

Provincia di Modena

Comune di Formigine

CAPITOLATO

intervento di ristrutturazione edilizia

AMACASA



AMACASA

La seguente descrizione delle opere, resa in forma sommaria e schematica, ha lo scopo di fornire all'acquirente un'idea sufficientemente esatta del tipo, grado e livello delle finiture che saranno eseguite nell'edificio di futura costruzione.

E' fatto diritto alla proprietà di apportare al progetto tutte quelle modifiche strutturali od estetiche che venissero riconosciute necessarie od imposte dall'Autorità competente o dalla Direzione Lavori, oltre alla sostituzione, previa comunicazione al Promissario Acquirente, di tutti quei materiali previsti dal presente capitolato descrittivo che non fossero di facile reperibilità sul mercato, con altri materiali di simili caratteristiche e pregio.

Eventuali varianti minime di dimensioni e ingombri riferiti al progetto architettonico, dovuti a calcoli delle opere in cemento armato, esigenze strutturali o tecnico-impiantistiche non potranno costituire pretesto da parte del Promissario Acquirente per la richiesta di sconti, compensi e/ o recesso.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

L'immobile, con finiture di pregio sarà composto da sole tre unità immobiliari sviluppate su due piani fuori terra.

Tutte le porzioni, sono previste con ingresso indipendente, ampio giardino ad uso esclusivo e posti auto di proprietà.

L'area comune ospiterà il viale di accesso ghiaiato alle proprietà private, l'area comune sarà interclusa all'accesso diretto dall'esterno a mezzo di un cancello automatico comandabile privatamente, ciò a garanzia di maggior privacy e sicurezza.

Le tre porzioni con ingresso indipendente che andranno a formare un elegante e suggestivo insieme architettonico hanno caratteristiche e tipologie proposte con differente distribuzione interna, tutte si sviluppano su 2 livelli con scala interna a giorno.

Il progetto prevede sia per il primo solaio che per la copertura una struttura che sarà realizzate in legno a vista.

L'esterno sarà parte intonacato e parte in muratura a vista realizzato con materiale di recupero dalla demolizione del vecchio fabbricato, massima attenzione sarà prestata alle finiture che saranno semplici, date le caratteristiche tipologiche imposte dall'amministrazione, ma allo stesso tempo eleganti e ricercate.

I colori e le tinte dei vari elementi di facciata saranno definiti dal progettista con riferimento al Trend più attuale, mantenendo inalterato l'equilibrio complessivo delle facciate.

ISOLAMENTI

Isolamento copertura

Per garantire elevate prestazioni energetiche dell'edificio verrà eseguito un isolamento esterno della copertura esistente di spessore 160 mm in lana di roccia, in stiferite gt.

Isolamento a cappotto

Per garantire elevate prestazioni energetiche dell'edificio verrà eseguito un cappotto esterno di spessore 140 mm in polistilene espanso con graffite.

Pareti interne

Per dare un'ulteriore risposta al miglioramento sismico, quindi ridurre ulteriormente l'impatto sulla struttura portante, le pareti interne di nuova realizzazione saranno eseguite con sistemi a secco.

Questi sistemi garantiscono ottime prestazioni di isolamento acustico e permettendo i passaggi impiantistici al loro interno evitando la realizzazione di tracce murarie altrimenti responsabili di indebolimenti strutturali delle



pareti in muratura. Stratigrafia Parete interna:

- Doppia-lastra di tamponamento in cartongesso
- intercapedine per passaggio impianti formata da montanti metallici e riempimento con lana di roccia
- Doppia-lastra di tamponamento in cartongesso

Le lastre esterne presenti nei bagni verranno sostituite con una lastra idonea per la tenuta all'acqua.

Controsoffitti

Nelle parti centrali dei disimpegni degli appartamenti e dove necessario per ragioni impiantistiche verranno realizzate delle controsoffittature composte da struttura metallica e tamponamento con una lastra in cartongesso. Questa soluzione è stata pensata per permettere la distribuzione impiantistica nelle aree centrali dell'immobile.

Pittura interna

Le pareti interne saranno rifinite con una pittura interna traspirante semi-lavabile, tinta bianca Ral 9010 o 9016.

COPERTURA E LATTONERIE

Copertura

La copertura è prevista in tegole in cemento tipo coppo imperiale colore vecchia filanda



Copertura in lamiera aggraffata colore testa di moro

Lattoneria

La lattoneria è prevista in metallo pre-verniciato di colore testa di moro (Ral deciso dalla DL).

