

Capitolato generale

RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO EX RURALE

Campogalliano, Via Tonelli.

**CAPITOLATO GENERALE DESCRITTIVO
DEI MATERIALI E DELLE OPERE**

PREMESSA

Tutte le unità immobiliari, compreso le rispettive pertinenze e tutti gli spazi comuni, saranno consegnati completamente ultimati e rifiniti come previsto dal presente capitolato.

Nel prezzo pattuito sono comprese, pertanto a carico dell'impresa venditrice, le seguenti spese:

- Progettazione dell'edificio
- Calcolo delle strutture
- Calcolo per la legge antisismica
- Calcolo del dimensionamento degli impianti
- Oneri per la sicurezza
- Direzione lavori
- Assistenza tecnica fino all'ultimazione dei lavori e consegna del fabbricato
- Allacciamento dell'immobile a pubblici servizi e precisamente: alla fognatura comunale, alla rete elettrica, alla rete del gas, alla rete dell'acquedotto comunale, alla rete telefonica
- Oneri di urbanizzazione
- Oneri relativi al costo di costruzione

Restano a carico degli acquirenti le seguenti spese:

- Imposta sul valore aggiunto (IVA)
- Stipula dei contratti di fornitura: acqua, gas, energia elettrica, telefono
- **Spese tecniche per Tipo Mappale e denuncia al N.C.E.U.(redazione e presentazione planimetrie catastali)**
- Spese notarili relative all'atto di trasferimento delle proprietà
- Denuncia R.S.U.
- Imposta comunale sugli immobili (dal momento del possesso).

1) OPERE MURARIE-COIBENTAZIONE

- Fondazioni costruite da platea in c.a. secondo indicazioni dei calcoli, e secondo attuale norma antisismica.
- Struttura portante con telaio in C.A. Solai intermedi in latero-cemento e scala in cemento armato, calcolati per sovraccarichi di Legge secondo attuale norma antisismica
- Vespaio in ghiaia spaccata per cm 30 entro la cordonatura dell'edificio.
- Solaio copertura a due o più falde eseguito con in legno a vista con travi e travetti principali in legno lamellare, perlinatura sovrastante in legno, il tutto a tinta noce o bianco e calcolato per sovraccarichi di legge. Tecnologia a tetto ventilato secondo le normative vigenti.
- Muratura di tamponamento realizzata in mattoni di termo laterizio leggeri spessore cm 30 (interposta fra pilastri in c.a.)
- Tramezze interne abitazioni e servizi verranno eseguite in laterizi a due serie di fori cm 12 /8
- Coibentazione eseguita a cappotto esterno alle murature e strutture portanti, con spessore indicativo cm 14 (secondo i calcoli). Realizzato in pannelli di poliuretano a ridosso dei muri esterni, con finitura in resina e tinteggiatura.
- Isolamento termico dei pavimenti piano terra e del solaio autorimessa, con materiali come da calcolo.

2) IMPERMEABILIZZAZIONE - LATTONERIE - SCARICHI

- Sulla copertura viene steso manto di guaina impermeabilizzante eseguita al di sotto del manto di tegole (alla portoghese anticata). La copertura sarà di tipo ventilato (isolamento naturale) e coibentazione come da normativa.
- Pluviali, gronde e scossaline in lamiera di rame o alluminio colorato.
- Doppio strato isolante sulle fondazioni prima dello spiccato di muri in laterizio.
- Scarichi: in materia plastica, colonne discendenti di diametri adeguati completi di ventilazioni primarie portate fino sul tetto con torrino,
- Acque piovane cortilive e della copertura immessa nella fognatura principale con rete indipendente fino al pozzetto di raccordo sul confine.
- Caditoie e pluviali complete di pozzetti sifonati
(Gli scarichi di ventilazione primarie e dei servizi saranno eseguiti in cassonetti esterni alla muratura portante, nel caso interferiscano con le strutture portanti).
- Fognatura nera collegata mediante tubi in P.V.C. rinfiacati in cls alla fognatura esistente. Compreso pozzetti di ispezione, fosse settiche in pvc-/resina. Le tubazioni avranno diametro adeguato e pendenze tali da assicurare il deflusso delle acque nelle fognature.
- Rete parapasseri a protezione pacchetto di ventilazione
- Tettoia di collegamento ad altra unità secondo elaborati approvati dal comune.

3) AREA CORTILIVA-RECINZIONI

- Muretto di recinzione in c.a. a vista con altezza di circa cm. 50 e spessore circa cm.20 con sovrastante recinzione in rete plastificata sul lato Est (area di pertinenza).
- Recinzione con sugli altri lati e interna di proprietà con rete metallica plastificata pesante relativi paletti h 1.50, su piccola fondazione .
- Percorsi e marciapiedi ml. 1.00, in pavimentazione di clinker o similare antiscivolo.(prezzo di acquisto €, 15.00/ mq). Delimitazione di filette in cemento per la zona verde.
- Vespaio di sottofondo in ghiaia vagliata o riciclato di spessore cm. 30, nelle zone carrabili e pedonali accesso strada.
- Sistemazione di terreno vegetale in piano senza nessun tipo di essenza arboree.

