



Capitolato Generale:
Descrizione dettagliata dei
lavori e dei materiali

Premesse generali

Gli appartamenti e parti comuni saranno realizzati con il sistema “chiavi in mano”, comprendendo quindi tutte le opere, prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà.

Restano esclusi i seguenti lavori:

- Oneri di allacciamento alle reti elettrica, idrica, telefonica fognatura, pratica catastale, APE e pratica GSE, pari al 1,5% del valore dell'immobile (resta escluso il costo per il sopralluogo da parte di E-Distribuzione e il montaggio del contatore riservato alla produzione dei pannelli fotovoltaici).
- Oneri notarili per l'intestazione.
- Tutte le voci non espressamente menzionate nella presente descrizione.

All'interno di ogni unità abitativa, previa l'approvazione del Direttore dei Lavori, sarà possibile effettuare delle varianti, sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le norme di legge vigenti.

Resta comunque inteso che tutte le spese per eventuali modifiche richieste dalla parte acquirente saranno interamente a suo carico, la quale dovrà concordarle per iscritto, con la società venditrice, prima della loro esecuzione.

Eventuali lavori previsti ma non realizzati per ordine dell'acquirente non saranno scomputati.

Non è consentita la fornitura di materiali o la realizzazione di opere a cura dell'acquirente o di persona di sua fiducia, fino al rilascio del certificato di abitabilità.

Il posizionamento della struttura (pilastri, travi, ecc), l'inserimento degli impianti (idrico, termico, elettrico, smaltimento fumi, ecc), saranno decisi dal Direttore dei Lavori; pertanto l'acquirente non potrà in nessun caso pretendere la modifica.

La IMMOBILIARE EFFEGI SRL potrà apportare varianti o modifiche alle opere qui descritte, che siano peraltro tali da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere stesse sotto l'aspetto qualitativo, prestazionale, di funzionalità e sicurezza.

Struttura

Le fondazioni saranno realizzate in conglomerato cemento armato. Le loro dimensioni saranno atte a scaricare le sollecitazioni delle sovrastanti strutture, in funzione della capacità di carico del terreno. La struttura portante verticale sarà così costituita:

- PIANO TERRA ed i piani superiori con struttura intelaiata di pilastri e travi in conglomerato cemento armato.
- RAMPE SCALE ESTERNE, ove previste, saranno in conglomerato cemento armato.

La struttura portante orizzontale sarà così costituita:

- COPERTURA DEL PIANO TERRA e dei piani superiori sarà realizzata con travetti e interposti elementi in laterizio e cappa superiore in calcestruzzo
- COPERTURA DELLE AUTORIMESSE sarà realizzata in lastre predalles prefabbricate in cls REI 120' .

Copertura

Le gronde e la struttura di copertura saranno realizzate con travetti e interposti in laterizio con sovrastante barriera vapore, isolamento, conforme alla Relazione Termica (Legge 10/91) e caldana in calcestruzzo. La copertura sarà effettuata mediante uno strato di guaina bituminosa e un secondo strato di guaina di finitura con scaglie di ardesia.

I canali, le scossaline e i pluviali a vista (ove previsti), saranno in lamiera preverniciata, negli opportuni sviluppi e sezioni, spessore 8/10, mentre i pluviali e scarichi inseriti all'interno della muratura saranno in PVC rinforzato e insonorizzato.

Tamponamenti

Tutte le murature perimetrali fuori terra saranno realizzate con laterizio tipo Poroton spessore mm 200 portante, all'esterno verrà realizzato intonaco e cappotto in EPS 100 con grafite di spessore 12 cm conforme alla Relazione Termica (Legge 10/91) ed intonaco esterno colorato. Nel lato interno della muratura portante sarà realizzato un ulteriore isolamento in lana di roccia spessore 7 cm con finitura doppia lastra in cartongesso per uno spessore totale di mm 25.

Divisori

I locali interni degli appartamenti saranno realizzati mediante telaio metallico al quale verranno applicate due lastre in cartongesso accoppiate e incrociate per lato e al suo interno della lana di roccia a bassa densità di adeguata dimensione.

