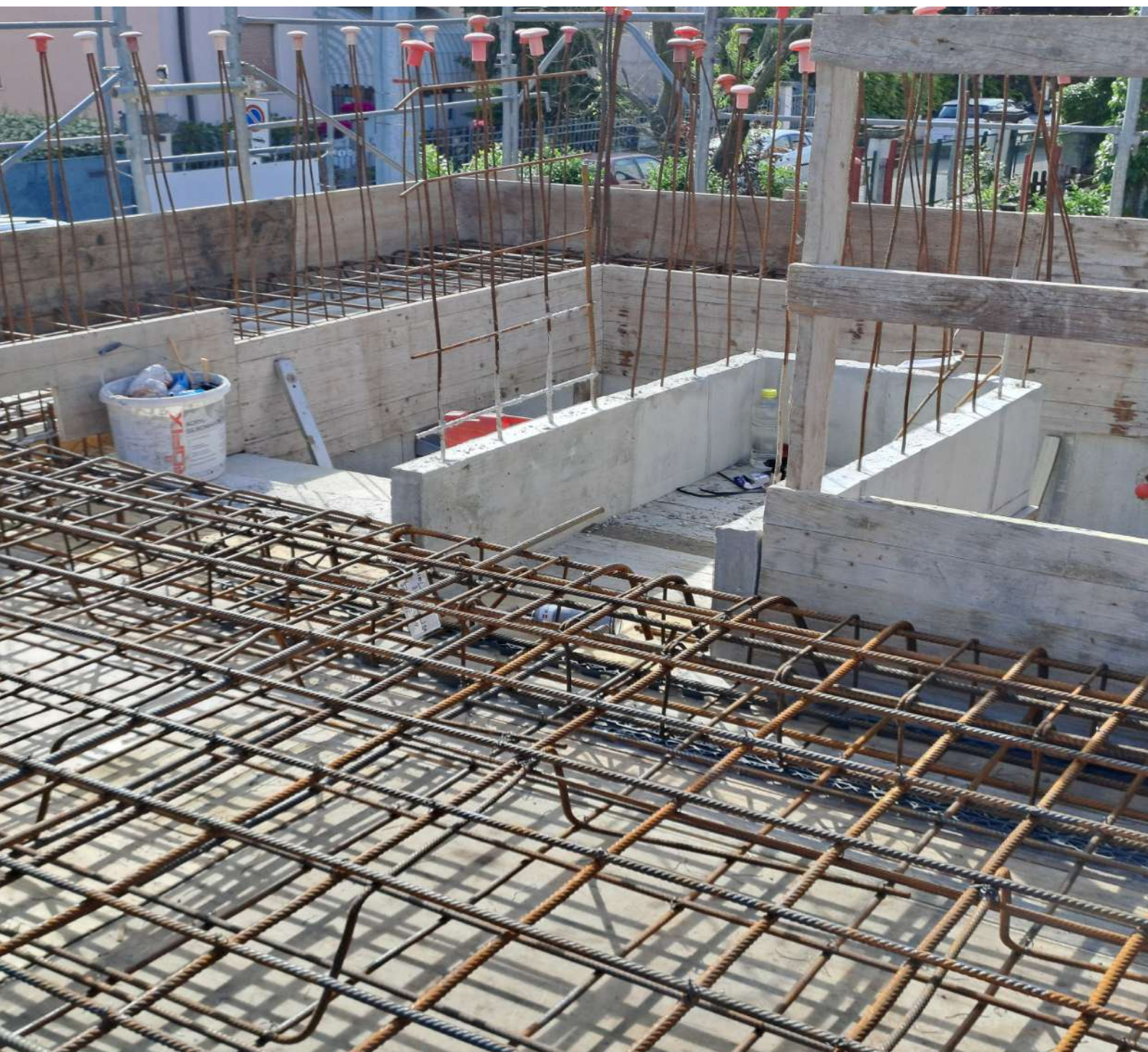
INDICE

01. Fondazione
02. Murature
03. Finitura interna/esterna delle pareti
04. Solai e pacchetto copertura
05. Impermeabilizzazioni e coibentazioni delle terrazze
06. Davanzali - soglie
07. Impianto di riscaldamento e raffrescamento
08. Impianto di ventilazione meccanica
09. Bagni, sanitari, attacchi cucina e terrazzi/giardini
10. Impianto elettrico e fotovoltaico
11. Serramenti
12. Pavimenti e rivestimenti
13. Tinteggiature
14. Opere da fabbro
15. Ascensore
16. Infrastrutture Impiantistiche
17. Giardino
18. Prescrizioni particolari
19. Rappresentazioni grafiche dell'intervento
20. Informativa per il cliente:
Pavimento in legno e partizioni interne in cartongesso
21. Accesso al cantiere
22. Validità e revisione del capitolato
23. Condizioni per la proposta di acquisto



01. Fondazione

- La fondazione dell'edificio sarà costituita da una platea in calcestruzzo armato, progettata seguendo dettagliati calcoli strutturali per assicurare stabilità e sicurezza.
- La dimensione della fondazione sarà determinata basandosi su carichi strutturali, condizioni del terreno e normative costruttive, per garantire un'adeguata distribuzione del peso e resistenza sismica.
- L'uso di materiali avanzati e tecniche costruttive moderne contribuirà ad una realizzazione durevole e performante della struttura.



