

# Capitolato di vendita

## DESCRIZIONE LAVORI

### **Art. 01 – STRUTTURE**

Le fondazioni, le murature perimetrali degli scantinati e i muri di recinzione saranno in cemento armato.

I solai saranno a lastra per il piano terra e in legno gli altri.

Copertura con tetto piano in legno, opportunamente isolato ed impermeabilizzato.

La struttura portante fuori terra per scale, travi e pilastri saranno in cemento armato o profilati in acciaio.

Le gronde saranno in legno.

La struttura è realizzata tramite telaio in cemento armato dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente.

### **Art. 02 – MURATURE**

Le murature esterne saranno realizzate con **blocchi porizzati** e isolamento esterno a cappotto in lana di roccia con eventuale controperete interna in cartongesso. Il tutto nel rispetto della normativa prevista sul risparmio energetico, al momento della realizzazione.

I divisori tra gli appartamenti saranno eseguiti con blocco laterizio e interposto uno strato isolante in lana di roccia, un'ulteriore blocco, intonacato internamente ed una placcatura in cartongesso su entrambi i lati.

I divisori interni saranno in laterizio o cartongesso, con sottostante strato di materiale isolante acustico tipo Fonostop.

### **Art. 03 – MARMI**

Tutti i marmi saranno di prima scelta lucidati. Le finestre e le portefinestre avranno bancali in “Trani” o a scelta D.L. Non è prevista la posa di spalle e travi in marmo alle finestre e porte esterne.

### **Art. 04 – INTONACI**

Gli intonaci saranno del tipo pronto finito a malta fina per gli interni con posa di paraspigoli sotto intonaco in alluminio.

All'esterno verrà applicato un intonaco tipo “intonachino”.

### **Art. 05 – COIBENTAZIONE ED IMPERMEABILIZZAZIONI**

La coibentazione del fabbricato è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici.

L'impermeabilizzazione del solaio delle autorimesse fuori sedime eseguita con massetto di pendenza, doppia guaina, strato di scorrimento, cappa protettiva in cls, strato drenante con soprastante strato filtrante in tessuto non tessuto e terreno vegetale piantumato.

I muri dei piani interrati saranno impermeabilizzati, previa stuccatura dei fori, con guaina elastomerica in poliestere da mm. 4 e protezione della guaina con fondalina.

### **Art. 06 – LATTONIERA**

I canali di gronda, le scossaline, i pluviali, le gargosse e quant'altro saranno in lamiera preverniciata di adeguate dimensioni.

### **Art. 07 – TUBAZIONI. SCARICHI. CANNE FUMARIE. POZZETTI E FOGNATURE**

Gli scarichi/sfiati saranno realizzati in tubo polietilene fonoassorbente sia in verticale che orizzontale, di diametro adeguato, del tipo “Gheberit” o equivalenti.

Le cucine saranno munite di tubo d'aspirazione per la cappa.

L'impianto fognario “acque nere e gialle” confluirà in un sifone passando a soffitto del piano interrato. Sarà munito d'ispezioni in numero adeguato e collegato alla fognatura comunale.

Nelle corsie delle autorimesse e in fondo agli scivoli pozzetti con griglie in ferro carrabile per la raccolta delle acque piovane, collegate ai pozzi disperdenti.

Per le corsie delle autorimesse rispettate tutte le prescrizioni dei Vigili del Fuoco in materia di

prevenzione d'incendi, in merito al numero degli estintori omologati ed alla segnaletica d'emergenza.

#### **Art. 08 – SOTTOFONDI E MASSETTI**

A copertura delle tubazioni degli impianti verranno realizzati idonei sottofondi termoacustici in cemento soffiato e, a copertura dell'impianto di riscaldamento a pavimento, verrà eseguito un massetto.

Verrà posato anche uno strato di materiale fonoisolante, modello Fonostop Duo della Index o similari, di adeguato spessore e comunque rientrante nella normativa acustica.

#### **Art. 09 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

Al piano interrato pavimenti in calcestruzzo previa stesura di rete elettro-saldata e tirati ad elica. Lo scivolo sarà eseguito in battuto di cemento previa stesura di rete elettro-saldata (finito con rigatura a spina di pesce e bordi lisciati).

I poggiali con piastrelle Gres Porcellanato antigelivo da esterni con battiscopa.

I pavimenti negli appartamenti saranno posati a colla su massetto tirato liscio.

#### **Art. 10 – OPERE IN FERRO**

Tutte le opere in ferro saranno zincate e pitturate a due mani di smalto sintetico.

La scala esterna sarà munita di corrimano in acciaio.

I gruppi contatori posizionati all'esterno saranno protetti da telai in ferro.

I portoni basculanti delle autorimesse saranno in lamiera zincata verniciata cieca con griglia nella parte superiore o in acciaio microforato del tipo contrappeso.

