

L'Arte
di trovare
Casa

Capitolato di Vendita

Costruzione di 6 Villette
a schiera in Via Savio,
S.Andrea in Bagnolo, Cesena (FC).



Società Venditrice

Impresa Costruttrice



Via Subborgo Eugenio Valzania, 14
Cesena (FC)

Caratteristiche generali dell'edificio e descrizione lavori

Strutture portanti

Tutte le strutture portanti, compreso platea solai, tetto e i muri saranno realizzati in conformità ai calcoli statici con materiale corrispondente alle norme di legge, sotto la D.L.

Murature

Le murature portanti e di tamponamento esterne saranno eseguite in laterizio di spessore di cm. 30+14 cappotto, adeguato alla funzione specifica. I tramezzi interni saranno realizzati in blocchetti laterizi forati a tre cartelle, aventi spessore di cm. 8; le pareti divisorie di ogni singola unità saranno isolate con muratura blocco 12 + intonaco + 6+ di lana + blocchetto da 8 (spessore 27/28) , il tutto a norma di Legge.

Impermeabilizzazioni

Le murature contro terra saranno impermeabilizzate con guaine bituminose impermeabilizzanti. Alle spicco delle murature in laterizio verrà realizzata barriera impermeabile taglia muro.

Mantella di copertura

Il tetto sarà realizzato con travi in legno lamellari ventilato, o travi in legno massello, finito in tutte le sue parti, con esclusione dei cornicioni, che saranno realizzati in cemento a faccia vista, con disegno a scelta della D.L..

La copertura con tegole del tipo Portoghese, coppo invecchiato della ditta Wierer o tegole canadesi, compresi pezzi speciali per colmi, raccordi ed areazioni per la ventilazione a scelta della D.L..

Intonaci

Tutti gli intonaci interni, dove serviranno, saranno del tipo tradizionale premiscelato, dato su fasce di guida e rifiniti a fratazzo fine. Non saranno intonacate le pareti esterne "a vista".

Nella parte esterna sarà installato un cappotto da cm. 14, finito in tutte le sue parti, con materiale spatolato colore a scelta della D.L..

Rete scarichi e fognature

Tutti gli apparecchi idrosanitari avranno tubazioni di scarico in PVC UNI 302 rigidi, collegati alla rete fognante.

La rete fognante sarà nel completo rispetto del progetto e secondo le disposizioni impartite dagli uffici comunali.

Opere da lattoniere

I canali di gronda, le converse ed i tubi pluviali saranno realizzati in lastre di acciaio inox, sagomate, spessore 5/10, sviluppo adeguato, poste in opera con adeguate cicognette o collarini. I terminali saranno in acciaio inox di spessore adeguato completi di raccordi ai pozzetti dei pluviali.

Canne fumarie d'aspirazione

Le canne di aspirazione per le cucine e i bagni saranno realizzate in PVC 10 rigido, complete di torrino di esalazione. Secondo le disposizioni della D.L.

Banchine e soglie esterne

Le banchine alle finestre e alle soglie esterne saranno realizzate secondo le direttive della D.L. e con materiale Trani di Apricena o semilare spessore non inferiore ai cm. 4 per le banchine e ai cm. 3 per le soglie, complete di gocciolatoio e quant'altro per potere dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

Pavimentazione esterne

I pavimenti dei porticati, dei balconi e dei marciapiedi esterni perimetrali degli appartamenti saranno realizzati in piastrelle Clinker 15x30 - 30x60 - 20x40 antigeliva montaggio a scelta della D.L.

Nelle restanti parti esterne pedonali, carrabili e posti auto saranno eseguiti con betonella a scelta della D.L..

Riporto di terreno nelle parti non pavimentate.

Finiture esterne

Tutte le opere di finitura esterna quali tinteggiatura, parapetti, inferiate, fioriere, pensiline, coperture ed elementi decorativi in genere saranno realizzati nel rispetto del progetto architettonico e secondo le caratteristiche estetiche richieste ed imposte dalla D.L..

Sistemazioni cortilizie e recinzioni

Le sistemazioni cortilizie saranno realizzate, in base al progetto relativo, nel rispetto di quanto disposto dagli uffici competenti e dalla D.L..

Le recinzioni dei confini, lato strada e lato garage saranno realizzate con muretti in blocchetti da 12x25x25 rasati e colorati pittura al quarzo, compreso paletti in ferro zincato e verniciato, rete metallica plastificata, per tutte le restanti parti di recinzione sarà eseguita con paletti in ferro zincato, ancorati con cemento nel terreno vegetale compreso rete metallica plastificata tutti i cancelli pedonali e carrabili saranno in ferro zincato a caldo disegno semplice verniciato.