02. Murature

La realizzazione delle murature perimetrali in elevazione, sarà effettuata utilizzando il sistema innovativo di casseri a rimanere tipo **CLIMABLOCK** 6,4 cm + 19,2 cm + 12,4 cm forniti da **“Pontarolo Engineering S.p.A.”**.

Questa tecnologia è caratterizzata da una composizione termicamente isolante che integra strati di materiale isolante ai lati di un nucleo in calcestruzzo, garantendo eccellente isolamento termico e robustezza strutturale.

I pannelli di cassero, realizzati in materiale resistente e duraturo, presentano una superficie interna dotata di gole ad omega verticali che assicurano un perfetto ancoraggio con il calcestruzzo versato di classe C25/30, contribuendo a una maggiore coesione e integrità strutturale dell'edificio.

La divisione tra le unità immobiliari, sarà costituita da **CLIMABLOCK** 6,4+19,2+6,4 cm forniti da **“Pontarolo Engineering S.p.A.”**.

Le partizioni interne saranno realizzate mediante il sistema a secco, caratterizzato da una struttura a orditura metallica semplice con doppio rivestimento in lastre di cartongesso su entrambi i lati con l'inserimento di pannelli in lana di roccia. L'orditura metallica sarà composta da profili adeguatamente fissati alla struttura portante e al pavimento.

03. Finitura interna/esterna delle pareti

La realizzazione delle murature perimetrali in elevazione, sarà effettuata utilizzando il sistema innovativo di casseri a rimanere tipo **CLIMABLOCK** 6,4+19,2+12,4 cm forniti da **“Pontarolo Engineering S.p.A.”**. Questa tecnologia è caratterizzata da una composizione termicamente isolante che integra strati di materiale isolante ai lati di un nucleo in calcestruzzo, garantendo eccellente isolamento termico e robustezza strutturale. I pannelli di cassero, realizzati in materiale resistente e duraturo, presentano una superficie interna dotata di gole ad omega verticali che assicurano un perfetto ancoraggio con il calcestruzzo versato di classe C25/30, contribuendo a una maggiore coesione e integrità strutturale dell'edificio.

La divisione tra le unità immobiliari, sarà costituita da **CLIMABLOCK** 6,4+19,2+6,4 cm forniti da **“Pontarolo Engineering S.p.A.”**. Le partizioni interne saranno realizzate mediante il sistema a secco, caratterizzato da una struttura a orditura metallica semplice con doppio rivestimento in lastre di cartongesso su entrambi i lati con l'inserimento di pannelli in lana di roccia. L'orditura metallica sarà composta da profili adeguatamente fissati alla struttura portante e al pavimento.



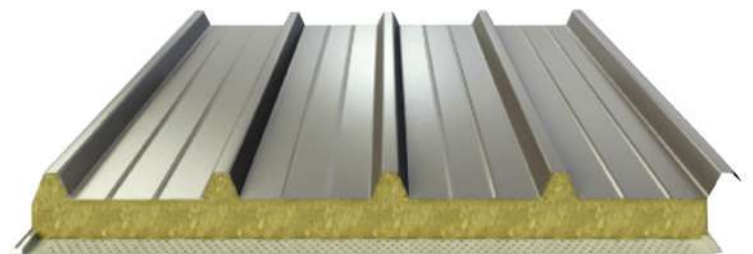
04. Solai e pacchetto copertura

La copertura prevede una struttura inclinata realizzata con muretti e tavelloni in laterizio, sormontata da un solaio orizzontale in laterocemento. Su questa struttura verrà eseguita una cappa in calcestruzzo armato, sopra la quale sarà posato un pannello isolante in polistirene estruso rivestito in alluminio a doghe, specificamente progettato per l'installazione dei pannelli fotovoltaici. L'intera configurazione sarà dimensionata secondo i calcoli strutturali per garantire la stabilità statica e secondo le indicazioni del termotecnico per assicurare un adeguato isolamento termico.

