



Descrizione tecnica – Capitolato Lavori

Allegato D

1) STRUTTURA:

- a) Fondazioni, platea, travi rovesce, murature e solai in cemento armato come da calcoli statici. Costruzione fuori terra, scale e sbalzi in cemento armato oppure in altro materiale (legno-acciaio) come da calcoli statici.
- b) Murature perimetrali portanti o di tamponamento rispondenti alle vigenti disposizioni normative in materia di dispersione termica ed acustica.
- c) Tetto con travi principali e secondarie in legno oppure in cls. lattoneria in lamiera di alluminio preverniciata, uginox o altro materiale.

2) ISOLAZIONI, IMPERMEABILIZZAZIONI, SOTTOFONDI:

- Impermeabilizzazione verticale ed orizzontale delle strutture contro terra.
- Impermeabilizzazione orizzontale di giardini pensili, terrazze, ecc.
- Isolazione termo acustica ed impermeabilizzazione del tetto.
- Isolazione termo acustica dei muri divisorii le unità immobiliari abitabili.

3) TRAMEZZE:

Le tramezze divisorie saranno costruite in mattoni di spessore idoneo o altro materiale.
Le murature divisorie le unità immobiliari abitabili eseguite con idonea isolamento fonoassorbente.

4) INTONACI:

- Interni: premiscelati a base di calce e cemento applicati a macchina e tirati a frattazzo fine, spessore minimo cm. 1,5 o rasatura tipo malta fine.
- Esterni: eseguiti con prodotti e spessori a norma di legge, scelti dalla Direzione Lavori, in base alle necessità ed al decoro del fabbricato e vincoli paesaggistici.
-

5) VANI SCALA ED ASCENSORE:

I gradini ed i pianerottoli delle scale verranno rivestiti in pietra naturale, in ceramica ad alta resistenza o altri materiali idonei.

Le scale dell'unità immobiliari abitabili saranno in legno o altro materiale idoneo.

Tinteggiatura adatta per le pareti, le ringhiere saranno in ferro od in legno munite di corrimano in legno duro o altro materiale.

6) PAVIMENTI:

- a) Locali scantinati eseguiti in calcestruzzo liscio con applicazione di miscela indurente antiusura o altri materiali idonei;
 - b) Unità immobiliari abitabili:
 - Pavimenti ingresso e corridoi in materiale ceramico o altri materiali simili;
 - Pavimenti balconi e logge in piastrelle Gres antigelivo o altro prodotto antigelivo, o di tipo galleggiante;
 - Pavimenti bagni e servizi in materiale ceramico o altri materiali simili;
 - Pavimenti soggiorni e stanze in materiale ceramico, parquet, parquet o altri materiali simili.
- Tutti i pavimenti dove necessitano saranno provvisti del relativo zoccolino battiscopa.

7) RIVESTIMENTI:

verranno eseguiti in materiale ceramico o altro materiale simile. Saranno rivestiti i bagni e wc per l'altezza prevista.

8) SERRAMENTI:

I portoncini d'ingresso alle unità immobiliari abitabili saranno del tipo di "sicurezza".

Le porte interne saranno piene.

Dette porte saranno eseguite con pannello impiallacciato di tinta bianco opaco, maestà contro maestà in legno e complete di maniglia adatta.

Finestre e porte finestre termoisolanti a due o più battenti o scorrevoli in legno o di altro materiale, complete di ferramenta.

I vetri saranno di tipo isolante con vetro camera.

I vetri delle porte finestra e di tutti i serramenti esterni del piano terra saranno del tipo di sicurezza.

I bancali esterni saranno eseguiti in pietra naturale o altro materiale idoneo.

Finestre a tetto motorizzate con comando e sensore pioggia per la chiusura automatica.

9) TINTEGGIATURE E VERNICIATURE:

- a) Unità immobiliari abitabili: pittura ai silicati su pareti e soffitti;
- b) Vano scala: pittura lavabile o altro prodotto di provata garanzia;
- c) Esterni: pittura idrorepellente o altro a scelta;
- d) Opere in ferro: verniciatura a smalto sintetico;
- e) Opere in legno esposte ad agenti atmosferici: trattamento protettivo di provata garanzia;

10) IMPIANTO ELETTRICO:

L'impianto sarà di tipo "livello 2" eseguito secondo le norme vigenti.