Allacciamenti ai pubblici servizi

Saranno eseguite tutte le opere di collegamento delle singole unità immobiliari degli allacciamenti hera, enel, telecom, fognatura ai rispettivi contatori e saranno a carico della parte acquirente tutti gli oneri di allacciamento delle seguenti voci contatore compreso.

Rifiniture interne: pavimenti e rivestimenti.

Tutti i pavimenti interni ingresso soggiorno, angolo cottura, camere da letto, disimpegno, bagni, saranno realizzati con piastrelle ceramiche Gress porcellanato formato 120 x 20 / 60 X 60 / 30X 60 montate in squadra a correre con fuga, al prezzo complessivo di €50,00 mq omni compreso montaggio colla, stucco, e crocette.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati con materiale come sopra montate in squadra con fuga al prezzo di €50,00 al mq omni compreso montaggio colla, stucco, e crocette,

altezza massima di 1,20 zona box doccia altezza massima 2,00

N.B.: tutti i prezzi indicati sono riferiti al listino ufficiale di ogni singolo prodotto.

N.B.: costituiscono varianti al capitolato:

- **posa di rosoni, decori e greche a pavimento;**
- **posa di elementi di decorazione e listelli nei rivestimenti;**
- **formazione di murature supplementari e motivi ornamentali, necessari per particolari soluzioni architettoniche prescelte;**

La Società venditrice indicherà i propri fornitori presso i quali visionare e scegliere i materiali.

Scala interna

La scala interna sarà realizzata in C.A e finita con materiale uguale ai pavimenti.

Il parapetto sarà realizzato in profilo di ferro, disegno semplice, Verniciato, il tutto a scelta della D.L.

Battiscopa

Tutti i vani delle unità immobiliari, compreso le scale con l'esclusione delle pareti rivestite, avranno battiscopa in ceramica, come la scelta dei pavimenti.

Tinteggiatura

Tutti i vani saranno tinteggiati con super tempera sintetica di colore bianco data a due mani. La tinteggiatura esterna sarà finita con materiale spatolato con colore a scelta della D.L..

Le inferiate, i parapetti, e le opere di ferro esterne saranno zincate a caldo e verniciate con colore a scelta della D.L..

Infissi

Le porte finestre e le finestre saranno realizzati in PVC bianco, completi di vetro camera indice RW 41DB, compreso di doppia guarnizione, maniglie satinato o bianche, installate su controtelai monoblocco alpac o similare, compreso di la zanzariera, avvolgibili in alluminio coibentate, motorizzate a pulsante, in tutte le finestre e porte finestre saranno dotate di anti ribalta;

Le porte interne saranno tipo Linear o Antares liscia laccata bianca, dello spessore di 4,5 mm. compreso coprifili cm 7, guarnizione in gomma, ferramenta a scomparsa maniglie satinare.

Ogni unità abitativa sarà installato un portone ingresso blindato con serratura di sicurezza cilindro europeo marca a scelta della D.L.

Rimangono a carico alla parte acquirente le spese per la fornitura del telaio a scrigno a scomparsa compreso il montaggio, e la fornitura e il montaggio delle porte scorrevoli.

Impianto Acqua Sanitaria

Con partenza dai contatori, sarà eseguita la rete di distribuzione acqua potabile indipendente per ogni singola unità immobiliare.

Le tubazioni ed i relativi raccordi e pezzi speciali saranno realizzati in materiale tubo multistrato Propopilene o rame, come da normativa C.E.E., in conformità alle disposizioni di legge e nel rispetto dei calcoli di progetto.

Le tubazioni dell'acqua calda saranno rivestite con guaina isolante di spessore adeguato.

Il tutto a scelta della D.L.

Apparecchiature sanitarie

Bagno Principale sarà corredato di lavabo bidet vaso wc sedile, completo di cassetta di alimentazione ad incasso Geberit o Valsir , sanitari Globo serie Grace o Semilare (**sospesi**) rubinetteria, miscelatori argomix prime per bidet lavandino doccia ad incasso due vie soffione 16/20 con braccio e supporto di doccietta ,piatto doccia in ceramica 80 x 80 / 90 x 72 H. 6,5 serie logo/plano bianco globo,

SARA' INSTALLATO UN ATTACCO LAVATRICE

Sara' installato box doccia in alluminio bianco serie tris silver h. 1,85 o semilare con vetro da 3mm trasparente in cristallo Saranno esclusi tutti gli accessori e oggetto di arredamento (specchi, portasapone, portacarta, portaspazzolino, porta salvietta ecc.).

