

# **CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE PER LA NUOVA COSTRUZIONE DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE, IN TAIEDO DI CHIONS VIA FIRENZE ANGOLO VIA GIUSEPPE SARAGAT.**

## **ALLEGATO AL PRELIMINARE DI VENDITA.**

IL COMPENDIO IMMOBILIARE RESIDENZIALE DI CIVILE ABITAZIONE DA REALIZZARE, IN TAIEDO DI CHIONS VIA FIRENZE ANGOLO VIA GIUSEPPE SARAGAT, SUL LOTTO URBANO DISTINTO IN MAPPA DEL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 7 PARTICELLE N.450, 448, 452, 244 E 445 SU UNA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DI MQ 2605. LA CONSEGNA E' PREVISTA ENTRO IL MESE DI AGOSTO 2020.

### **LE CARATTERISTICHE EDIFICATORIE**

**FONDAZIONI:** nastroforni in cemento armato gettate fuori terra con ausilio di casseri aventi caratteristiche e dimensioni designate dal calcolatore strutturale; calcolo sismico effettuato su relazione geologica predisposta dal costruttore sul lotto edificabile.

**SOLAIO DEL VUOTO SANITARIO:** realizzato in lastre di cemento prefabbricato a vista tipo "predalle" dello spessore di cm 20+5; il vuoto sanitario sarà collegato all'esterno con tubi in pvc della sezione di cm 12 che ne permetteranno l'aerazione; il vuoto sanitario non è ispezionabile; il solaio così realizzato sarà successivamente isolato con cm 10 di polistirolo espanso e soprastante getto di cls armato di protezione dello spessore di cm 5.

**MURATURA DEI DUE PIANI RESIDENZIALI:** perimetrali e portanti dello spessore cm 25 realizzati in laterizio modulare tipo "wienerberger" legato con apposito collante cementizio; gli angoli e gli incroci murari saranno irrigiditi con setti verticali in cemento armato secondo le prescrizioni del calcolatore dei cementi armati; i primi due corsi sopra il dado di fondazione e gli ultimi due corsi sotto il cordolo del solaio di copertura saranno effettuati con blocchi in cemento cellulare tipo Ytong dello spessore di cm 25.

**SOLAI DI COPERTURA DEI DUE PIANI RESIDENZIALI:** realizzati in latero cemento tipo "bausta" dello spessore di cm 20+5 o altro spessore indicato dal calcolatore dei cementi armati, compreso cordoli e travi in cemento armato secondo le indicazioni del progetto strutturale.

**STRUTTURA DEL TETTO E COPERTURA:** la struttura del tetto sarà realizzata su vespaio strutturato con foratine e tavelloni e cappa in cls dello spessore di cm 5, sulla caldana sarà applicata un guaina traspirante ed impermeabile con soprastante fornitura e posa in opera di omega forati di alluminio tipo "jolly metal" (per aerazione della copertura) fissati alla sottostante caldana in cls e successiva mantellata di copertura con tegole di laterizio tipo "portoghesi".

**GRONDAIE, CONVERSE, SCARICHI PLUVIALI E LATTONERIA:** realizzate in lamiera di alluminio dello spessore di mm 10/10, sviluppo secondo necessità, ma non inferiore a cm 60.

**ISOLAMENTI TERMICI:** oltre all'isolamento già definito sopra il vuoto sanitario, sopra l'ultimo solaio di copertura della zona notte sarà posto in opera un pannello di polistirolo dello spessore di cm 20 protetto sulla parte soprastante da una caldana di cls dello spessore di cm 5 armata con rete elettrosaldata delle dimensioni di cm 20x20 e sezione di mm 6; il pannello di polistirolo si collegherà senza interruzioni al pannello verticale di polistirolo espanso dello spessore di cm 10 posto ad isolamento delle murature perimetrali che saranno rivestite sul lato esterno da un blocco di laterizio alveolare "wienerberger" dello spessore di cm 12,5 posto in opera con ausilio del proprio collante cementizio, questa contro parete esterna sarà agganciata (per maggiore irrigidimento della parete) con appositi e propri distanziatori in acciaio alla sottostante muratura portante verticale; a parziale isolamento e copertura degli impianti tecnologici (elettrico, termico, fognario ed idraulico) dei due solai di calpestio dei singoli piani d'abitazione sarà realizzato uno strato di impasto cementizio e polistirolo tipo "isocal" dello spessore non inferiore a cm 7.

**PARETI DIVISORIE:** tutte le pareti divisorie dei singoli vani saranno effettuate con forati di laterizio pesante tipo "wienerberger" dello spessore di cm 8-10, legato con apposito collante cementizio; la parte inferiore di tutti i muri perimetrali, portanti, divisori e di rivestimento sarà isolata con guaina tipo "viapol" dello spessore minimo di mm 4, posto al piede della stessa.

**INTONACI:** gli intonaci interni saranno realizzati con intonaci premiscelati e finiti con malta fina; all'esterno l'intonaco premiscelato finito al civile e successiva finitura con pittura esterna lavabile al quarzo (velatura o altra tecnica consueta del luogo); sul perimetro esterno l'intonaco per una altezza di cm 80 minimo dalla quota marciapiede sarà realizzato con materiale idro repellente.