Impermeabilizzazioni

Tutti i muri perimetrali contro terra saranno impermeabilizzati con guaina bituminosa e fondalina di protezione, previa la preparazione del fondo.

Isolamenti

Le solette di copertura di tutti i piani saranno isolate con pannello polistirene da mm 30, pannello radiante del riscaldamento adagiato su una membrana anti calpestio di 1 cm con risvolti alle pareti. Le murature perimetrali verranno isolate in base a quanto prescritto dalla Relazione Termica (Legge 10/91) atte a ottenere la Classificazione Energetica A.

Rivestimenti esterni

Le facciate esterne avranno le seguenti finiture, a seconda delle disposizioni:

- Parziali rivestimenti colorati, a discrezione della Direzione Lavori.
- Parziali rivestimenti con colorazione a contrasto, a discrezione della Direzione Lavori.
- Parziali rivestimenti in plance in wpc a contrasto, a discrezione della Direzione Lavori.
- I parapetti dei balconi saranno in conglomerato cemento armato intonacato e porzione in metallo.

Rivestimenti interni

- Le pareti delle autorimesse saranno in cls getto a vista REI o in cartongesso REI.
- I soffitti delle autorimesse saranno realizzati con solai a lastre prefabbricate in cls o in cls getto pieno a vista REI.
- I soffitti e le pareti dei locali, ad esclusione delle pareti piastrellate, saranno in cartongesso e successiva stuccatura.
- Le pareti dei bagni saranno rivestite, per un'altezza di cm 120, ad eccezione della zona doccia per un'altezza di cm 180, con piastrelle in ceramica, per un importo complessivo pari ad euro 50,00 al mq, determinato dal costo di listino del materiale compreso di posa, non sono previste piastrelle decorative, profili e simili.

In tutti i locali sarà posato uno zoccolino in legno stratificato di color bianco liscio o color legno e non verrà effettuata alcuna tinteggiatura o preparazione di fondo. Le soglie saranno realizzate in pietra naturale, mentre i davanzali saranno realizzati con il medesimo materiale, con scelta a discrezione della Direzione Lavori.

Per tutti i tipi di pavimenti, verrà fornita una scorta di piastrelle pari all'1% della superficie pavimentata, con un minimo di 0,50 m².

Pavimenti esterni ed interni

- Le autorimesse saranno eseguite con piastrelle in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo completa di zoccolino a discrezione della Direzione dei Lavori.
- La pavimentazione dei passaggi carrai, sarà realizzata con massetto in calcestruzzo con interposta rete elettrosaldata e successivo getto in cls drenante colorato a discrezione della Direzione dei Lavori.
- La pavimentazione dei vialetti pedonali al piano terra sarà eseguita con piastrelle in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo a discrezione della Direzione dei Lavori.
- La pavimentazione dei balconi e dei marciapiedi privati sarà eseguita con piastrelle in gres porcellanato antigelivo e antiscivolo completa di zoccolino a discrezione della Direzione dei Lavori.
- L'ingresso, il soggiorno, la cucina e il disimpegno saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, le camere della zona notte potranno essere pavimentate con lo stesso materiale della zona giorno, o con parquet a listelli di dimensioni cm 40x6/7 e con spessore di mm 11, essenza rovere, colorato a scelta, per un importo complessivo pari ad euro 70,00 al mq, determinato dal costo di listino del materiale compreso di posa.
Qualora la parte acquirente intenda realizzare in variante un cambio di pavimentazione passando da gres porcellanato a legno nella zona giorno, verrà corrisposto alla parte venditrice un importo di euro 20,00 al mq per maggiorazione oneri di posa e preparazione superfici tra i due materiali.
- Le rampe delle scale esterne ove previste saranno rivestite con lastre di pietra a discrezione della Direzione Lavori.
- I bagni saranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, per un importo complessivo pari ad euro 50,00 al mq, determinato dal costo di listino del materiale compreso di posa.

Tutti i pavimenti ed i rivestimenti dovranno essere scelti presso la ditta indicata dal committente.

