

ALLEGATO "B"

Capitolato cantiere Via Dei Pini



PREMESSA

Gli edifici saranno costruiti a regola d'arte secondo i più moderni criteri costruttivi e nel rispetto delle norme previste per la parte architettonica, strutturale, termica ed acustica con l'obiettivo di raggiungere la massima classe energetica. La ditta venditrice si avvarrà di architetti ed ingegneri di ottimo valore professionale. I materiali impiegati saranno forniti dalle migliori ditte tra quelle presenti sul mercato; le strutture sono garantite dalla ditta venditrice per dieci anni ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile; tale garanzia si intende prestata per quei difetti che incidono profondamente sugli elementi essenziali dell'opera e che influiscono sulla sua durata e solidità. Contro tutti gli altri difetti possibili sia di materiali che di esecuzione l'Impresa costruttrice presta garanzia per due anni della consegna ai sensi dell'art. 1667 del Codice Civile. Tale garanzia è prestata a condizione che la parte promittente l'acquisto abbia provveduto alla ordinaria manutenzione. Sono esclusi dalla garanzia dell'impresa costruttrice: interruttori, rubinetterie, motori elettrici, apparecchi elettrici in genere, maniglie, ferramenta delle porte e delle finestre e quanto altro di uso corrente, in quanto detti prodotti vengono garantiti dalla casa produttrice.

ELEMENTI STRUTTURALI

I fabbricati avranno strutture portanti in cemento armato, calcolate a norma delle disposizioni per le opere in cemento armato, ivi comprese le norme antisismiche ad oggi in vigore. I solai dei vari piani e quello di copertura saranno realizzati in cemento armato e pignatte con resistenza tale da consentire un sovraccarico utile di 200 Kg. /mq oltre ai pesi permanenti. Il primo solaio sarà realizzato in lastre prefabbricate del tipo a predalles.

MURATURE DI TAMPONAMENTO ESTERNO

Le pareti esterne di tamponamento saranno realizzate con blocchi pesanti dello spessore minimo di cm 30, necessario per garantire i parametri richiesti dalla normativa vigente in materia di isolamento termoacustico. La conformazione della stratigrafia del muro resta comunque a discrezione della D.L. che si riserva la facoltà di cambiarla rispettando comunque i valori termoacustici stabiliti dalla normativa. Le pareti dei garage saranno in mattoni tipo LEKABLOCK a vista con fughe stuccate, spessore cm. 12.

TRAMEZZATURE INTERNE

I tramezzi interni saranno realizzati con mattoni forati posti in foglio da cm. 8 legati con malta cementizia. Alla base di ogni fila di tramezzatura verrà interposto una lastra di isolamento termoacustico dello spessore indicato dalla D.L.

COIBENTAZIONE

Le pareti contro terra, le pareti esterne, gli orizzontamenti calpestabili, compreso il piano interrato, saranno isolati termicamente con idonei prodotti a norma del progetto di isolamento termico redatto ai sensi della legge 10/91 sul risparmio dei consumi energetici. I solai di separazione tra appartamenti diversi saranno adeguatamente isolati acusticamente, così come tutte le colonne di scarico, (in particolare per i w.c. saranno poste in opera cassette di tipo silenziato). I muri di separazione delle unità immobiliari saranno formati da due muri in foglio con tramezze in laterizio da cm 12 tra le quali sarà posto un materassino in lana di roccia dello spessore idoneo, previo rinzafo di una parete con malta cementizia di tipo tradizionale o altro materiale che ne garantisca lo stesso abbattimento acustico. Nel sottopavimento sarà eseguito un sottofondo leggero di isolamento in cemento cellulare, di spessore di circa cm 10, materassino fonoassorbente e un massetto di sabbia e cemento, per la posa a colla dei pavimenti, dello spessore di circa cm 5.

FINITURE ESTERNE

La copertura sarà coibentata ed impermeabilizzata con materiali rispondenti alla normativa vigente. I canali di gronda saranno ricavati all'interno del cornicione in c.a. opportunamente impermeabilizzato oppure in lamiera di rame o reizink da 6/10 così come i pluviali che saranno collegati alla fognatura bianca in sede stradale, comunque il tutto come dai disegni esecutivi predisposti dalla D.L. I parapetti dei balconi saranno, parte in muratura/cemento armato intonacata e ringhiera zincata e verniciata, a discrezione della D.L. le banchine delle aperture esterne saranno in marmo tipo trani, comunque a discrezione della D.L..