**DAVANZALI E SOGLIE:** saranno realizzati con pietra naturale tipo "trani, botticino o pietra piacentina", avranno uno spessore di cm 3 con la testa esterna lavorata dello spessore di cm 10 con fascia bocciardata.



**PAVIMENTI DEI DUE PIANI RESIDENZIALI:** saranno realizzati in gres non rettificato e colorato a scelta dell'acquirente su una campionatura disponibile in cantiere o presso la direzione lavori. Il sistema di posa (in diagonale, a correre, etc.) sarà a scelta del promissario acquirente e la scelta non sarà suscettibile di aumento di prezzo. Il valore unitario per eventuali modifiche da apportare da parte del promissario acquirente sarà di € 20,00 al metro quadrato (valore della sola fornitura).

**RIVESTIMENTI DEI BAGNI E DELLA CUCINA DEI DUE PIANI RESIDENZIALI:** saranno realizzati in ceramica monocottura a scelta dell'acquirente su una campionatura disponibile in cantiere o presso la direzione lavori. Il sistema di posa (in diagonale, a correre, etc.) sarà a scelta del promissario acquirente e la scelta non sarà suscettibile di aumento di prezzo. Il valore unitario per eventuali modifiche da apportare da parte del promissario acquirente sarà di € 20,00 al metro quadrato. Sono esclusi dal computo, e perciò a completo carico del promissario acquirente, le greche, i decori, le matite, etc. e qualsiasi altro elemento non contemplato nella presente voce.

**RIVESTIMENTO DELLE SCALE** verrà effettuato in marmo o piastrelle in ceramica sia per le alzate che per le pedate, ed esse avranno uno spessore rispettivamente di cm 2 e cm 4. Il corrimano di ausilio sarà eseguito in legno con tinta a scelta del committente posto su un parapetto realizzato in ferro battuto con dimensioni e misure secondo le norme antinfortunistiche.

**PAVIMENTI DELLE CAMERE E DEL PIANO NOTTE:** in parchetti listellati di rovere francese con nodino delle dimensioni di cm 1x60x9,5 fissati alla caldana sottostante con collanti adeguati e finito a regola d'arte con campionatura disponibile in cantiere. Il valore di fornitura e posa in opera non sarà inferiore a € 40,00/mq.

**BATTISCOPA INTERNO:** in tavole di ramino dello spessore di cm 1 e altezza di cm 7 tinto in armonia con i profili delle porte interne.

**PORTE INTERNE:** realizzate con cassa massellata e tamburate con essenza di noce tanganica non tinto, manigliera e ferramenta in alluminio brunita o satinata di serie, vetri stampati e di sicurezza per porte d'accesso ai disimpegni della zona notte, cucina e bagno.

**SERRAMENTI ESTERNI:** realizzati in pvc con vetro camera dello spessore di mm 15 con gas isolante argon e vetri accoppiati su entrambe le facciate dello spessore di mm 3+3 con interposta pellicola aderente per assicurare le vetrate di sicurezza secondo la normativa EN 12600 di classe 2(B)2; tapparelle in pvc alloggiare su cassonetto predisposto ed isolato termicamente, dotate di apertura elettrica a pulsante, colore a scelta del committente; manigliera e ferramenta in alluminio brunito o satinato a scelta del committente, vetrocamera isolato dello

spessore di mm 3+3+15+3+3, colore bianco, dotazione delle guide per la fornitura e posa delle zanzariere su tutti i fori esterni escluso il portoncino d'ingresso. Tutte le finestre e le porte finestre avranno un'apertura ad anta e ribalta (anta + wasistass); tutti i serramenti esterni al piano terra saranno predisposti per l'allarme a saturazione che sarà eventualmente completato dal committente a proprie spese.

**IMPIANTO ELETTRICO:** realizzato a norme CEI, dotato di tutti gli elementi necessari e piastra di rivestimento in alluminio o pvs tipo "vimar" o similare con colore a scelta del committente. L'impianto telefonico sarà del tipo fisso con almeno cinque punti di presa (cucina, soggiorno e le camere da letto), è prevista la predisposizione dell'impianto d'allarme su tutti i fori esterni del piano terra dell'abitazione. L'impianto elettrico di serie prevede anche punti luce sotto i porticati e due prese protette esterne.

**IMPIANTO IDRO-TERMICO-SANITARIO:** la villetta sarà termo autonoma alimentata con pompa di calore sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento (a pavimento), il tutto sarà funzionante con energia elettrica derivata dai pannelli fotovoltaici collocati in copertura. L'unità immobiliare sarà dotata di due contatori ENEL uno per l'ingresso e l'altro per l'uscita dell'energia elettrica richiesta o prodotta, pertanto anche il funzionamento dei fornelli della cucina saranno di tipo ad induzione elettrica rendendo inutile pertanto l'allacciamento alla rete del gas metano. Anche l'impianto di acquedotto sarà autonomo collegato alla rete esistente in lottizzazione, sanitari appoggiati in vetrochina di serie PRATIKA o similare per il bagno (piatto doccia in resina con box in vetroresina cm 80x90 slate con pilettone e doccia esterna con asta, vaso, bidè, lavabo, vasca in vetroresina), rubinetteria di serie cromata con miscelatori italmix tipo FRATINI o similare per il bagno, radiatori scaldasalviette sui bagni e riscaldamento a pavimento sui due piani d'abitazione. L'impianto termico sarà sezionato in tre zone: bagni, zona notte e zona giorno.