AMACASA



SERRAMENTI

Finestre e porte-finestre

I serramenti scelti saranno composti da profilati in legno e lega di alluminio.

I telai fissi e le ante mobili saranno realizzati con profilati ad interruzione di ponte termico. L'interruzione del ponte termico sarà ottenuta da barrette continue in poliammide. I serramenti saranno di colore bianco (Ral deciso dalla DL.)



Infisso in alluminio legno

Oscuramento Finestre e porte-finestre

L'oscuramento delle finestre sarà garantito tramite oscuramenti tapparelle in alluminio coibentato e frangisole avvolgibili. Gli oscuramenti frangisole rispondono alle diverse esigenze di regolazione dell'illuminazione naturale degli spazi interni e contribuiscono all'isolamento sia termico che acustico. Curati in ogni dettaglio, i frangisole e gli avvolgibili accentuano le prestazioni del serramento e garantiscono un impatto estetico di grande appeal.



Portoncini blindati

I portoncini blindati di accesso alle unità immobiliari sono previsti con pannelli lisci color bianco, Ral a scelta della DL, accessori color argento, con alte prestazioni di isolamento acustico e termico.

AMACASA



Portoncino blindato

Porte interne

Le porte interne sono previste a battente di tipo tamburata cieca, con struttura in legno, coprifili squadri, accessori color argento e laccate tinta bianca, Ral definito dalla DL.



Porta interna

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimentazioni esterne

La pavimentazione esterna è prevista in ceramica tipo KEOPE Ikon GRIP R11 formati 30x60 cm / 22,5x22,5 cm / 22,5x45,3 cm.



Pavimentazione esterna in ceramica

Soglie porte-finestre

Le soglie delle porte-finestre sono previste in pietra serena.



Soglie in pietra serena

AMACASA



Pavimentazioni interne

I pavimenti saranno realizzati a colla su massetto in cemento, posati e stuccati.

La posa di tutti i pavimenti potrà essere con o senza fuga e a correre o in diagonale a seconda della richiesta della committenza.

La zona giorno e la zona notte saranno realizzati in ceramica gres porcellanato di prima scelta.

Serie effetto legno ceramico

Ceramica in gress porcellanato tipo finto legno con listelli rettificati della misura 20x120 o simili ma non oltre i 140 cm. di lunghezza;



20X120 RT



25X21,6



SAND



IVORY



DARK



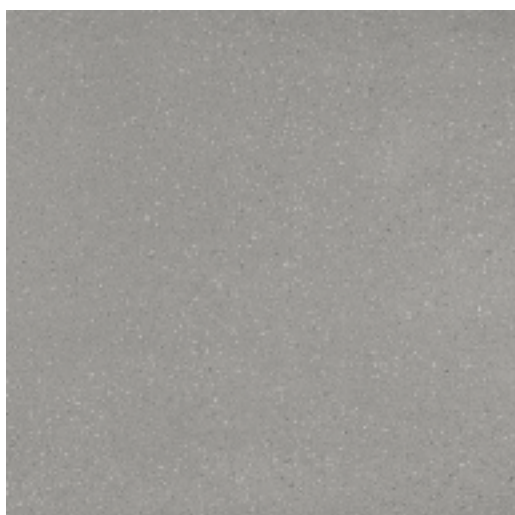
BROWN



AMACASA

Serie Effetto cemento

Ceramica in gress porcellanato tipo cemento, in formato 60 x60, 30 x 120.



AMACASA



30X120 RT



60X60 RT



SILVER



BEIGE



GREY



PEARL



Formati disponibili extra capitolato:



120X120 RT



60X120 RT

Rivestimenti

Bagni: saranno realizzati in monocottura e/o gres porcellanato di prima scelta rifiniti con listello decorativo coordinato, il tutto per un'altezza massima di cm.210 così come la parte a doccia.



SAND



IVORY



DARK



BROWN



SILVER



BEIGE



GREY



PEARL

Sarà prevista anche il rivestimento della parete attrezzata della cucina per un'altezza di cm.60.

Verranno messi a disposizione della clientela varie tipologie di materiale da pavimentazione sia ceramica che legno per la scelta dei colori, del formato e della tonalità.

Il prezzo per le opere in variante sarà fissato in funzione delle scelte fatte.

AMACASA



Battiscopa

Il battiscopa sarà in legno laccato bianco h 7 cm spessore 1 cm finitura becco civetta.



Battiscopa in legno laccato

SCALE INTERNE

Parapetti e scale

Il rivestimento scelto per la scala sarà in legno della tinta più consona alla scelta dei pavimenti.
I parapetti delle scale saranno realizzati in metallo verniciato.