INFISSI ESTERNI

Le finestre e le porte finestre saranno in P.V.C. aventi un telaio maestro con spessore non inferiore a mm. 55

e spalle non inferiori a mm. 55, le ante avranno spessore non inferiore a mm. 68. Gli infissi esterni saranno di colore naturale o secondo quanto disporrà il D.L.; saranno date complete di vetri a camera con adeguata ferramenta di sostegno e di chiusura. Le tapparelle saranno in alluminio con cassonetto a "scomparsa" coibentato ed alloggiato nello spessore del tamponamento esterno. I vetri saranno a norma di legge, del tipo camera basso emissivo, secondo la normativa vigente. Tutti gli infissi saranno corredati di movimentazione tipo "anta e ribalta", mentre tutte le tapparelle saranno dotate di scorrimento motorizzato.

INFISSI INTERNI

Le porte interne degli alloggi saranno monoanta battente del tipo tamburato, lisce, con finitura tipo noce nazionale, noce biondo, rovere o laccate bianche. Ogni alloggio sarà munito di portoncino di sicurezza blindato con anima metallica e serratura a doppia matrice, dotato di spioncino e di guarnizione antispiffero alla base, che esternamente sarà rifinito con pannellatura liscia secondo le prescrizioni della D.L. ed internamente avrà pannellatura analoga a quella scelta per le porte interne.

INTONACI E TINTEGGIATURE

Le tamponature esterne verranno rivestite con sistema a cappotto ed intonacate con premiscelato cementizio arricchito con fibre resinose e tinteggiate con materiali silossanici a garanzia della traspirabilità della parete, il tutto di colore a scelta della D.L. Pareti e soffitti saranno intonacati con malta cementizia tipo pronto per l'interno con finitura al civile. Le tinteggiature delle pareti e dei soffitti interni saranno dello stesso colore ed eseguite a tempera di colore bianco.

SCALE INTERNE

Le scale interne verranno realizzate con soletta in c.a. come da calcolo strutturale e verranno finite in marmo a scelta della D.L., da cm 3 per le pedate e da cm 2 per le alzate, il battiscopa, ove previsto, avrà un'altezza di cm 8 e uno spessore di cm1 e corrimano in ferro verniciato a scelta della D.L.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti degli alloggi saranno in piastrelle di materiale ceramico di prima scelta con formato di cm. 30x30, 40x40, 60x60 al prezzo di listino, di €/mq. 60. Nei bagni il rivestimento avrà un'altezza massima di m. 2.00 e sarà realizzato in piastrelle di materiale ceramico di 1° scelta, avente formato di cm. 40x40 o cm. 60x60 massimo, al prezzo di listino, di €/mq. 60. Nelle cucine e negli angoli-cottura il rivestimento verrà posto in opera esclusivamente sulla parete d'arredo per un'altezza di m. 1.60 a partire dal piano-cottura e sarà realizzato in piastrelle di materiale ceramico di 1° scelta, avente formato di cm. 20x20 massimo, al prezzo di listino, di €/mq. 60; qualora venisse richiesto il rivestimento di superfici inferiori a quelle previste, non verrà riconosciuto alcun conguaglio. Le ceramiche saranno campionate per la loro scelta e saranno posate a colla a correre, esclusi altri tipi di montaggio, greche, pezzi speciali, disegni, etc... Formatelli delle piastrelle e relativi montaggi diversi da quelli sopra previsti dovranno essere concordati con la ditta almeno 3 mesi prima dell'inizio dei relativi lavori. Tutti gli ambienti interni saranno muniti di zoccolino battiscopa alto cm. 7.00 in legno, con finitura simile alle porte.

I balconi, i loggiati di qualsiasi livello, purchè esterni, saranno pavimentati con piastrelle antigelive di tipo e

colore a scelta esclusiva della D.L. e di analogo materiale saranno i relativi battiscopa. Il pavimento delle autorimesse sarà di tipo industriale, liscio a macchina con spolvero indurente.