Scala

Scala con struttura in cemento armato, completa di gradini (alzata e pedata) in pietra naturale (medesimo materiale di davanzali e soglie) e una barriera metallica con corrimano.

Porte e serramenti

- Le porte delle autorimesse saranno del tipo sezionale a pannelli coibentati, di color bianco e automatizzate.
- I portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno in PVC (da 76 mm, con serratura a tre punti di chiusura con due ganci) dotati di pannello coibentato cieco liscio con finiture a discrezione della Direzione Lavori, e conformi alla Relazione Termica (Legge 10/91).
- Le porte interne saranno a battente ad un'anta tamburata, cieche, rivestite su entrambe le facciate con pannelli in laminato con coprifili stondati di colore bianco liscio o color legno.
- I serramenti saranno in PVC (da 76 mm), conformi alla Relazione Termica (Legge 10/91), con apertura (battente, una o più ante, o scorrevoli) e colorazioni a discrezione della Direzione Lavori.
- Gli oscuranti esterni saranno tapparelle in alluminio coibentate e motorizzate colorazione bianche a discrezione della Direzione Lavori.

Vetri

I vetri dei serramenti, per finestre e porte-finestre, saranno doppi del tipo termoisolante, costituiti da lastre in cristallo stratificato di sicurezza, conformi alla Relazione Termica (Legge 10/91).

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è autonomo e sarà garantita da una pompa di calore autonoma modello SAMSUNG AE090MXTPEH/EU unità esterna e SAMSUNG CLIMATEHUB TDM unità interna, integrata con pannelli fotovoltaico a discrezione della Direzione Lavori.

E' previsto il riscaldamento a pavimento in tutti i locali privati abitativi (escluse autorimesse e cantine).

Nel bagno principale, per l'integrazione del riscaldamento, sarà installato uno scaldasalviette elettrico modello IRSAP ARES di colore bianco.

Verranno installati due termostati (zona giorno e zona notte)

Impianto di raffrescamento e VMC

L'impianto di raffrescamento sarà realizzato a pavimento abbinato ad un impianto di deumidificazione e ventilazione meccanica controllata canalizzata a soffitto, ove verrà installata la macchina è previsto un ribassamento del soffitto.

Impianto idrico sanitario

Le condotte saranno realizzate in polietilene multistrato.

L'acqua fredda sarà prelevata dalla rete comunale tramite un allacciamento unico; il contatore generale sarà in un pozzetto posto sulla strada, ed ogni abitazione sarà dotata di un suo sotto-contatore.

Descrizione cucina

- o Attacchi acqua calda e fredda e scarico per il lavello.
- o Complesso lavastoviglie, costituito da un attacco per l'acqua fredda con rubinetto e scarico.

Descrizione bagno principale

- o Attacchi acqua calda e fredda e scarico per il lavabo.
- o Sanitari: serie sospesa (IdealStandard New Tesi con rubinetteria IdealStandard Ceraplan III).
- o Piatto doccia (dimensione massima cm 90x90) (IdealStandard Ultra Flat Acrilico con rubinetteria IdealStandard Ceraplan III a 2 vie, saliscendi modello STORM RAIN ST16195).
- o Complesso lavatrice sifonato.

Descrizione bagno secondario (ove previsto).

- o Attacchi acqua calda e fredda e scarico per il lavabo.
- o Sanitari: serie sospesa (IdealStandard New Tesi con rubinetteria IdealStandard Ceraplan III).
- o Piatto doccia (dimensione massima cm 90x90) (IdealStandard Ultra Flat Acrilico con rubinetteria IdealStandard Ceraplan III a 2 vie, saliscendi modello STORM RAIN ST16195).

Descrizione giardino

E' previsto un attacco per l'acqua fredda costituito da rubinetto portagomma posato in un pozzetto.

Impianto smaltimento acque

Lo smaltimento di tutte le acque nere avverrà tramite tubazioni:

- o in polipropilene per la parte interna del fabbricato.
- o in PVC serie pesante per la parte esterna al fabbricato. Tutte le acque nere saranno convogliate nella fognatura comunale, prima dell'immissione sarà posato un sifone Firenze.
- o Le acque meteoriche verranno convogliate in vasche di laminazione posizionate sotto le autorimesse per essere successivamente smaltite in fognatura mediante tubazioni con portata controllata.