Le porte tagliafuoco saranno del tipo REI 120.

Le griglie delle bocche di lupo saranno in lamiera zincata tipo "Orsogrill" o equivalenti di maglie idonee al calpestio e di necessaria portata.

Il cancello carraio e il cancelletto pedonale saranno in ferro con lavorazione semplice e con automazione il primo e apertura elettrica il secondo.

Sul tetto sarà posto un palo porta antenna di adeguate dimensioni idoneo anche al montaggio della parabola satellitare condominiale.

#### **Art. 11 – OPERE DA FALEGNAME**

Le finestre e le porte-finestre saranno ad una o più ante in PVC bianche tinta Ral 9010, e con maniglie in acciaio satinato.

Tutti i serramenti prevedono taglio di ponte termico ed acustico, vetrocamera isolante ad alto spessore, anti-infortunio con guarnizione interne ed esterna basso emissivo secondo le normative vigenti.

Gocciolatoio con fori per scarico acqua piovana.

Alcuni serramenti saranno dotati di apertura vasistas.

Gli infissi esterni sono protetti con avvolgibili in alluminio motorizzati a pulsante o scuretti a libro, o comunque oscuranti idonei a discrezione e scelta dalla D.L.

Gli eventuali portoncini d'ingresso delle unità, saranno del tipo blindato a più mandate con almeno un perno a soffitto, e tre orizzontali, muniti di spioncino e serratura con chiave.

Tutti i locali, bagni esclusi, avranno uno zoccolino battiscopa in legno o similare.

#### **Art. 12 – OPERE IN ALLUMINIO**

Eventuali serramenti di alluminio saranno in profilati del tipo pesante a taglio termico o in altro materiale, a scelta della Direzione Lavori.

#### **Art. 13 – OPERE DA PITTORE**

Appartamenti tinteggiati a due mani di semilavabile, colore bianco, traspirante con mano sottofondo aggrappante.

Esternamente, la facciata verrà eseguita con intonachino, nel rispetto delle normative locali e paesaggistiche.

#### **Art. 14 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO**

L'impianto di riscaldamento è del tipo a gestione autonomo con sistema multisplit ad espansione diretta per riscaldamento e raffrescamento completo di unità esterna in pompa di calore e tecnologia DC inverter dual split e unità interne da 9000 Btu dotate di strato protettivo contro polvere e impurità e autopulente; modalità QUIET per la riduzione della rumorosità, controllo WiFi.

Scaldacqua in pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria con serbatoio da 100/200 litri completo di trattamento acqua sulle linee principali di adduzione dell'acquedotto con filtro autopulente e dosatore proporzionale di polifosfato

Nei bagni saranno installati dei termoarredi con alimentazione elettrica, con controllo temperatura ambiente incorporato.

Ogni alloggio è dotato di uno termostato posto nel punto più freddo per la gestione di tempi e temperature di funzionamento e, ad esclusione dei bagni.

Le tubazioni convoglianti acqua calda sono dotate di isolamento termico dimensionato in relazione alle prescrizioni di legge sul risparmio energetico.

#### **Art. 16 – IMPIANTO IDRO-SANITARIO**

L'impianto idrosanitario per le unità abitative sarà realizzato utilizzando apparecchi sanitari e rubinetteria di marca primaria, inoltre saranno realizzate le predisposizioni per gli allacciamenti di lavatrice, lavastoviglie e lavelli da cucina.

La produzione di acqua calda sanitaria viene assicurata dalla pompa di calore e raccolta nei boiler, dai quali tramite tubazioni installate entro i cavedi si servirà ogni punto idrico.

Una rete di ricircolo fa in modo di rendere l'acqua calda immediatamente disponibile all'utente.

Il sistema è provvisto inoltre di miscelatore termostatico per la regolazione dell'acqua calda in mandata a norma (47/50°C) e di dispositivo antilegionella azionabile in automatico una volta a settimana.

#### **Art. 19 – IMPIANTO ANTINCENDIO**

Al piano interrato, nella corsia delle autorimesse, installati nella quantità necessaria estintori omologati nel rispetto delle normative sulla sicurezza, inoltre installati all'imbocco della corsia delle autorimesse appositi cartelli indicatori quali: divieto di fumare, di usare fiamme libere e di deposito di sostanze infiammabili o combustibili, in ogni caso saranno rispettate le disposizioni vigenti in materia.

#### **Art. 20 – IMPIANTO ELETTRICO**

Gli impianti elettrici per gli alloggi, per le autorimesse e per gli impianti out-door, saranno in ogni aspetto conformi alle norme C.E.I. ed alle più recenti disposizioni di Legge.

I comandi saranno incassati con frutti e placche del tipo B-Ticino o similare per gli appartamenti, con frutti, tubazioni e placche esterne per le rimanenti zone .