05. Impermeabilizzazioni e coibentazioni delle terrazze

Per garantire l'efficienza e la durabilità delle terrazze e delle logge, si prevede l'adozione di una pavimentazione galleggiante. Questa soluzione consiste nell'installare piastrelle in gres porcellanato su supporti regolabili, creando un'intercapedine che facilita il deflusso delle acque meteoriche e l'ispezionabilità degli impianti sottostanti.

La struttura di base comprende un solaio in cemento armato con adeguata pendenza, seguito dall'applicazione di una barriera al vapore e da pannelli isolanti in polistirene estruso, conformi alla Relazione L. 10/91. L'impermeabilizzazione è assicurata da due strati di membrane bituminose elastomeriche. Questa configurazione garantisce un'efficace gestione delle dilatazioni termiche, riducendo il rischio di fessurazioni e infiltrazioni, e assicurando una maggiore durabilità della pavimentazione.



06. Davanzali - Soglie

Il marmo utilizzato per le soglie e davanzali sarà Trani o similare, spessore cm 3, levigato opaco con gocciolatoio (per i davanzali), previa formazione del piano di appoggio con materiale isolante ai fini dell'eliminazione del "ponte termico".

07. Impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'impianto di riscaldamento, raffrescamento e **ACS** (acqua calda sanitaria) sarà di tipo autonomo composto da pompa di calore **SAMSUNG mod. EHS SPLIT CLIMATEHUB**, con relativo gruppo idronico e bollitore per ACS da 200 lt circa con cassone, posto nel terrazzo/loggia. La pompa di calore, saranno posate nel terrazzo di ogni appartamento o come da indicazioni del Termotecnico.



l'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento, posato su pannello a base isolante in EPS bugnato, serpentina annegata nel massetto in sabbia e cemento su tutta la superficie interna dell'appartamento e collegato al collettore con le testine elettrotermiche per la suddivisione delle varie zone; l'impianto sarà suddiviso in 2 Zone (zona giorno, zona notte), comandate da termostati ambienti posizionati rispettivamente nella zona giorno, nella camera matrimoniale.

L'impianto di raffrescamento sarà di tipo idronico, pertanto ogni unità abitativa sarà dotata di n° 2 idrosplit della **Daikin mod. FWT-GT** completi di radiocomandi collocati uno nella zona giorno ed uno nel disimpegno della zona notte.



08. Impianto di ventilazione meccanica controllata

È prevista l'installazione di dispositivi di ventilazione meccanica decentralizzata a flussi alternati, noti come sistemi "push-pull", nelle zone giorno e nelle camere da letto matrimoniali, mentre nelle altre camere sarà predisposta l'infrastruttura necessaria per una futura installazione. Questi sistemi, caratterizzati da un'elevata silenziosità, utilizzano un recuperatore ceramico ad alta efficienza per garantire un ricambio d'aria ottimale. Ogni unità è dotata di filtri per la purificazione dell'aria e può essere gestita e controllata tramite telecomando, offrendo così un ambiente interno salubre e confortevole.



09. Bagni, sanitari, attacchi cucina e terrazzi/giardini

I bagni saranno 2 per ogni unità, saranno predisposti per l'installazione di radiatori scaldasalviette elettrici/olio a muro.

09.1 Bagno padronale:

- **W.C. :** Installazione di n.1 vaso a terra filo-parete **Ideal Standard modello I.LIFE B**, caratterizzato da un design moderno e compatto, in ceramica di alta qualità di colore bianco.
- **Bidet:** Installazione di n.1 bidet a terra filo-parete **Ideal Standard modello I.LIFE B**, sempre in ceramica bianca.
- **Lavabo:** Installazione di n.1 lavabo a muro da 60 cm, **modello I.LIFE B di Ideal Standard**, in ceramica bianca. Il lavabo sarà corredato di miscelatore cromato della linea **CERAFLEX** o similare.
- **Doccia:** Installazione di n.1 piatto doccia in resina effetto pietra, di colore bianco, caratterizzato da una superficie antiscivolo e resistente all'usura, ideale per un utilizzo quotidiano. Il piatto doccia sarà dotato di una piletta sifonata di alta qualità per garantire un deflusso rapido dell'acqua e sarà completato da un miscelatore da esterno della linea **CERAFLEX** o similare, progettato per una regolazione ottimale della temperatura. A completamento, verrà installata un'asta doccia con soffione e doccetta, per un utilizzo versatile e confortevole.