Quadro elettrico con interruttori automatici di sicurezza nell'unità immobiliare ed a armadio contatori nel preposto vano tecnico nel fabbricato, come richiesto dell'ente fornitore.

I frutti saranno del tipo modulare marca "BTicino" serie Light o simile di colore bianco.

Per ogni unità immobiliare residenziale, allacciamento all'impianto d'antenna centralizzato terrestre-satellitare e all'impianto videofonico.

L'edificio sarà di tipo "predisposto alla banda larga" ai sensi di legge.

SCHEMA IMPIANTO PER UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE.

- a) Prese forza: n.1 in bagno, corridoio, atrio ed ogni vano compreso, soffitta, ripostiglio, balconi e logge: n. 4 in cucina.
Per allacciamento del piano cottura e forno, scatola di derivazione con morsetto 20°;
- b) Prese luce: n. 4 in soggiorno e camere da letto; n. 2 per ogni altra stanza escluso ripostigli; n. 1 per bagno, WC, corridoio, cantina e garage.
- c) Punti luce: n. 2 in cucina, soggiorno, bagno e WC; n. 1 in ogni vano compreso cantina e garage, esclusi corpi illuminanti.
- d) Impianto antenna TV-digitale terrestre e TV satellitare dual feed (Hotbird e Astra) centralizzato con derivazione interna ad ogni unita' immobiliare abitabile (decoder ed abbonamenti non compresi); n. 1 presa TV e SAT in soggiorno ed in ogni camera da letto, esclusi tutti gli altri vani.
- e) Apparecchio video-citofonico a colori con suoneria e pulsante apriporta; n. 1 punto;
- f) Controllo carichi tramite relè di massima corrente
- g) Punto luce con corpo illuminazione stagno per ingressi esterni da giardini privati, balconi o logge: n. 1 punto.
- h) Punti luce a tempo per vani scala, passaggi ecc. compresi corpi illuminanti.
- i) Elettro aspiratori centrifughi per WC o bagni ciechi.
- j) Impianto di protezione contro le scariche atmosferiche (scaricatori di sovratensione) dove richiesto dalla normativa.
- k) N. 1 punto luce emergenza tipo torcia.
- l) Derivazione interna ad ogni unita' immobiliare abitabile per allacciamento alla rete telefonica; n.1 in soggiorno e n. 1 in ogni camera da letto.
- m) Per tutte le unita' immobiliari abitabili, predisposizione (solo tubazioni vuote) per l'installazione di un impianto di allarme anti-intrusione.

11) IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO:

Apparecchi sanitari di colore bianco tipo "Ideal Standard" – "Villeroy e Bosch" serie Connect o equivalenti.

Rubinetteria, tipo "Friedrich Grohe" serie Eurostyle Cosmopolitan o equivalente.

Vasca da bagno in metacrilato e piatto doccia tipo "Ideal Standard" di colore bianco o equivalenti.

La cucina o cucinino saranno corredati di un attacco per lavello e lavastoviglie.

In bagno o nel wc o nel ripostiglio sarà previsto un attacco per lavatrice.

Il water sarà con cassetta isolata ed aspiratore odori.

L'acqua calda sarà fornita da un impianto autonomo (boiler);

12) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

Le unità immobiliari saranno dotate d'impianto di riscaldamento e raffreddamento con pompa di calore;

- a) La progettazione dell'impianto verrà eseguita in conformità alle vigenti normative di Legge.
- b) Per ogni unita' immobiliare abitabile sarà installato, in luogo adatto, un cronotermostato ambiente per la regolazione della temperatura di funzionamento dell'impianto di riscaldamento o raffreddamento.

13) CANTINE E MAGAZZINI:

I pavimenti delle cantine ed eventuali magazzini, saranno eseguiti con pavimento industriale ad alta resistenza o con materiale ceramico, divisorie in blocchi forati o di altro materiale idoneo, porta del tipo e classe adatta all'uso.

