

RESIDENZA “IL GALLO”

CAPITOLATO LAVORI E CARATTERISTICHE TECNICHE MATERIALI

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE

A - STRUTTURA DELL'EDIFICIO

- **A.1 Fondazioni:**

Sono del tipo a platea in calcestruzzo con armatura incrociata come da calcoli statici eseguiti in funzione delle specifiche caratteristiche del terreno ed in relazione alla sua natura.

- **A.2 Strutture portanti:**

L'ossatura portante dell'edificio è costituita da pilastri e setti in c.a. aventi le dimensioni e le armature metalliche risultanti dai calcoli di stabilità eseguiti nel rispetto delle normative vigenti per gli edifici in zona sismica.

- **A.3 Solai:**

Tutti i solai sono realizzati con travi in cemento armato e latero-cemento.

- **A.4 Murature perimetrali:**

Tutte le murature perimetrali esterne e di tamponamento ai piani abitabili, sono laterizio alveolato tipo “POROTON”, finito internamente ad intonaco di civile abitazione tipo premiscelato con finitura a grassello di colore bianco, esternamente rivestito in opera con isolamento termico passante anche sulle strutture portanti in poliestirene espanso sinterizzato tipo: “TERMOCAPPOTTO” o materiale alternativo con stesse caratteristiche prestazionali. La finitura sarà ad intonaco con resina e tinteggiato con materiale pòastico tipo spatolato o graffiato con colori a scelta della D.L .

B - CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

▪ **B.1 Pareti divisorie:**

Le pareti divisorie interne agli appartamenti sono in elementi di laterizio forati, legati con malta cementizia. Saranno posizionate su idonei materiali fonoassorbenti onde evitare la trasmissione dei rumori tra ambienti e/o alloggi diversi.

La divisione fra le diverse unità immobiliari è costituita da doppia parete di laterizio con interposto idoneo materassino fonoassorbente.

▪ **B.2 Tinteggiature interne:**

La tinteggiatura di tutte le pareti interne degli 'appartamenti verrà eseguita con due mani di tempera traspirante e antimuffa di colore bianco.

▪ **B.3 Pavimenti e rivestimenti:**

La scelta dei pavimenti e dei rivestimenti è a cura della parte acquirente, da effettuarsi sul campionario proposto dalla parte venditrice (predisposto su indicazione del progettista), da effettuarsi presso la mostra o il fornitore che verrà successivamente indicato.

I prezzi di seguito indicati, saranno quelli dei listini vigenti al momento della scelta.

La pavimentazione degli ambienti della zona giorno e bagni è in monocottura o grès porcellanato fine smaltato di prima scelta, delle migliori marche nazionali. Le finiture potranno avere un valore di listino, per la sola fornitura, fino ad **€ 40,00/mq.** (quaranta/00).€/mq). Le mattonelle degli alloggi potranno risultare del formato compreso fra i cm.20x20 e cm.42x42. il montaggio del pavimento è sempre previsto ortogonale alle pareti, fugato di 2-3mm. e posato su massetto cementizio idoneo per la posa a colla.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica o monocottura di 1° scelta con altezza di cm 120 da terra e 200cm nel box doccia con prezzo di listino fino a **€ 40,00/mq.** con esclusione di greche, mosaici e decori.

I pavimenti dei terrazzi sono in gres porcellanato ingelivo con scelta a cura della D.L., comunque idoneo alla posa in esterno.

Banchine e soglie delle finestre e portefinestre in marmo tipo trani o similari

La pavimentazione del piano interrato, dei garage e dei posti auto è in battuto di cemento tipo industriale, trattato con finitura cromatica superficiale al quarzo di colore grigio.

▪ **B.4 Impermeabilizzazioni e coibentazioni:**

Le pareti perimetrali dei garage sono rese impermeabili da eventuali infiltrazioni mediante l'uso di idonei e specifici sistemi impermeabilizzanti da eseguirsi internamente o, in alternativa esternamente, alle strutture del fabbricato.

L'impermeabilizzazione dei balconi e delle logge è eseguita sottopavimento con guaine bituminose o in materiale tipo "mapelastic".