09.2 Bagno di servizio (finestrato o cieco):

- **W.C. :** Installazione di n.1 vaso a terra filo-parete **Ideal Standard modello I.LIFE B**, caratterizzato da un design moderno e compatto, in ceramica di alta qualità di colore bianco.
- **Bidet:** Installazione di n.1 bidet a terra filo-parete **Ideal Standard modello I.LIFE B**, sempre in ceramica bianca.
- **Lavabo:** Installazione di n.1 lavabo a muro da 60 cm, **modello I.LIFE B di Ideal Standard**, in ceramica bianca. Il lavabo sarà corredato di miscelatore cromato della linea **CERAFLEX** o similare.
- **Doccia:** Installazione di n.1 piatto doccia in resina effetto pietra, di colore bianco, caratterizzato da una superficie antiscivolo e resistente all'usura, ideale per un utilizzo quotidiano. Il piatto doccia sarà dotato di una piletta sifonata di alta qualità per garantire un deflusso rapido dell'acqua e sarà completato da un miscelatore da esterno della linea **CERAFLEX** o similare, progettato per una regolazione ottimale della temperatura. A completamento, verrà installata un'asta doccia con soffione e doccetta, per un utilizzo versatile e confortevole.



Nelle planimetrie delle unità immobiliari, l'ambiente indicato come "WC" è progettato per ospitare un water, un lavabo e, se lo spazio lo consente, un piatto doccia. Per quanto riguarda gli attacchi per la lavasciuga, essi saranno predisposti nel ripostiglio o nel bagno secondario.

La cucina sarà dotata di attacchi per acqua calda e fredda, oltre a un collegamento specifico per la lavastoviglie, e includerà lo scarico necessario. Non è prevista l'installazione della rete del gas metano, favorendo così l'adozione di soluzioni alternative come piani cottura a induzione, che offrono maggiore efficienza energetica e sicurezza. Inoltre, ogni appartamento disporrà di un rubinetto a muro per l'acqua fredda, situato nel terrazzo-loggia all'interno del box impianti.



Per ulteriori informazioni sulla parte idraulica si chiede di prendere contatto diretto con la ditta "EFFECI Termoidraulica S.r.l." nella persona del titolare Fabio Cecchinato – cell. 347-6694755 il quale darà indicazioni puntuali dello showroom di riferimento. L'eventuale differenza economica derivante da diversa scelta dovrà essere concordata e pagata direttamente alla ditta "EFFECI Termoidraulica S.r.l."

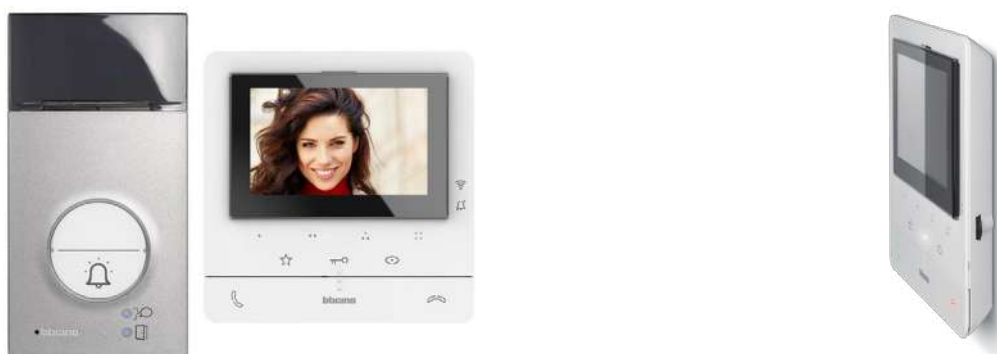
10. Impianto elettrico e fotovoltaico

La tecnologia dell'impianto elettrico sarà standard di "livello 1" della **Bticino serie Matix**, di colore bianco. Ogni appartamento sarà dotato di un videocitofono con schermo a colori della **BTicino serie Class 100** connesso.



Sarà installato l'impianto **FTTH, (Fiber to the Home – Fibra fino a Casa)**, ossia impianto a banda ultra larga (BUL), connesso con cavo in fibra ottica, compreso di tutti gli accessori per il corretto funzionamento e precisamente CSOE TV, CSOE FTTH componente di smistamento dalla rete del gestore telefonico ai vari appartamenti e servizi, cavo di distribuzione in fibra ottica a 4 fili, STOA apparato per la giunzione e smistamento delle fibre all'interno di ogni appartamento, TDT componente di interconnessioni ottiche dei servizi (antenna e satellitare). Saranno montati uno o più punti luce esterni (a discrezione del costruttore) su ogni terrazzo/loggia compreso di corpi illuminanti con comando manuale dall'interno dell'unità.

Sarà eseguita la predisposizione dell'impianto allarme perimetrale e volumetrico, scatole e tubi, compreso del montaggio dei contatti con cavo sulle finestre, porte finestre, vetrate e portoncino blindato.