IMPIANTO ELETTRICO

Ogni alloggio verrà dotato di impianto elettrico costituito da conduttori di rame isolati entro tubi dielettrici incassati nelle murature, seguendo la normativa tecnica applicabile all'impiego (CEI 64-8, CEI 11-8, livello1) ed installando componenti e materiali costruttivi a regola d'arte (L.37/08). I frutti saranno della ditta Vimar, modello Arkè, o similari. Ogni unità immobiliare sarà dotata di n.1 quadro generale appartamento, n.1 quadro generale garage, n.1 quadro a valle contatore Enel, n.1 impianto video-citofonico, n.1 termostato ambiente, n.1 allaccio lavatrice, n.1 allaccio lavastoviglie, n.1 campanello con suoneria al portone d'ingresso, impianto telefonico, n.2 lampada di emergenza, impianto TV normale e predisposizione per impianto satellitare (ci sarà un'unica antenna normale ed un'unica antenna parabolica per tutti gli appartamenti).

I locali di ogni alloggio saranno dotati come segue :

- soggiorno-ingresso : n.2 punti luce, n.3 punti comando, n.3 biprese 10/16 Amp. (presa elettrodomestici), n.4 prese 10 Amp. (prese luce), n.2 prese TV, n.2 prese TL ;
- cucina/angolo-cottura : n.1 punto luce, n.1 punto allaccio (per cappa aspirante), n.1 punto comando, n.4 biprese 10/16 Amp. (prese elettrodomestici), n.1 predisposizione per allarme gas, n.1 punto TV;
- bagno : n.1 punto luce, n.1 punto allaccio (per specchiera), n.2 punti comando, n.1 presa 16 Amp. (presa phon) ;
- camera matrimoniale : n.1 punto luce, n.3 punti comando, n.1 bipresa 10/16 Amp. (presa elettrodomestic), n.3 prese 10 Amp. (prese luce), n.1 presa TV, n.1 presa TL;
- camera singola: n.1 punto luce, n.2 punti comando, n.1 bipresa 10/16 Amp. (presa per elettrodomestici), n.1 presa 10 Amp. (presa luce), n.1 presa TV, n.1 presa TL;
- disimpegno notte : n.1 punto luce, n.2 punti comando, n.1 bipresa 10/16 Amp. (presa per elettrodomestici);
- terrazze/loggiati/balconi : n.1 punto luce, n.1 punto comando luminoso (spia di segnalazione) corpi illuminanti sui balconi a scelta esclusiva della D.L.;
- scala interna e/o esterna : n.1 punto luce, n.2 punti comando (per le scale esterne corpi illuminanti a scelta esclusiva della D.L.) ;
- autorimessa : n.1 punto luce, n.1 punto comando, n.1 bipresa 10/16 Amp. (presa per elettrodomestici)
- cantine: n.1 punto luce, , n.1 punto comando , n.1 bipresa 10/16 Amp. (presa per elettrodomestici)
- balconi: n.1 punto luce esterno a soffitto od a parete, completo di plafoniera, con comando posto all'interno dei locali.
- parti condominiali : la corsia dei garage e i camminamenti pedonali, saranno opportunamente illuminati con corpi illuminanti a scelta della D.L.
- Impianto fotovoltaico, dimensionato a norma di legge, a servizio elettrico del condominio.

IMPIANTO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

L'immobile sarà dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a condensazione ad elevato rendimento con tiraggio forzato ed accensione elettronica, posta in apposita centrale termica condominiale e ogni appartamento verrà reso autonomo mediante l'applicazione di appositi contabilizzatori indipendenti.

L'impianto sarà completo in ogni sua parte e conforme alla legge 10/91 sul contenimento dei consumi energetici. All'interno di ogni singola unità è previsto un sistema di riscaldamento radiale a pavimento, con integrazione di scaldi salviette elettrico nel bagno. In ogni appartamento verranno installati n°2 punti per la predisposizione di impianto di condizionamento.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le unità immobiliari saranno dotate di impianto solare-termico condominiale con l'applicazione di pannelli solari sul tetto e di un serbatoio per l'accumulo dell'acqua calda, dimensionato come per legge, da installare in luogo e a discrezione della D.L. Gli edifici saranno allacciati all'acquedotto Comunale con erogazione nelle cucine e nei bagni. L'impianto di adduzione dell'acqua calda e fredda sarà realizzato con tubazioni multistrato, il tutto a norma di legge. Tutti gli scarichi saranno realizzati con sistema "Wavin" in accordo con le norme sanitarie vigenti. Ogni unità immobiliare sarà dotata di attacco lavatrice (nelle lavanderie) e, nella cucina, di attacco per lavastoviglie. Nelle cucine saranno predisposti impianti atti a ricevere monoblocchi. Nei bagni verranno installati un vaso a sedere bianco completo di cassetta incassata, un bidet bianco, piatto-doccia da m. 0.80x0.80 o 0.90x0.70, completo di miscelatore (escluso box) ed un lavabo tipo Cielo Easy evo 65x52 sospeso; ditta catalano new lite 62 o similari. I sanitari saranno della ditta Cielo modello Easy bath Evo o similare; Catalano Italy eco 52 o similare; La rubinetteria sarà della ditta Paffoni modello candy in alternativa modello tango o similare. Sia nel bagno principale che nelle lavanderie non verranno collocati accessori quali portasapone, portasalviette ecc.