▪ **B.5 Zoccolino battiscopa:**

Tutti gli ambienti dell'appartamento, eccezion fatta per bagni e cucine, sono dotati di zoccolini battiscopa in legno con finitura simile a quella delle cornici delle porte (laccati bianchi o color legno) o in materiale uguale alla pavimentazione.

▪ **B.6 Serramenti esterni:**

Gli infissi esterni per finestre e porte-finestre sono in PVC con colore a scelta del progettista. Sono eseguiti con sistema a "taglio termico" e dotati di vetri-camera stratificati e di ogni accessorio idoneo al loro funzionamento. In particolare i serramenti di bagni e cucine sono corredati del sistema anta-ribalta.

L'oscuramento degli ambienti è garantito dalle tapparelle avvolgibili, di colore a scelta del progettista. Le tapparelle avvolgibili di larghezza superiore a ml. 2.00, sono dotate di motorizzazione elettrica.

▪ **B.7 Serramenti interni:**

Le porte sono in legno, tamburate, con pannelli laccati in colore bianco o essenze con tipologie di pari valore.

Il portoncino di ingresso dell'appartamento è di tipo blindato con completo di maniglie e spioncino.

▪ **B.8 Impianto idrico-sanitario:**

L'impianto idrico si compone di una rete di alimentazione dell'acqua per uso idropotabile che collega la rete pubblica ai singoli appartamenti e da una rete di distribuzione di acqua calda e fredda alle diverse utenze dell'appartamento. All'ingresso di ogni locale bagno, le tubazioni di adduzione, sono sezionate con opportuni rubinetti da incasso per consentire l'intercettazione in caso di rotture e/o manutenzioni. Tutte le tubazioni, sia per l'acqua calda che fredda sono opportunamente coibentate e schermate per evitare dispersioni energetiche e formazioni di condense.

I vasi sanitari e le rubinetterie dei bagni, sono come seguito elencato:

Bagno principale

SANITARI:

Marca POZZI GINORI serie EASY o similari composta da:

- Lavabo;
- Vaso sospeso completo di sedile e con cassetta di risciacquo ad incasso a doppio pulsante;
- Bidet sospeso;
- Piatto doccia 70x90 o 80x80 tipo IDEALSTANDARD "Ultra-Flat"

- ***Bagno di servizio::***

SANITARI:

Marca POZZI GINORI serie EASY-02 composta da:

- Lavabo;
- Vaso a pavimento completo di sedile e con cassetta di risciacquo ad incasso;
- Bidet a pavimento;
- Piatto doccia: Marca IDEAL STANDARD.

RUBINETTERIE (per tutti i bagni):
Marca GROHE modello ESSENCE cromata, composta da:
- Miscelatore monocomando per lavabo;
- Miscelatore monocomando per bidet;
- Miscelatore monocomando per doccia;

- **Cucina:**

È prevista la dotazione di attacchi per acqua calda e fredda, scarico per lavastoviglie e presa di gas domestico.

- **B.9. Impianto di riscaldamento:**

Ogni unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo per riscaldamento a pavimento e acqua sanitaria , alimentato con “caldaia a condensazione “ modello BAXI a gas metano come da norme vigenti

- L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento conforme alle norme europee

-Regolazione della temperatura ambiente uno per piano

-Eventuale termo arredo per bagno funzionante a bassa temperatura

-Fornitura e montaggio di pannelli solari montati nella falda del tetto come da normativa vigente.

- **B.9.1 Impianto di raffrescamento:**

Ogni unità immobiliare è dotata di predisposizione per un impianto di climatizzazione tipo Split System, con apparecchi climatizzatori interni in ragione di uno per la zona giorno, e uno per ogni camera da letto

▪ **B.10 Impianto elettrico:**

L'impianto elettrico è eseguito sottotraccia nel completo rispetto di tutte le normative vigenti.

I frutti sono in tecnopolimero della ditta "B-TICINO" serie "LIGHT", con colore delle placche bianco

Gli impianti previsti sono i seguenti:

- impianto di illuminazione (escluso gli apparecchi illuminanti fatta eccezione per quelli dei balconi e box auto);
- impianto di forza motrice;
- impianto TV;
- impianto TV satellitare;
- impianto videocitfonico;
- predisposizione per impianto telefonico;
- predisposizione per impianto d'allarme.