Le zone autorimessa comune collegata al contatore condominiale e munita di sensore relè a tempo o sensore a movimento, interruttore generale di sicurezza posto all'imbocco della corsia, plafoniere stagne a tartaruga con lampada in ogni corsia, corridoi delle cantine e degli eventuali altri luoghi comuni.

In queste saranno poste lampade di sicurezza autonome ad accensione automatica al mancare della tensione di rete.

Tutti i circuiti delle parti comuni deriveranno da un quadro dotato d'interruttori automatici ed interruttori differenziali in numero adeguato.

Il fabbricato sarà munito d'antenna centralizzata con cavo in canalizzazione discendente.

Sarà montata un'antenna per la ricezione dei programmi nazionali e privati più una antenna parabolica per ricezione satellitari.

Le lampade dei balconi saranno del tipo plafoniera o a scelta della Direzione Lavori, e i balconi saranno forniti di uno o più punti luce esterni a discrezione della D.L.

Il fabbricato dotato d'impianto di videocitofono con telecamera al piano terreno e pulsantiera illuminata. Il videocitofono sarà posto all'ingresso di ogni alloggio.

Il cancello carraio, munito d'apertura automatica radio comandata con motore e dotato di tutte le apparecchiature in rispetto alle norme di sicurezza; dotato anche d'apertura a chiave.

A ciascun acquirente saranno consegnati una copia delle chiavi e un telecomando del cancello carraio.

Ogni alloggio fornito di doppio circuito di distribuzione elettrica una linea per l'illuminazione ed una per la forza motrice corredate di quadretto salvavita.

Ogni unità abitativa fornita di prese e punti luce, prese TV e presa telefono adeguatamente distribuite:

soggiorno: un punto luce e quattro prese bivalenti + T, una presa TV, una presa telefono

svincolo notte: un punto luce ed una presa bivalente + T

cucina o angolo cottura: due punti luce, due prese bivalenti, tre prese motrici + T, presa aspirante

camera matrimoniale: un punto luce invertito e tre prese bivalenti + T, una presa TV, una presa telefono; le altre eventuali camere avranno un punto luce deviato a tre prese bivalenti + T, una presa TV, una presa telefono.

Bagni: due punti luce ed una presa bivalente + T, presa motrice per lavatrice in un solo bagno.

Ogni alloggio sarà munito di un termostato ambiente.

Autorimesse: un punto luce ciascuna ed una presa bivalente.

#### **Art. 21 – SISTEMI DI SICUREZZA**

In ogni appartamento verrà **predisposto** un impianto di allarme che prevede una centralina elettronica con collegamento GSM e rilevatori volumetrici non invasivi.

#### **Art. 22 – LINEA VITA**

Verrà installato sulla copertura dell'edificio un dispositivo di sicurezza denominato "linea vita" che consente l'accesso alla copertura in sicurezza garantendo punti di ancoraggio necessari per eseguire le manutenzioni in totale sicurezza in conformità alle norme vigenti.

#### **Art. 25 – PARTI ESTERNE**

Eventuali opere, qui non elencate, potranno essere eseguite al fine di un miglior risultato estetico.

I marciapiedi attorno al fabbricato in pietra.

La recinzione sarà eseguita con muretto in c.a. e ringhiera in ferro.

Le cassette per la posta, una per ogni unità abitativa, saranno fornite con dotazione di chiave.

I giardini privati verranno consegnati con terreno vegetale livellato, semina inclusa, con attacco acqua per eventuale impianto di irrigazione.

Letto confermato, accettato e sottoscritto.

Verona \_\_\_\_\_

VENDITORE

ACQUIRENTE

#### **AVVERTENZE**

La descrizione delle opere è da intendersi sommaria e schematica ed ha il solo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali e più significativi dell'edificio, inoltre le immagini hanno puramente carattere illustrativo ed indicativo pertanto non costituiscono elemento contrattuale.

In fase esecutiva potranno essere apportate alla presente descrizione ed al progetto le varianti o modifiche che si dovessero rendere necessarie ed opportune per motivi di ordine tecnico, funzionale, normativo ed estetico, a condizione che le stesse non comportino una riduzione del valore tecnico ed economico delle unità immobiliari.

Si potranno apportare varianti ai divisori interni non portanti delle singole unità immobiliari ed alle finiture compatibilmente con lo stato di avanzamento dei lavori e nel limite consentito dalla Direzione Lavori.

Le differenze economiche derivanti da tali varianti dovranno essere concordate e saldate prima della loro esecuzione.  
La parte acquirente concede alla parte venditrice di apportare delle modifiche alle facciate del fabbricato e a tutte le parti comuni, purché non incidano sull'importo concordato.  
Letto confermato, accettato e sottoscritto.

Verona \_\_\_\_\_

VENDITORE

ACQUIRENTE

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_