Ogni unità sarà dotata di un impianto fotovoltaico come da calcolo del Termotecnico (le pratiche per l'attivazione dell'impianto fotovoltaico sono a carico della Parte Acquirente). Nel vano scala saranno montate delle prese elettriche a muro 10/16A e sarà installato un impianto di illuminazione con tecnologia Led, di design e colori a descrizione della Committenza.

Negli ingressi pedonali, carrai e area di manovra esterna, saranno montati dei corpi illuminanti a terra, a muro, a palo o a soffitto, con tecnologia Led, a discrezione della Committenza.

I garages saranno dotati di un punto luce a parete e/o soffitto e di 01 presa elettrica 10/16 A su scatola esterna.



SCHEMA IMPIANTO ELETTRICO

Quadro elettrico generale con interruttore salva vita.

Impianto elettrico di livello 1

Dettaglio punti luce e prese per ambiente.



Dotazione per ambiente

Punti prese

Punti luce

Prese TV

Ingresso	1	1	
Soggiorno	6	2	1
Angolo Cottura	2		
Camera	4	1	1
Bagno	2	2	
Ripostiglio - Lavanderia	3	1	
Disimpegno	2	1	
Terrazza	1	2	
Locale servizi WC	1	1	
Garage	1	1	

Le dotazioni rappresentate sono indicative e verranno adeguate secondo livello CEI e secondo le necessità operative.

11. Serramenti

11.1 Infissi esterni

Serramenti in PVC rigido e stabilizzato di colore bianco, con caratteristiche rispondenti alle norme Italiane ed Europee, rispondenti alle seguenti caratteristiche:

- Sistema di profili in **classe A a 6 camere** per sostenere elevate sollecitazioni termiche e migliorare l'isolamento acustico;
- Sistema di tenuta a 3 guarnizioni, con pinna centrale che protegge le parti meccaniche dall'umidità e dalle basse temperature;
- Vetro doppio basso emissivo con camera termica singola e gas Argon;
- Trasmittanza termica $U_f = W/m^2 K - U_w$ fino a $1.20 W/m^2K$;
- Porte e finestre anta e ribalta;

Su tutti i fori verso l'esterno (esclusi gli alzanti scorrevoli) saranno montati dei monoblocchi preisolati composti da spalle in polistirene estruso con inserire le guide in alluminio di scorrimento, cassonetto per avvolgibile nello spessore della muratura, con ispezione dall'esterno.

Tutti gli avvolgibili saranno in alluminio con scorrimento su guide in alluminio incassate a muro lateralmente, con spazzole antirumore, saranno motorizzati elettronicamente con comando interno su ogni foro.

Gli alzanti scorrevoli presenti nella zona giorno saranno di larghezza e altezza come da progetto e saranno in PVC bianco con maniglione di apertura/chiusura cromo satinato o bianco a discrezione della D.L.



I serramenti saranno realizzati dalla ditta "Agostini Group" <https://www.agostinigroup.com/> ed il modello scelto è il "AG82-3".

Per la visione dello showroom si chiede di contattare il referente commerciale il Sig. Renaldin Enrico al cell. 349-3455000
– mail: enrico.renaldin@agostinigroup.com

11.2 Porte interne e portoncino blindato

Le porte interne saranno laminate, bianche lisce o con trama che riproduce l'effetto legno segato positivo, con maniglie e ferramenta cromo-satinata della ditta

FERPLAC modello PRINT 15.

Il portoncino blindato sarà con pannello interno laminato bianco, cassa bianca e, pannello esterno pantografato e verniciato a discrezione del Costruttore, maniglia, limitatore di apertura, notolino interno di chiusura serratura e spioncino cromo-satinato, classe di effrazione 3, cilindro europeo.

Per la visione dello showroom si chiede di contattare il referente commerciale il Sig. Fabio Massa
al cell. 348-2603062.

Il portone di accesso condominiale, sarà in alluminio, vetro camera basso emissivo.



11.3 Basculante Garage

Le chiusure per garage saranno del tipo basculante in lamiera zincata, verniciato a discrezione del costruttore, apertura manuale, predisposte alla motorizzazione.



12. Pavimenti e rivestimenti

- **Zona giorno, lavanderia/ripostiglio, disimpegno notte** in gres porcellanato rettificato e non, posato dritto con fuga, formati tipo 60x60, 30x60 o 20X100 effetto legno non rettificato, posati in opera ortogonali alle murature, fugati 3/5 mm; Il costo previsto è di 40,00 €/mq.
- **Camere zona notte**, saranno pavimentate in legno di rovere prefinito, verniciato e spazzolato.
Il costo previsto è di 50,00 €/mq.
Lo spessore massimo consentito per i pavimenti in legno è di 10 mm, in quanto spessori superiori non garantiscono il rispetto dei consumi energetici indicati nell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità immobiliare.
- **Rivestimento Bagni:** sarà posato fino ad un'altezza di 120 cm circa e 210 cm sulla doccia.
Non sono previsti profili in alluminio a chiusura delle geometrie dei rivestimenti.
Il costo previsto è di 800,00 €/bagno per un totale di circa 14 mq cad.
- **Rivestimento cucina** non previsto;