**IMPIANTI TECNOLOGICI:** saranno tutti realizzati a norma di legge, sia quelli autonomi che in comune tra le case del compendio immobiliare, con particolare riferimento all'impianto fognario (all'interno del fabbricato le tubature fognarie saranno in "geberit" o similare), l'impianto fognario esterno sarà completato con la fornitura e posa in opera di vasche di decantazione e depurazione con collegamento alla fognatura comunale di lottizzazione, all'impianto telefonico, impianto di antenna televisiva personale dotata di disco satellitare, impianto di messa a terra contro le scariche elettrostatiche, impianto citofonico collegato al cancello pedonale e al portone d'ingresso, predisposizione per l'impianto di condizionamento tipo ELECTRA o similare. Sul tetto saranno installati pannelli fotovoltaici per 6 kw per alimentare tutto il fabbisogno energetico del fabbricato.



**TINTEGGIATURE INTERNE ED ESTERNE:** saranno realizzate all'esterno con preparati sintetici a velatura con colori pastello a scelta della ditta proprietaria, mentre le tinteggiature interne saranno color bianco a due mani su tutte le superfici verticali ed orizzontali.

**ISOLAMENTO ACUSTICO E LINEA VITA SUL TETTO:** ogni abitazione sarà isolata acusticamente con l'accurato stacco con giunti appositi tra manufatti (fondazioni, muri di elevazione, solai, ecc.) affinché i rumori e le vibrazioni siano interrotte tra le diverse abitazioni. Sul tetto sarà installata e certificata la "linea vita" che permetta per le manutenzioni future l'accesso e l'operatività in sicurezza delle maestranze.

**SISTEMAZIONE ESTERNA:** l'intera proprietà sarà recintata con muretto a bella vista in cls verso i due lati stradali, i restanti due lati saranno recintati con muretto in cls a bella vista alto cm 50 e pali con rete metallica plasticata. L'area di manovra carraia sarà pavimentata con piastre di sasso lavato cm 50x50 fugate. Il vialetto d'ingresso pedonale e carraio e il marciapiedi esterno del fabbricato sarà realizzato con piastre in sasso lavato fugate con una larghezza di cm 102 per il marciapiede e cm 150 per il vialetto pedonale. La parte esterna prospiciente l'ingresso carraio sarà pavimentato con betonelle di cls tipo "MCZ" e fermati in testa con cordolo in cls. Il giardino coincidente con il resto del lotto non coperto, sarà seminato con manto erboso, l'eventuale piantumazione di alberi, arbusti e siepi sarà a carico del committente. Il cancello carraio sarà a due volate unica con chiusura manuale ed elettromeccanica, sarà realizzato in ferro zincato a caldo e successivamente verniciato con apposite vernici epossidiche, così come il cancelletto pedonale di cui sopra; sulla recinzione saranno disposti gli alloggiamenti per enel, gas metano di rete e cassetta postale.

**NOTE CONCLUSIVE:** la quota di pavimento finito del piano terra sarà collocata a + cm 30 dalla quota del marciapiede della lottizzazione esistente. Tutte le opere s'intendono date complete e finite a regola d'arte, collaudate e verificate dalle ditte installatrici fino alla chiusura dei lavori e con il ritiro del certificato di abitabilità, fatte salve in ogni caso le garanzie di legge.

Alcune opere sopra descritte, per causa di forza maggiore o per apportare delle migliorie a quanto già fin qui descritto, potranno essere sostituite a insindacabile giudizio della Ditta Costruttrice o della Direzione Lavori, ponendo comunque dei materiali di analoga o migliore tipologia e valenza, in base quindi alle esigenze costruttive che si potranno verificare in corso d'opera, eccetto quanto da parte della proprietà esclusiva promessa in vendita; in ogni caso il committente sarà tempestivamente informato sulle eventuali modifiche che si fossero rese necessarie.

Eventuali richieste di variazioni su materiali di finitura potranno essere preventivamente concordate con la Ditta Esecutrice o con la Direzione Lavori, così come stabilito nella promessa di vendita; tali richieste di modifica una volta approvate dalle parti, se onerose, dovranno essere saldate e liquidate immediatamente.

L'immobile s'intenderà finito chiavi in mano, saranno esclusi solo i relativi contratti singoli di ENEL, TELECOM, Acquedotto, Metano, spese notarili e l'iva, nella percentuale agevolata per coloro che n'avranno diritto, salvo diverse aliquote che potranno essere impartite dal Ministero delle Finanze.