Sarà installato un termo arredo bianco Irsap o similare a scelta della D.L.

Bagno secondario sarà corredato di vaso w.c bidet, lavabo, sedile (**sospesi**) Globo Serie Arianna, compreso di sedile, saliscendi tipo tempesta cromo grohe o semilare miscelatore ieurorama viva per bidet lavandino e doccia ad incasso piatto doccia in ceramica 90 x72 / 80 x 80 H. 6,5 serie logo /plano bianco globo compreso di box doccia in alluminio satinato tris silver h. 1,85 o semilare con vetro trasparente da 3mm in cristallo.

Sarà installato un termo arredo bianco Irsap o Similare, a scelta della D.L.

Saranno esclusi tutti gli accessori e oggetto di arredamento (Specchi, porta sapone, Porta carta, porta spazzolino, porta salvietta , ecc.).

La cucina sarà corredata di attacco acqua calda e fredda (**allacciamento cucina escluso**) scarico per cucina .

In tutte le villette piano terra e giardino sara' predisposto un attacco solo acqua fredda.

Impianto di riscaldamento Pompa di calore

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento a norma Legge 10 composto da pannelli radianti in polistirene espanso e tubazione in polietilene reticolato ad alta pressione del tipo PE-X a barriera antiossigeno, marca Rehau/Thermowtz o similare.

Gli impianti di riscaldamento delle sei unità saranno alimentati da una pompa di calore (radiant – baxi o similare) una per ciascuna unità abitativa compreso di idro split interni per caldo e freddo il tutto a norma di legge e a scelta della D.L.

In tutte le unità immobiliari sarà installata una cassetta di sicurezza.

In tutte le unità immobiliari saranno eseguiti gli impianti compreso di macchine, della marca a scelta della D.L. come qui di seguito elencate, meglio specificate nei rispettivi capitolati elettrico.

Pompa di calore

aria condizionata.

impianto d'allarme.

luce di emergenza.

Impianto di aspirazione centralizzata

Impianto Fotovoltaico KW 3,5 ogni villetta

Ventilazione meccanica controllata WMC

Tutte le opere e di fornitura potranno essere modificate ad unico ed insindacabile giudizio della Direzione Lavori, sia nell'ipotesi di miglior scelta offerta di mercato sia nell'ipotesi di soluzione architettoniche ed estetiche che ritenesse indispensabile per il buon senso dei lavori, salvo comunque la garanzia che i materiali sostituiti saranno puri a quelli descritti. Tutte le varianti o modifiche saranno soggette a conguaglio.

Le eventuali addizionali richieste dall'acquirente saranno conteggiate e concordate prima dell'esecuzione.

Rimangono a carico alla parte acquirente le spese

-Allacciamenti enel, hera, fognatura, accatastamento, frazionamento, allacciamento al contatore enel per il fotovoltaico