- **Battiscopa:** in legno laccato bianco h. 7 cm su tutti gli ambienti escluso i bagni.
- **Pavimento terrazze:** sarà di tipo flottante sopraelevato, costituito da piastrelle in gres porcellanato formato 60x60 cm e di spessore 20 mm, posate su supporti regolabili in materiale plastico. Questo sistema consente una posa a secco, garantendo un'efficace gestione del deflusso delle acque meteoriche attraverso le fughe tra le piastrelle. Il formato e il colore delle piastrelle saranno scelti a discrezione del costruttore, in armonia con il design complessivo dell'edificio.
- **La scala ed i disimpegni condominiali interni** saranno rivestiti, come pavimentazione, in marmo Biancone Asiago spazzolato o materiale lapideo a discrezione del costruttore.
- **La pavimentazione dei garages** sarà in calcestruzzo con finitura al quarzo e liscio opaco, colore grigio o equivalenti, a discrezione del costruttore.
- **La pavimentazione del viale d'ingresso carraio**, area di manovra e dei posti auto scoperti sarà del tipo autobloccante (betonella) o simili, a discrezione della D.L.
- **La pavimentazione del viale d'ingresso pedonale e dei marciapiedi perimetrali all'edificio** saranno del tipo autobloccante (betonella) o simili, a discrezione della D.L.



12.1 Variazione di scelta

Eventuali modifiche ai materiali di finitura rispetto a quanto indicato nel presente capitolato dovranno essere effettuate presso lo stesso rivenditore, previa verifica della disponibilità del prodotto a magazzino, e non presso altri fornitori. Prima di confermare qualsiasi modifica al rivenditore, sarà obbligatorio comunicarla per iscritto alla ditta costruttrice e alla Direzione Lavori. Qualsiasi differenza economica derivante dalla nuova scelta dovrà essere negoziata, contrattualizzata e pagata direttamente al rivenditore. L'approvazione della variazione da parte dell'impresa costruttrice avverrà solo dopo aver ricevuto la documentazione attestante il pagamento della differenza economica.



La visione del materiale di finitura (pavimenti e rivestimenti in ceramica), è possibile effettuarla presso lo Showroom "MOROSIN CERAMICHE" in Via Umberto I°, n° 100 – Arzergrande previo appuntamento con Franco Morosin oppure in Via Venezia, 36/A – Padova, previo appuntamento con Alessandra Bertocco
– Tel. 049-5800193
– www.morosin.it , citando il presente capitolato.

13. Tinteggiature

Il rivestimento esterno dell'edificio, sarà del tipo Venezia (intonachino).

Le tinteggiature dei muri e soffitti interni alle unità abitative e garage saranno eseguite con stesa di doppia mano di pittura semi lavabile traspirante.

A tal proposito si precisa che i render fotografici visionati hanno il solo scopo di aumentare la comprensione del progetto, pertanto alcuni dettagli riportati sui render sono indicativi e non prescrittivi e/o vincolanti. Infatti quanto rappresentato nelle immagini, non ha il potere di condizionare l'esecuzione di lavorazioni non previste nel presente capitolato o nel preliminare di compravendita dell'immobile, solo perché viste sui render. Pertanto in caso di incongruenza, la validità assoluta in termini di scelta esecutiva viene attribuita al progetto.



14. Opere da fabbro

La chiusura dell'accesso carraio, sarà eseguita con un cancello in ferro zincato e verniciato colore e disegno a scelta della D.L. e sarà predisposto alla eventuale futura motorizzazione. Ogni unità abitativa sarà dotata di un cancello pedonale in ferro zincato e verniciato con colore e motivo realizzativo scelto dalla D.L..

- **Recinzioni** - Le recinzioni saranno realizzate come da progetto approvato, alcune con parti in ferro verniciato su muretto in cls e altre con rete a maglie metalliche plastificate, per un'altezza massima complessiva di 150 cm. Dove possibile, saranno recuperate, senza alcun intervento, le recinzioni esistenti verso le altre proprietà.



15. Ascensore

Sarà installato un ascensore di marca primaria, a 3 fermate, (piano terra, primo e secondo), elettrico, con finiture e colore a scelta del Costruttore, completo di illuminazione a led sul soffitto.