La dotazione dell'appartamento tipo è la seguente:

Ingresso – Soggiorno e pranzo

- Quadro elettrico residenza	nr. 1
- Punto luce incassato a soffitto/parete	nr. 4
- Punto comando	nr. 7
- Punto videocitfono interno	nr. 1
- Punto presa 2x10/16A incassata	nr. 5
- Punto suoneria	nr. 1
- Punto presa T.V.	nr. 2
- Punto presa TV-SAT	nr. 1
- Punto presa telefono	nr. 1
- Punto di alimentazione e collegamento unità interna impianto di condizionamento	nr. 1
- Punto collegamento termostato ambiente	nr. 1
- torcia autonoma di emergenza estraibile	nr. 1

Angolo cottura (eventuale)

- Punto alimentazione cappa	nr. 1
- Punto presa 2x10/16A	nr. 3
- Punto presa UNEL 10/16A con linea al Q.E.	nr. 2

Cucina (eventuale)

- Punto luce incassato a soffitto nr. 1
- Punto comando nr. 2
- Punto alimentazione cappa nr. 1
- Punto presa 2x10/16A nr. 4
- Punto presa T.V. nr. 1

Bagno principale

- Punto luce incassato a soffitto/parete nr. 2
- Punto comando nr. 2
- Punto a comando a tirante nr. 1
- Punto presa 2x10/16A nr. 1
- Punto presa UNEL 10/16A nr. 1

Bagno di servizio

- Punto luce incassato a soffitto nr. 1
- Punto luce incassato a parete nr. 1
- Punto comando incassato nr. 2
- Punto presa 10/16A nr. 1
- Punto alimentazione estrattore W.C.
(in caso di W.C. cieco) nr. 1
- Punto a comando a tirante nr. 1

Camera matrimoniale

- Punto luce incassato a soffitto nr. 1
- Punto comando nr. 3
- Punto presa 2x10/16A nr. 6
- Punto presa T.V. nr. 1
- Punto presa telefono nr. 1
- Punto di alimentazione e collegamento
unità interna impianto di condizionamento nr. 1

Camera singola

- Punto luce incassato a soffitto nr. 1
- Punto comando nr. 2
- Punto presa 2x10/16A nr. 3
- Punto presa T.V. nr. 1
- Punto presa telefono nr. 1

- Punto di alimentazione e collegamento
unità interna impianto di condizionamento nr. 1

Balconi / Terrazzo

- Punto luce completo di plafoniera stagna di tipo decorativo a scelta della D.L. nr. 1
- Punto presa 2x10/16A sul balcone della zona giorno con grado di protezione minimo IP44 nr. 1
- Punto alimentazione e collegamento unità esterna impianto di condizionamento nr. 1

Disimpegno

- Punto luce incassato nr. 1
- Punto comando nr. 2/3
- Punto presa 2x10/16A nr. 1
- Punto collegamento termostato ambiente nr. 1

Garage

- Punto comando stagno nr. 1
- Punto presa 2x10/16A stagna nr. 1
- Punto presa 2x10/16A per basculante nr. 1

▪ B. 11 Impianti e forniture particolari:

L'unità immobiliare in oggetto, in aggiunta alle dotazioni già indicate nel presente Capitolato, è dotata di:

Predisposizione di Impianto antifurto e antiintrusione:

Trattasi di dotazione sottotraccia di tubazioni e scatole idonee per impianto antifurto e antiintrusione per sensori a tutte i serramenti esterni e per due punti di rilevazione volumetrici.

Cassaforte

L'unità immobiliare sarà consegnata completa di una cassaforte idonea all'incasso murario, la cui posizione sarà concordata con la parte acquirente.

- **B. 12: Ambienti particolari:**

- piano sottotetto**

Tali ambienti al piano sottotetto, per le porzioni di altezza superiore a cm. 100, vengono suddivisi come da piantina allegata.

Le finiture interne sono le medesime previste dal presente capitolato per la zona giorno.

Non è previsto l'oscuramento di tali ambienti.

All'interno del locale viene realizzato un ambiente, dotato di un lavabo, piletta a pavimento e predisposizione per un futuro WC e bidet. Il pavimento e rivestimento sono uguali a quelli previsti nei bagni dell'appartamento.

Il riscaldamento dei locali avviene tramite radiatori in acciaio tipo IRSAP TESI.