IMPIANTO ELETTRICO

Quantità	Descrizione Lavori	
n. 1	Centralino contatori, centralino da incasso 24 moduli completi di accessori, con al suo interno cablati: n.1 interruttore differenziale 2P 25 A idn 0.03 A, n.1 interruttore magnetotermico 10 A (generale luce) n.1 interruttore magnetotermico 16 A (F.M) n.1 interruttore magnetotermico 16 A (generale cantina) n.1 interruttore magnetotermico 16 A (condizionatore) n.1 interruttore magnetotermico (videocitofono) n.1 trasformatore di sicurezza 12V (Camp.Bagno)	
Impianto video citofonico		
n. 1	Video citofono completo di alimentatore e posto esterno e quant'altro per rendere l'installazione completa	
n. 1	Conduittura in PVC diametro 20mm compreso di cavo citofonico 8 coppie + coassiale ed accessori	
Ingresso-soggiorno		
n. 2	Punti luce interrotto a parete o a soffitto	
n. 2	Accensioni	
n. 3	Punti presa 10/16 A	
n. 1	Punto presa TV	
n. 1	Punto presa telefonica (solo predisposizione)	
n. 1	Installazione termostato ambiente compreso allacciamento caldaia	
n. 1	Punto ronzatore chiamata bagno	
n. 1	Scatola tubo vuoto	
Angolo cottura cucina		
n. 1	Punto luce interrotto a parete o a soffitto	
n. 2	Accensione	
n. 1	Punto luce a parete interrotto (cappa)	
n. 1	Punto presa 10/16 A comandata da interruttore (aspiratore)	
n. 4	Punti presa Tedesca	
n. 1	Punto presa comandata da interruttore bipolare automatico per pompa di calore compreso allaccio	
n. 1	Punto presa TV (solo tubo vuoto)	
n. 1	Scatola tubo Vuoto	
Tre camere da letto		
n. 1	Punto luce a soffitto invertito	
n. 3	Accensioni	
n. 3	Punti presa 10/16°	
n. 1	Punto presa TV	
n. 1	Punto presa telefonica (solo predisposizioni, tubo vuoto)	
n. 1	Scatola tubo vuoto	
Disimpegno		
n. 2	Punti luce interrotto a soffitto o a parete	
n. 2	Accensioni	
Scala		
n.2	Punti luce interrotto a soffitto o a parete	
n.2	Accensioni	
Due bagni		
n. 1	Punto luce interrotto a soffitto o a parete	
n. 2	Accensioni	
n. 1	Punto luce interrotto a (specchio)	
n. 1	Punto presa 10/16 A	
n. 1	Punto presa comandata da interruttore bipolare per lavatrice in un solo bagno	
n. 1	Punto di chiamata a pulsante tirante	
Garage		
n. 1	Punto luce interrotto a soffitto o a parete	
n. 2	Accensioni	
n. 1	Punti presa 10/16 A	
Illuminazione esterna terrazzi		
n. 4	Punti luce interrotto a soffitto o a parete compreso di plafoniera e lampada	

n. 1	Punto presa stagna per esterno (solo predisposizione tubo vuoto)	
n. 4	Accensioni	
n. 3	Lampioncini per giardino tipo mareco o semilare	
n. 7	Pulsanti per avvolgibili	
Impianti completi di macchine a scelta della D.L.		
n. 4	Punti per aria condizionata	
n. 1	Impianto di allarme nelle finestre porte finestre porta d'ingresso	
n. 2	Punti di impianto di aspirazione centralizzata compreso macchina esterna	
n. 2	Punti luce di emergenza	
n. 7	Punti per ventilazione meccanica W.M.C	
n. 1	Impianto fotovoltaico KW 3,50	
n. 1	Antenna digitale terrestre compreso parabola	
n. 1	Portone pedonale compreso allaccio serratura elettrica	
n. 1	Portone carrabile solo predisposizione tubo vuoto per motorizzazione	
n. 1	Solo predisposizione tubo vuoto per impianto domotica	
n. 1	Solo predisposizione tubo vuoto accumulo per energia fotovoltaico	
n. 1	Solo predisposizione tubo vuoto ricarica energia autovettura	
Impianto messa a terra		
n. 1	Dispersori in acciaio zincato della lunghezza tale da realizzare per il complesso delle rivelazioni a terra una resistenza non superiore a 20 Ohm (come DPR 27-4-55 n. 547), posti entro pozzetti ispezionabili. Il tutto completo di accessori, morsetti. Palo a croce zincato 1.5 m comprensivo di morsetto e linea in tubo PVC diam 25 con cavo N07V-K 6 mmq Palo a croce zincato 1.5 m comprensivo di morsetto e linea in tubo PVC diam 25 con cavo No7V-K 6 mmq	
Impianto telefonico		
	Tubazioni per il raccordo dell'edificio alla rete telefonica esterna	
	Tubi montati e cassette di derivazione diam. 20 mm in PVC serie pesante	

MATERIALI IMPIEGATI.

Apparecchiature da incasso per comando, Tecno Polimero.

Frutti placche e interruttori serie AVE DOMUS – O VIMAR

Cavi unipolari a doppio isolamento tipo FG7R, cordine tipo N07V-K.

Videocitofono digitale ELVOX o similare.

Tubi flessibili corrugati serie pesante in P.V.C..

Cassette o scatole di derivazione tipo GEWISS o equivalente.

Tutte le opere di fornitura potranno essere modificate ad unico e insindacabile giudizio della Direzione Lavori, sia nell'ipotesi di miglior scelta offerta di mercato dia nell'ipotesi di soluzione architettoniche ed estetiche che ritenesse indispensabile per il buon senso dei lavori, salvo comunque la garanzia che i materiale sostituiti saranno pure a quelli descritti. Tutte le varianti o modifiche saranno soggette a conguaglio.

CLASSE ENERGETICA A1-A2- A3-A4

Cesena 09-02-2022

Parte Venditrice

Parte acquirente