16. Infrastrutture impiantistiche

L'edificio sarà dotato di una rete esterna di scarichi delle acque piovane, compresa di tutte le caditoie necessarie per raccogliere le acque e collegarle alla rete pubblica e una rete interna di scarichi delle acque nere dei bagni e delle cucine collegata alla rete pubblica delle fognature.

Le tubature delle acque nere inserite dentro ai muri o ai solai in cui passeranno i liquidi di scarico, saranno costituite da materiale ad elevate prestazioni di abbattimento acustico.

Gli scarichi delle acque bianche saranno realizzati all'esterno dei muri perimetrali, mediante installazione di pluviali in lamiera di alluminio preverniciato, sia per il convogliamento delle acque della copertura che delle terrazze/ logge.

17. Giardino

L'area condominiale esterna sarà consegnata attrezzata.



18. Prescrizioni particolari

La **Società Costruttrice**, a esclusivo e insindacabile giudizio della **Direzione Lavori**, si riserva il diritto di apportare, durante l'esecuzione dell'opera, eventuali varianti ritenute opportune o necessarie al fine di migliorare l'opera complessiva, i materiali o le finiture previsti. Tale facoltà potrà essere esercitata in presenza delle seguenti condizioni, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Mancata disponibilità di materiali o forniture da parte dei fornitori originariamente selezionati;
- Cessazione dell'attività delle ditte produttrici o difficoltà di approvvigionamento;
- Introduzione sul mercato di soluzioni migliorative o alternative di pari o superiore qualità e funzionalità;
- Necessità o scelte tecniche autonome della Direzione Lavori, finalizzate al miglioramento tecnico o estetico del progetto.

La Società garantisce espressamente che eventuali sostituzioni di materiali e finiture saranno effettuate esclusivamente con prodotti di valore e qualità pari o superiori rispetto a quelli inizialmente descritti nel presente documento. Tali modifiche saranno eseguite senza alcun costo aggiuntivo per l'acquirente o i suoi aventi causa, i quali non potranno avanzare pretese di risarcimento o indennizzo, né sollevare obiezioni o reclami relativamente alle variazioni introdotte.

Si sottolinea che la costruzione di un fabbricato è un **lavoro artigianale eseguito manualmente** e non un processo automatizzato in serie come quello industriale. Per tale motivo, sono previste **tolleranze esecutive** conformi all'articolo 34-bis del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001, noto come **Testo Unico dell'Edilizia**.

Eventuali presunte difformità del fabbricato o di parti di esso che rientrino nelle tolleranze esecutive accettabili non potranno essere oggetto di contestazione, né daranno diritto a richieste di indennizzo, risarcimento o riduzione del prezzo di acquisto. Le strutture portanti rappresentate nelle planimetrie allegate sono da considerarsi indicative e non vincolanti sia nella posizione sia nelle dimensioni. Tali strutture potranno subire modifiche necessarie a garantire la stabilità e la sicurezza dell'edificio, in base a verifiche statiche o a esigenze tecniche emerse durante l'esecuzione.

Gli elementi di arredo rappresentati nei disegni, così come immagini, dettagli e grafiche di finiture riportati nelle planimetrie e nel capitolato, sono puramente indicativi e non vincolanti. Eventuali differenze rispetto alla rappresentazione grafica non potranno essere oggetto di contestazione.

Non è consentito all'acquirente richiedere lo scorporo di lavorazioni o forniture dall'opera complessiva, né detrarre il valore dal prezzo pattuito.

19. Rappresentazioni grafiche dell'intervento

Le immagini ed i rendering che evidenziano il presente intervento sono da considerarsi indicativi e NON costituiscono in alcun modo elementi vincolanti o prescrittivi. Di conseguenza, quanto raffigurato non comporta alcun obbligo di eseguire lavorazioni non previste o non incluse nel presente capitolato o nell'accordo preliminare di compravendita dell'immobile, anche se visualizzate nei rendering.

Tali rappresentazioni grafiche servono unicamente per dare un'idea generale degli spazi e delle potenziali soluzioni progettuali, senza alcun valore contrattuale o obbligatorio.

In caso di incongruenze tra le immagini render e il progetto, la decisione finale sulla validità delle soluzioni da adottare sarà di esclusiva competenza del Direttore dei Lavori. Quest'ultimo avrà il compito di interpretare e definire le lavorazioni da eseguire, garantendo che siano conformi alle normative vigenti.

Le immagini render, essendo puramente illustrative, sono da considerarsi indicative e prive di valore legale o vincolante.

20. Informativa per il cliente: pavimento in legno e partizioni interne in cartongesso

Il promissario acquirente dichiara di essere consapevole che il pavimento in legno e le pareti divisorie in cartongesso, essendo materiali soggetti a variazioni dimensionali e strutturali, possono risentire delle condizioni ambientali, in particolare delle variazioni di umidità relativa tra le stagioni.