E' presente la predisposizione per un climatizzatore tipo SPLIT.

- Garage a piano terra**

Tali ambienti vengono consegnati alla parte acquirente come da planimetria allegata con pareti stuccate e tinteggiate, pavimentazione tipo industriale e basculanti in lamiera zincata.

- **B. 13 Giardini privati:**

Le aree private destinate a verde sono predisposte per la semina del prato e piantumate con piante e siepi con essenze indicate dal progettista nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Ogni giardino viene consegnato con punti luce come da progetto.

- **B.14 Scala Privata esterna :**

La pavimentazione della scala e dei percorsi condominiali è in pietra naturale a scelta della D.L

- **B.15 Scala Privata interna :**

Le scale interne agli appartamenti possono essere o in struttura portante rivestita in marmo trani o ceramica o scala tipo arredo in legno o metallo per accedere al piano sottotetto.

C - CARATTERISTICHE DELLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

▪ C.1 eventuale Scala condominiale :

La pavimentazione della scala e dei percorsi condominiali è in pietra naturale a scelta del progettista.

▪ C.2 Copertura:

La struttura della copertura inclinata è di tipo misto: travi primarie in calcestruzzo armato, travi secondarie in abete lamellare e tavolato in legno di colore bianco.

Il tetto è di tipo ventilato coibentato nel rispetto della normativa per il risparmio energetico e protetto superiormente con tegole bituminose tipo "canadesi".

I rispettivi lucernai saranno in legno o pvc. con vetro termico completi di tendina oscurante, a seconda dell'accessibilità potranno essere elettrici o manuali.

I discendenti pluviali sono in rame o in acciaio con sezione a scelta della D.L.

▪ C.3 Fognature:

Gli scarichi verticali ed orizzontali per acque bianche e nere all'interno del fabbricato, sono del tipo in polietilene di opportuno diametro.

Le fognature orizzontali interrate esterne, sono in PVC di tipo pesante con pozzetti di ispezione in numero e posizione come necessita.

▪ C.4 Ascensore

- Tipo oleodinamico

D - CONDIZIONI PARTICOLARI

▪ D.1 Lavori in variante:

La parte acquirente ha la facoltà di apportare varianti all'alloggio promesso in vendita.

È fatto espresso divieto alla parte acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi tipo di materiale e/o fornitura.

- **D .2 Rapporti tra il Venditore e l'Acquirente:**
- Qualsiasi rapporto fra la parte acquirente e la ditta venditrice, in particolare per quanto riguarda le varianti che vorranno essere apportate all'unità immobiliare in oggetto, dovranno avvenire esclusivamente per iscritto.

- **D .3 Modifiche al progetto:**

La parte venditrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al progetto degli edifici, anche in riferimento alle parti comuni come cortili, portici, scale, pianerottoli, ingresso, corridoi, locali tecnici ecc., purché le varianti stesse non si traducano in una sostanziale modifica della superficie dell'unità immobiliare oggetto di compravendita. Le parti comuni saranno comunque quelle che verranno indicate al momento del rogito.

Vengono riservate alla parte venditrice eventuali varianti per l'installazione di impianti tecnologici, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di rifinitura interni ed esterni eventualmente sfuggiti nella compilazione del presente Capitolato, che a suo giudizio esclusivo si rendessero necessari durante il completamento del fabbricato, al fine di ottenere un complesso stabile ed armonico e nel contempo rispondente alle esigenze di tutti i servizi e ciò pur se occorresse modificare anche riducendole, le parti comuni, le quali di conseguenza sono indicate in planimetria, solo in via di massima.

Potrà essere variato il numero delle unità immobiliari previste e dei garage.

Le dimensioni, le forme e l'esatta ubicazione dei pilastri e travi in cemento armato, nonché delle colonne di scarico e canne fumarie con relativa foderata, verranno stabilite dall'Impresa e dal Direttore dei Lavori in modo insindacabile; nessuna opposizione in merito potrà essere esercitata dalla parte acquirente.

La Direzione dei Lavori ed il Progettista hanno la facoltà di cambiare alcuni tipi di forniture o materiali qualora lo ritengano opportuno, mantenendo comunque equivalenza di valore.

Tutti i lavori saranno eseguiti a regola d'arte.

Rimini li.....