Il posizionamento delle tubazioni e delle vasche è a discrezione della Direzione Lavori.

Finiture esterne

Le recinzioni sul fronte della strada saranno formate da muretto in calcestruzzo con sovrastante barriera metallica in ferro verniciata a polvere o rete metallica, conformi al regolamento comunale. I cancelli pedonali saranno realizzati con profilati in ferro verniciata.

Le recinzioni tra le proprietà private e interne saranno costituite con separazione metallica a discrezione della Direzione Lavori.

I giardini verranno finiti con terra di coltivo senza manto erboso e piantumati secondo le prescrizioni del regolamento comunale.

Gli allacciamenti, Enel, Telecom, fognatura, acqua, saranno realizzati secondo le direttive dei vari Enti.

Impianto elettrico

IMPIANTI GENERALE:

a. ALIMENTAZIONE GENERALE

L'impianto elettrico delle unità immobiliari avrà origine a valle del punto di consegna dell'energia elettrica. Le colonne montanti saranno installate in percorsi di luogo comune, e saranno protette da interruttore magnetotermico secondo norme CEI; il dimensionamento sarà per 6 kW.

b. MESSA A TERRA

L'impianto di messa a terra sarà unico per l'intero complesso; in ogni locale sarà realizzato un nodo equipotenziale dal quale avranno origine i circuiti di protezione delle singole unità.

c. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico sarà autonomo e avrà una potenza dimensionata in base al Decreto Rinnovabili (D.Lgs. 28/2011 e s.m.i.) pari a 2 kW.

d. ANTENNA TELEVISIVA

E' prevista per ogni appartamento la ricezione del segnale televisivo terrestre e satellitare mediante antenna condominiale.

IMPIANTI INDIVIDUALI (DOMOTICA di BASE)

a. SOGGIORNO

- n.1 quadro generale con all'interno i dispositivi di protezione dei vari circuiti (magnetotermici) e di protezione indiretta (differenziali) a norma di legge, per luci emergenza, pompa di calore, piano a induzione, cucina, prese, luci zona giorno, luci zona notte. I circuiti luce saranno divisi in zona notte e zona giorno. Saranno realizzati diversi circuiti prese in particolare per la zona cucina.
- n.1 centralina comando scenari
- n. 2 punti luce
- n. 5 comandi domotici
- n. 3 prese bipasso
- n. 1 blocco a 3 prese bivalenti zona tv
- n. 1 presa TV + TV-Sat
- n. 1 presa telefono
- n. 1 predisposizione tastiera allarme
- n. 1 cronotermostato
- n. 1 lampada emergenza

b. CUCINA

- n. 2 punti luce
- n. 2 comandi domotici
- n. 5 prese shucco

c. RIPOSTIGLIO (se previsto)

- n. 1 punto luce

d. DISIMPEGNO

- n. 1 punto luce
- n. 1 presa bipasso
- n. 1 punto video citofono

e. BAGNO

- n. 2 punti luce
- n. 2 comandi domotici
- n. 1 presa bipasso
- n. 1 presa con 2 shucco lavatrice e asciugatrice (bagno con attacco lavatrice)

f. CAMERA MATRIMONIALE

- n. 1 comando off generale o di gruppo
- n. 1 punto luce
- n. 3 comandi domotici

- n. 4 prese bipasso
- n. 1 presa TV + TV-Sat
- n. 1 predisposizione telefono.

g. CAMERE DA LETTO

- n. 1 punto luce
- n. 2 comandi domotici
- n. 3 prese bipasso
- n. 1 presa TV + TV-Sat
- n. 1 predisposizione telefono.

h. BALCONI

- n. 1 punto luce completo di corpo illuminante, a scelta della Direzione Lavori.
- n. 1 presa con protezione ip

i. INGRESSO PEDONALE

- Sarà dotato di videocitofono con unità di ripresa installata sull'ingresso pedonale.