Durante il periodo di riscaldamento invernale, l'umidità relativa negli ambienti tende a ridursi significativamente (circa 45%) rispetto a quella estiva (65/70%). Questa variazione può provocare:

- **Pavimenti in legno:** Formazione di fessurazioni tra le doghe o lungo i bordi, dovute al naturale ritiro del legno in condizioni di bassa umidità.
- **Pareti in cartongesso:** Comparsa di microfessurazioni, soprattutto in corrispondenza di giunti e punti di raccordo, legate al movimento naturale dei materiali.

Questi fenomeni, che si manifestano come conseguenza naturale delle proprietà fisiche dei materiali, sono inevitabili e ciclici, legati alle normali variazioni stagionali di temperatura e umidità.

Essendo intrinseci alla natura dei materiali utilizzati e non influenzando sulla funzionalità o sulla sicurezza degli ambienti, l'impresa non è tenuta a effettuare interventi di riparazione per tali eventi che potrebbero evidenziarsi, poiché non rappresentano un difetto costruttivo, ma una normale caratteristica del comportamento dei materiali nel tempo.

21. Accesso al cantiere

L'accesso al cantiere è strettamente riservato agli intestatari del contratto preliminare di acquisto.

Tale accesso sarà consentito esclusivamente su appuntamento concordato con la Società Costruttrice e solo alla presenza di personale autorizzato dalla stessa.

Per garantire la sicurezza degli acquirenti, sono previsti sopralluoghi in cantiere, il cui numero sarà limitato e organizzato secondo il seguente schema indicativo, salvo diversi accordi:

- **1. Primo sopralluogo:** durante la fase di definizione del posizionamento degli impianti elettrici interni;
- **2. Secondo sopralluogo:** prima della posa dei pavimenti;
- **3. Terzo sopralluogo:** pochi giorni prima della stipula definitiva, per una verifica complessiva dell'immobile completato.

È assolutamente vietato accedere al cantiere senza preavviso o senza la presenza di personale preposto, in quanto l'ambiente è soggetto a numerosi rischi e pericoli tipici delle aree di lavoro edili.

Qualsiasi sopralluogo effettuato in violazione di tali disposizioni sarà considerato una grave violazione delle norme di sicurezza e sarà segnalato alle autorità.

La Società Costruttrice declina ogni responsabilità per interpretazioni difformi o soggettive rispetto a quanto riportato nel presente documento e garantisce che tutte le operazioni saranno condotte nel rispetto delle normative vigenti e delle migliori pratiche costruttive, tenendo conto delle tolleranze esecutive previste dalla normativa.

22. Validità e revisione del capitolato

Il presente **Capitolato delle Opere**, identificato dal numero di “revisione” e dalla “data” riportati nel frontespizio della prima pagina, **sostituisce integralmente tutte le versioni precedenti.**

A partire dalla data indicata, esso costituisce l'unico documento ufficiale valido. Tutte le proposte di acquisto formulate successivamente a tale data devono includere un riferimento scritto alla presente revisione del capitolato, indicandone chiaramente il numero di revisione e la data, come parte integrante e sostanziale della proposta stessa.

23. Condizioni per la proposta di acquisto

- • **PREZZO:** Il prezzo dell'unità immobiliare è fissato in €., al netto dell'IVA. A tale importo si aggiunge una quota di €3.000,00 destinata agli allacciamenti.
- • **CAPARRA:** la caparra richiesta pari al 30% del prezzo dell'immobile. Tale importo potrà essere versato in un'unica soluzione al momento della sottoscrizione del preliminare di compravendita. In alternativa, è possibile optare per una dilazione del pagamento, suddividendo la caparra in tre rate:
 - 10% al momento della stipula del preliminare notarile;
 - 10% entro 30 giorni dalla data del preliminare;
 - 10% entro 60 giorni dalla data del preliminare.
- • **FIDEIUSSIONE:** Sarà consegnata all'acquirente, al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita, una fideiussione a garanzia delle somme versate.
- • **Il Notaio** di riferimento che ha seguito tutta l'attività di compravendita ed i preliminari stipulati per altri clienti è il Notaio Attianese con studio in Via Roma n° 220 al Albignasego, il suo ufficio dispone di tutta la documentazione necessaria, inclusi atti notarili, visure catastali e ipotecarie, nonché eventuali certificazioni urbanistiche e di conformità edilizia.



DOMUS



Indirizzo

Via Lungargine G. Rovetta 4
35127 Padova (PD)



Indirizzo

Via Roma, 151
35027 Noventa Padovana (PD)



Per informazioni

(+39) 049 689 7710
info@novadream.it
www.novadream.it



Capitolato delle opere

DOMUS