IMPIANTO GAS

Ogni zona cottura sarà dotata di rubinetto di erogazione completo di allacciamento alla rete di distribuzione.

AUTORIMESSE E CANTINE

Le autorimesse saranno dotate di un punto acqua fredda e relativo scarico. La porta di accesso al garage sarà munita di serranda basculante in lamiera zincata preverniciata, dotata delle forature di ventilazione come per legge. L'autorimessa sarà realizzata in conformità alle normative vigenti.

SISTEMAZIONE ESTERNA

Il giardino esclusivo sarà recintato, per le parti confinanti con percorsi e ingressi comuni, con ringhiera zincata posta su muretto in c.a. per un'altezza complessiva minima di 1.00 m., diversamente, a discrezione della D.L., verrà realizzata con muro in c.a. verniciato a tutta altezza. Il terreno verrà livellato ma non piantumato. Per ogni giardino sarà installato un pozzetto con l'arrivo di luce ed acqua. Sarà predisposto un sito per l'alloggiamento dei contatori del gas, acqua e corrente elettrica, conformemente alle disposizioni degli enti erogatori e situato nel punto ritenuto più idoneo dalla D.L.

MODIFICHE DEL CLIENTE

Tutte le modifiche in aggiunta, sia per quantità che per qualità, a quanto sopra descritto, saranno realizzate previa accettazione del preventivo concordato con la parte promittente la vendita. Per tutte le modifiche in differenza, sia per quantità che per qualità, alle voci del presente capitolato, non sarà corrisposto alcun

conguaglio.

ESCLUSIONI

Tutte le spese relative agli allacci ai pubblici servizi verranno anticipate dall'Impresa Costruttrice ma rimborsate pro-quota dell'acquirente, entro e non oltre la data prevista per il rogito dell'unità immobiliare. Tutte le spese relative alla legge Legge 210 del 02.08.2004 / D.Lgs. 122 del 20.06.2005, verranno anticipate dall'Impresa Costruttrice e rimborsate al rogito notarile. Tutte le spese per gli accatastamenti delle singole Unità Immobiliari verranno anticipate dall'Impresa Costruttrice e rimborsate al rogito notarile. Ogni variante alla unità immobiliare, eventualmente richiesta, da parte acquirente. Quant'altro non espressamente specificato nel presente capitolato.

NOTE

- Tutte le opere descritte verranno eseguite dall'Impresa Costruttrice a suo criterio e giudizio.
- L'Impresa Costruttrice potrà apportare, a suo insindacabile giudizio, le varianti che riterrà opportune a quanto descritto nel presente capitolato anche in virtù di adeguamento alle norme vigenti, anche in materia di risparmio energetico e/o secondo quanto richiesto dall'amministrazione comunale, Direzione Lavori o relativi enti competenti.
- Si precisa inoltre che non saranno corrisposte eventuali differenze a favore dell'acquirente, causa la mancata fornitura di qualsiasi materiale riportato nel presente capitolato, avvenuta per libera scelta dell'acquirente stesso.
- Le scelte dei materiali dovranno essere fatte entro i termini comunicati dalla impresa costruttrice, al fine di evitare ritardi sulla consegna dell'immobile.
- L'Impresa Costruttrice si riserva la facoltà di apportare tutte le modifiche necessarie per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte delle autorità competenti.
- Sarà possibile apportare modifiche a singole voci del presente capitolato solo relativamente ad opere interne, previa approvazione dell'Impresa Costruttrice e D.L..