Parapetto scale

AMACASA



BAGNI E SANITARI

Vaso WC e Bidet

I sanitari sono previsti tipo Geberit serie Icon square filo muro sospesi.
Il vaso è corredato di sedile, di fissaggi e di raccordo di scarico.



Sanitari filo muro

Piatto doccia

I piatti doccia sono previsti rettangolari in acrilico tipo Ideal Standard serie Ultra flat.



Piatto doccia ultra flat



Rubinetterie e placche WC

I miscelatori per lavabi, doccia, bidet e soffione doccia sono previsti tipo Ego steel Intesa design. La placca per la cassetta a doppio flusso è prevista tipo Geberit con pulsanti a filo.



DESCRIZIONE

Braccio doccia a parete
L.35 con soffione
D.30 getto a pioggia
acciaio inox



DESCRIZIONE

Set doccia completo
di doccetta,
flessibile e supporto
con presa acqua
acciaio inox.



DESCRIZIONE

Porto esterna mix
in cassetta doccia con
deviatore a due uscite
acciaio inox 316

AMACASA



Placca cassetta a doppio flusso

RECINZIONI E CANCELLI

Recinzioni

Le recinzioni sono previste rete e pali di colore verde.

Cancelli

I cancelli pedonali e carrabili privati sono previsti con pannelli pieni in metallo del Ral scelto dalla DL.

Inoltre sarà previsto un cancello pedonale e uno carrabile condominiale di accesso al lotto.

I cancelli carrabili saranno automatici.



Cancelli pedonali e carrabili

AMACASA



AMACASA

PARAPETTI TERRAZZI

Parapetti

I parapetti dei terrazzi sono previsti in pannelli in lamiera microforata del Ral scelto dalla DL.



Parapetti in lamiera microforata

IMPIANTI

Rete fognaria

Verranno realizzati gli scarichi e gli impianti per la rete delle acque bianche e nere all'interno dell'edificio fino all'allaccio alla rete esistente.

Allacciamenti

Verranno realizzati gli allacciamenti alla rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica.

Impianto Idro-Termo-Sanitario Appartamenti

Impianto di Riscaldamento

La tipologia di riscaldamento adottata per ogni appartamento è di tipo autonomo con sistema di emissione a pavimento con termostato ambiente in ogni stanza.

Tale sistema (funzionante in bassa temperatura), è una tipologia di riscaldamento per irraggiamento il cui fluido termovettore è l'acqua, circolante in una rete di tubi annegati in apposita soletta ad alta conduttività, consentendo di ottenere una ripartizione del calore in modo uniforme sulla superficie di calpestio e fornendo un miglior benessere all'ambiente e alle persone.

Si specifica che all'interno dei bagni è prevista l'istallazione di n.1 termoarredo verticale collegato all'impianto bassa temperatura e integrato con resistenza elettrica. Il sistema di generazione di primaria marca sarà composto da pompa di calore, questo sistema, unito ai pannelli fotovoltaici, permette un ottimo impiego delle fonti rinnovabili e il raggiungimento della classe A4.

L'impianto sarà dotato di centralina wi-fi atta a consentire il monitoraggio e la gestione di tutte le principali funzioni anche da remoto tramite smartphone.

L'intero impianto sarà infine dimensionato in base ai calcoli derivanti dalla relazione in osservanza alla delibera della Regione Emilia Romagna Nr. 967 del 20.07.2015.



AMACASA

Impianto di Raffrescamento

L'impianto di climatizzazione sarà garantito dalla pompa di calore, utilizzata anche per il riscaldamento, tramite unità interne a parete dotate ciascuna di termostato ambiente e rete scarico condensa.

Impianto di Ricambio d'aria o VMC -Ventilazione Meccanica Controllata

Sarà prevista l'installazione di un impianto di ricambio aria atto a garantire il corretto tasso di ventilazione all'interno degli ambienti, completo di recuperatore di calore ad alta efficienza al fine del raggiungimento della classe energetica A4.

Impianto Idrosanitario

L'impianto idrico sanitario verrà realizzato attraverso tubi di multistrato, eseguita in sottotraccia, isolata e coibentata secondo le normative richieste. Nei bagni e nella cucina è prevista l'installazione di attacchi per acqua calda e fredda, completi di tubazione e relativi scarichi. Nella cucina è previsto n° 1 attacco per lavastoviglie e n° 1 predisposizione attacco per il gas di rete.