j. AUTORIMESSA

- n. 1 punto luce
- n. 2 comandi domotici
- Portone sezionale motorizzato dotato di un telecomando.

k. IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Saranno predisposti i condotti per l'installazione di un impianto antintrusione, con i seguenti requisiti:

- Predisposizione per contatti magnetici perimetrali (porte e finestre esterne)
- Predisposizione per tastiera di inserzione e disinserzione nell'ingresso
- Predisposizione sirena esterna
- Spazio per installazione centrale.

l. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

- Predisposizione impianto di condizionamento a espansione, con condotti per unità di condizionamento.

m. IMPIANTO MOTORIZZAZIONE OSCURANTI

- Ogni ambiente sarà dotato di un punto di comando con attuatori domotici per automazioni delle tapparelle.

Tipologia di prodotti che si prevede di impiegare: interruttori e prese BTICINO serie LivingNOW complete di placche o similari, a scelta della Direzione Lavori.

Note generali

Si intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Tutte le opere in variante, che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate, sottoscritte e definite con la Direzione Lavori sia per la modalità di esecuzione che quelle di pagamento. I lavori saranno autorizzati e eseguiti solo dopo la verifica dell'insussistenza di vincoli.

La parte venditrice si riserva di modificare i dati riportati nella presente descrizione per esigenze tecnico-progettuali, per l'introduzione di nuove norme legislative o regolamenti locali, senza variare il livello qualitativo.

La parte venditrice non riconoscerà alla parte acquirente alcun importo in detrazione rispetto all'importo pattuito per la compravendita dell'unità immobiliare, nel caso in cui la stessa richiedesse di non eseguire alcuna lavorazione e/o forniture.

Incontri e Visite in cantiere

La parte acquirente sarà invitata in dalla parte venditrice previo avviso, per la definizione dei tracciamenti delle tramezzature, degli impianti e la scelta delle finiture interne dell'unità immobiliare.

Si raccomanda alla parte acquirente di rispettare le date che verranno comunicate dalla parte venditrice per le diverse fasi sopra descritte.

Eventuali ritardi nelle scelte possono infatti interferire con il regolare avanzamento delle lavorazioni, con evidenti danni economici che i differimenti dei termini concordati di completamento delle opere e di consegna dell'immobile inevitabilmente determinano.

Saranno consentite visite in cantiere soltanto se accompagnati da un responsabile dell'impresa, preventivamente avvisato.

L'accesso al cantiere potrà essere vietato nel caso in cui le fasi lavorative in atto potessero creare rischi all'incolumità dei visitatori.

Si precisa che in osservanza alla materia di sicurezza nei cantieri, le visite saranno ridotte al minimo (3/4 visite, 1 per fase lavorativa, tracciamento tramezzature, impianti e scelta finiture).

Inoltre non saranno ammesse:

- Più di tre persone per ogni visita
- Persone di età inferiore ai 18 anni
- Persone con calzature inadatte all'ambiente lavorativo

In nessun modo saranno ammesse visite che non rispettino i canoni di cui sopra.

L'impresa metterà a disposizione dei visitatori autorizzati, caschetto di sicurezza, giubbotto catarifrangente e tesserino di riconoscimento con la scritta visitatore.

Verbale di consegna

Al termine dei lavori, la parte acquirente verrà contattata per effettuare opportuna visita di consegna con un tecnico della parte venditrice, durante il quale sarà data la possibilità di verificare personalmente l'unità immobiliare e che le opere siano state eseguite a regola d'arte.

Le eventuali opere incompiute o segnalate e accettate dalle parti nello specifico verbale verranno ultimate entro una data concordata.

Ultimate le lavorazioni verbalizzate, le parti sottoscriveranno il verbale di attestazione di ultimazione dei lavori e la manleva da parte della società e impresa costruttrice.

Le fotografie ed i testi del presente capitolato sono solo indicativi e rappresentano marchi, prodotti e situazioni che per motivi commerciali, estetici o di praticità possono essere modificati o cambiati in corso di esecuzione ad insindacabile giudizio del Direttore dei Lavori e di Immobiliare EFFEGI srl