14) POSTI MACCHINA-BOX GARAGE:

i singoli posti macchina esterni saranno individuati nell'area prevista mediante segnaletica a pavimento.

15) ALLACCIAMENTI:

si provvederà all'allacciamento delle singole unità alla rete cittadina dell'acquedotto, della fognatura, dell'energia elettrica ed alla predisposizione per l'allacciamento alla rete telefonica.

16) OPERE ESTERNE:

- a) Terrazze private al piano terra, pavimentazione in pietra naturale o con masselli o altri materiali simili di provata garanzia;
- b) Marciapiedi, porticati e vialetti di accesso pavimentati in pietra naturale e/o con masselli, con cordone in pietra naturale e/o prefabbricate in cls;
- c) Recinzioni, esecuzione dove previsto di muro in cls con sovrastante steccato in tavole o altro quanto necessario per adeguarsi al decoro della zona;
- d) Giardini privati e comuni, formazione di prato con posa a dimora (ove previsto) di piante da giardino. In luogo adatto predisposizione di presa idrica.
- e) Illuminazione su tutte le parti comuni fornita da impianto fotovoltaico con accumulatori per funzionamento notturno (sensori di movimento e crepuscolare);
- f) Negli spazi verdi comuni è prevista una zona solarium, una zona barbecue ed un camminamento che dall'immobile scende a mare;

17) CONVENZIONI GENERALI E PARTICOLARI:

Tutte le opere descritte nella presente Descrizione Tecnica-Capitolato saranno eseguite con idonei prodotti a norma di legge, scelti dalla Direzione Lavori in base alle necessità ed al decoro del fabbricato.

Il costo d'installazione del contatore dell'energia elettrica e della relativa potenza installata (4,5 kW standard), sarà a carico della parte acquirente.

Il costo dell'eventuale contatore dell'acqua fredda fornito dall'ente fornitore sarà carico dell'acquirente.

Le unità immobiliari sono di massima quelle risultanti dalle planimetrie progettuali e saranno costruite in base alla presente descrizione tecnica salvo eventuali varianti che la parte acquirente potrà chiedere in corso lavori, varianti comunque non riguardanti prospetti esterni e non compromettenti la stabilità dell'edificio.

Resta comunque facoltà della parte venditrice apportare le varianti richieste.

Qualora i lavori delle varianti siano compatibili con le esigenze di ambo le parti, essi verranno iniziati solamente previo accordo sulla differenza dei prezzi.

Tutte le eventuali possibili scelte dei materiali da impiegarsi nella costruzione dell'unità immobiliari dovranno avvenire fra i campionari delle ditte indicate dalla parte venditrice. La parte venditrice si riserva il diritto di variare il progetto e la descrizione tecnica, sia per motivi estetici che tecnici tanto in relazione ai piani ed ai volumi, al numero dell'unità immobiliari, alle destinazioni, alle parti comuni ed alle tecnologie costruttive, apportando tutta quelle varianti anche sostanziali, che riterrà opportune a suo insindacabile giudizio.

La parte venditrice si riserva inoltre, a suo insindacabile giudizio, nel rispetto delle normative di Legge vigenti, di dislocare dove lo ritenesse opportuno ed ai fini del loro corretto funzionamento, ventilazioni di ogni genere, sfiati, scarichi, camini, condutture di ogni tipo e natura.

Se le autorità imponessero per qualsiasi ragione, modifiche al progetto originario e queste modifiche rendessero necessario variare anche le singole unità immobiliari, sia nella loro disposizione sia nella superficie, l'acquirente avrà diritto di rescindere la promessa di vendita con restituzione degli anticipi versati maggiorati degli interessi previsti contrattualmente, ma non avrà nessun diritto di richiedere alla parte venditrice il risarcimento di danni di qualsiasi genere.

Una tolleranza sulle misure è 'possibile.

Eventuali piccole crepe dell'intonaco non danno diritto a contestazioni e risarcimenti.