Nei bagni sono previsti:

- Water e bidet di colore bianco lucido di primaria marca;
- Piatto doccia di primaria marca di colore bianco, formato cm 80x80, cm 90x90 e cm 100x100;
- Rubinetteria per lavabo, bidet e doccia di primaria marca;
- Termoarredo colore bianco.

Si precisa che per il posizionamento dei sanitari saranno rispettate le prescrizioni dettate dalla Legge 13/89 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'impresa si adegnerà a qualsiasi nuova norma in materia di prevenzione, sicurezza o raggiungimento della classe energetica A4.

Impianto fotovoltaico autonomo

L'impianto di riscaldamento/climatizzazione verrà integrato dall'impianto fotovoltaico, che sarà autonomo. Verranno installati pannelli fotovoltaici di ultima generazione per ogni unità abitativa, a seconda della superficie, e comunque non meno di quanto previsto dal Decreto DAL 156/08 dell'Emilia-Romagna che regola l'efficienza energetica degli edifici.

L'impianto sarà composto da moduli fotovoltaici che verranno installati sulla copertura del fabbricato, un inverter ad appartamento che verrà collocato in un locale idoneo, predisposto per l'eventuale integrazione delle batterie di accumulo.

L'impianto di condizionamento in Pompa di Calore potrà quindi giovare dello sfruttamento dell'impianto fotovoltaico, specialmente durante la stagione estiva, con un maggiore aumento dell'efficienza energetica. In ogni stagione durante le ore diurne l'utilizzo di apparecchiature elettriche, compreso quindi riscaldamento e condizionamento, andrà a sfruttare la produzione di energia elettrica garantita dai moduli fotovoltaici.

Tutte le cucine saranno dotate di impianto elettrico con linea dedicata per poter ospitare il piano cottura ad induzione.

Impianto elettrico

Tutto l'impianto verrà eseguito con tubi corrugati sotto traccia e cavi con rivestimento plastico rispondenti alle vigenti normative CEI e UNI.

I frutti saranno della ditta Vimar serie EIKON con placca in tecnopolimero plastico colore a scelta



AMACASA



L'impianto di ogni singola unità immobiliare verrà così distribuito:

Ingresso – soggiorno

- 1 punto predisposizione TV (tubo corrugato e scatola, escluso cavo e presa)
- 4 punto presa bipasso 10/16A
- 3 punti presa 10A
- 2 punti luce invertiti
- 1 punto predisposizione telefono (tubo corrugato e scatola, escluso fili e presa)
- termostato ambiente
- suoneria e punto videocitofono completo di monitor

Disimpegno

- 1 punto luce invertito o a relè con 4 pulsanti
- 1 punto presa bipasso 10/16A
- 1 punto presa schuko16A con interruttore 1/0 per lavatrice

Cucina o zona cottura

- 2 punti luce semplici (1 per la cappa di aspirazione)
- 3 punti presa bipasso 10/16A
- 5 punti presa schuko16A (frigo, forno, lavastoviglie, induzione, elettrodomestici)
- 1 punto predisposizione TV (tubo corrugato e scatola, escluso cavo e presa)

Bagno principale

- 2 punti luce semplici
- 1 punto presa bipasso 10/16A
- 1 punto presa schuko16A
- 1 punto per allarme vasca/doccia a tirare

Camera letto doppia

- 1 punto luce invertito
- 1 punto luce deviato
- 5 punto presa bipasso 10/16A
- 1 punto predisposizione TV (tubo corrugato e scatola, escluso cavo e presa)
- 1 punto predisposizione telefono (tubo corrugato e scatola, escluso fili e presa)
- 1 termostato ambiente

Camera letto singola

- 1 punto luce deviato
- 5 punto presa bipasso 10/16A
- 1 punto predisposizione TV (tubo corrugato e scatola, escluso cavo e presa)
- 1 punto predisposizione telefono (tubo corrugato e scatola, escluso fili e presa)



- 1 termostato ambiente

Bagno secondario (ove previsto)

- 2 punti luce semplici
- 2 punto presa bipasso 10/16 A
- 1 punto presa schuko16A

Cantina

- 1 punto luce semplice
- 1 punto presa bipasso 10/16A

L'intero edificio fruirà di collegamento di messa a terra mediante l'infissione di dispersori in apposito pozzetto.

Saranno a carico della parte venditrice stessa le spese per i corpi illuminanti delle parti condominiali esterne e interne quali: vano scala, corridoi e camminamenti, corsia cantine ecc.

Gli impianti saranno dotati di automazioni delle tapparelle per tutti gli appartamenti. L'impianto potrà essere ampliato e connesso in rete in modo da poter controllare la casa da remoto e interfacciata con altri impianti come allarme, videosorveglianza ecc.



L'impianto tv digitale/satellitare sarà costituito da un palo antenna satellitare da collocare sulla copertura dell'edificio l'impianto sarà di tipo centralizzato miscelato, questo permetterà su ogni presa digitale/satellitare di ogni stanza di poter collegare il decoder sino ad un massimo di due my sky per alloggio, senza più vincolo di posizione.

Tutte le prese tv sat saranno dotate di presa dati per poter ospitare le ultime tecnologie in commercio tipo SKY Q o matrici HDMI.

TUTTE LE UNITA IMMOBILIARI SARANNO PREDISPOSTE CON TUBAZIONI E CAVI IDONEI PER GLI ALLACCI TELEFONICI.

RIMANGONO ESCLUSI E QUINDI A CARICO DELL'ACQUIRENTE TUTTI I COLLEGAMENTI E LE ASSISTENZE IMPIANTISTICHE PER COLLEGAMENTI E/O LE PROGRAMAZIONI DEI ROUTER ADSL O FIBRA, ASSISTENZA AD OPERATORI TELEFONICI PER ALLACCIO LINEE O STESURE IMPIANTI PERSONALIZZATI.

Predisposizione impianto antintrusione (solo tubazioni e scatole)

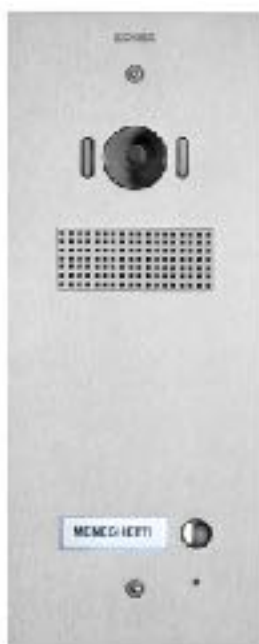
Ogni unità abitativa sarà predisposta di tubazioni e scatole per la possibile integrazione di un impianto antintrusione di ultima generazione.

AMACASA



Sarà realizzato un impianto videocitfonico. Ogni appartamento sarà dotato di un monitor interno a parete per la comunicazione e la visualizzazione con l'esterno.

L'impianto video-citfonico prevede una unità esterna completa di telecamera da posizionarsi all'ingresso principale (cancello pedonale o ingresso condominiale).



e n.1 unità interna completa di monitor, da posizionarsi nell'ingresso dell'appartamento.



L'impianto telefonico comprenderà le sole canalizzazioni e scatole per prese, mentre l'installazione sarà a carico dell'acquirente.

Nell'edificio verranno predisposte le canalizzazioni e le cassette di derivazione per la futura posa della fibra ottica.

AMACASA





illuminazione esterna

L'illuminazione esterna è prevista con corpi illuminanti a parete metallici di colore testa di moro (RAL deciso dalla DL.).

L'illuminazione dei vialetti e dei parcheggi è prevista con corpi illuminanti tipo paletti metallici di colore testa di moro (RAL deciso dalla DL.).



Corpo illuminante esterno a parete

AMACASA



N.B. :

Sono escluse al prezzo proposto e pertanto a carico dei singoli acquirenti le seguenti spese:
spese per eventuale contratto di mutuo individuale;
spese per atto notarile di acquisto individuale (rogito);
spese per registrazione e trascrizione della promessa di vendita (compromesso);
spese per eventuale polizza assicurativa personale;
spese per eventuali specifiche varianti richieste dai singoli acquirenti da concordarsi in tempo utile;
le imposte sul prezzo d'acquisto;
la spesa per l'allacciamento del GAS Euro 400,00 per ogni unità immobiliare;
la spesa per l'allacciamento dell' ACQUA Euro 400,00 per ogni unità immobiliare;
la spesa per l'allacciamento dell' ENEL Euro 400,00 per ogni unità immobiliare;
la spesa per l'accatastamento di Euro 800,00 per ogni unità immobiliare;
la spesa per la stesura dei rogiti d'acquisto.

Condizioni generali

In corso d'opera la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto che riterrà necessarie per esigenze di ordine tecnico-progettuale di ogni ordine e grado, per cause di forza maggiore.
Eventuali varianti minime di dimensioni agli alloggi dovute ad esigenze tecnico-strutturali, non potranno essere motivo di richiesta di risoluzione del presente contratto e/o rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti.

Formigine (MO) __/__/____

Parte Acquirente

Parte Venditrice

AMACASA