4) OPERE DA FALEGNAME - VETRAIO

- Telaio: Per finestre in legno di pino, vernici al trasparente color bianco completi di guarnizioni, ferramenta d'uso e vetrocamera 5/15/5.(conformi alle normative vigenti di isolamenti), completo di zanzariere a scomparsa nel telaio.
- Scurello per finestre e portefinestre in alluminio del tipo a telaio a perline verticali colore verde o bianche secondo indicazioni della D.L. per abbinare tutto il comparto.
- Porte interne laccate colore bianco / o noce con maniglie in ottone, ad unica anta cm.80 x 210 con cassonetto su cassamatta pantografata.
- Scurello per ingresso al piano terra in alluminio come gli scurelli (con blindatura).
- Lucernaio tipo velux zona servizio piano primo, con vetrocamera, zanzariera e tendina oscurante (predisposizione per radiocomando) ed altro per accesso copertura standard.
- Portoni garage del tipo basculante con telaio e mantello in acciaio zincato, rivestito in legno e predisposto per motorizzazione.

5) OPERE DA FABBRO

- Ringhiere e parapetti: scala interna piano terra e primo, portefinestre piano primo, con ringhiera in ferro verniciata completa di corrimano, con disegno semplice e del peso di circa kg.25/mq. Completa di verniciatura in "canna di fucile".
- Cancelli d'ingresso carraio e pedonale eseguito in ferro zincato, verniciato grigio scuro, (apertura motorizzata non compresa nel prezzo).
- Colonne del cancello carraio e pedonale eseguite in ferro zincato. Verniciate in grigio scuro.
-

6) FINITURE - PAVIMENTI - RIVESTIMENTI - ZOCCOLATURE - SOGLIE-BANCALI

- Intonaco premiscelato a base di calce per tutte le superfici orizzontali e verticali con successiva tinteggiatura semilavabile.
- Pavimenti locali abitabili eseguiti in ceramica monocottura 30 x 30 o similari (prezzo di acquisto €15,00/mq); cantine ed autorimessa con ceramica monocottura cm. 20 x 20 (prezzo di acquisto €15,00/mq - gres prima scelta)
- Rivestimento in tutti i bagni, per un'altezza di ml.2,00 con ceramica di cm.20x20 o 25x25 posato a colla in modo normale, con relativi decori, nelle cucine e zone cottura nella sola parete attrezzata per un'altezza di ml.1,60. (prezzo di acquisto €15,00/mq).
- Zoccolatura in tutti i locali eseguita in ceramica simile al pavimento, tipo in legno nel garage e soffitta cm.6.
- Soglie e bancali finestre in granito nazionale stuccato e levigato o marmi equivalenti (possibilità di bancali in cemento levigato secondo indicazioni della D.L.)

Tutti i pavimenti e rivestimenti fra quelli a campione sono messi a disposizione dall'impresa presso un rivenditore convenzionato. Nel caso che la campionatura non fosse di gradimento del cliente sarà scontato il prezzo di cui sopra, fermo restando che dal momento della posa dovrà pervenire tempestivamente il materiale scelto.

7) IMPIANTISTICA

Autonoma e indipendente.

TERMICO- condizionamento

Impianto di riscaldamento

Il calcolo del fabbisogno termico per il locale sarà eseguito nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici. caldaia a condensazione con accumulo.

Impianto **di riscaldamento autonomo del tipo a pavimento**, ogni locale sarà dimensionato per numero di anelli, relativo passo e lunghezza di tubazione, con raccordo al collettore di distribuzione, cronotermistato, uno per piano e collegamenti elettrici. (escluso garage come da normativa)

Canne fumarie per caldaia a tenuta stagna in acciaio.

Condotta per scarico aspirazione cappa fornelli in PVC, completa di comignolo e terminale in rame.

Impianto di condizionamento

Predisposizione per installazione di impianto di condizionamento. La predisposizione prevede la posa in opera di linea frigorifera in tubo di rame lavato internamente ed opportunamente cementato, tubazione di scarico della condensa e posa della linea elettrica tra unità esterna (zona marciapiede) ed unità interna (massimo predisposizione 3 split al piano primo e 2 al

piano terra)

IDRICO:

Con conduttori in poliprolilene a saldare disposti per una doppia rete di cui una calda e l'altra fredda, rubinetteria cromata pesante, compresa saracinesca di entrata in ogni singolo servizio come settore a sé dal resto dell'impianto. Cassetta di scarico del tipo da incasso in Gheberit, 2 attacchi lavatrice con relativo scarico, termoarredo di dimensioni adeguate nei bagni.

Gruppi di immissione ad incasso completi di miscelatore, saltarello per bidet e lavabo nel bagno; miscelatore pensile saliscendi nella doccia. Nelle cucine il solo impianto a doppia rete con attacchi per monoblocchi e lavastoviglie; rubinetteria "Zucchetti" serie Zetamix o similari. La distribuzione idrica attrezzerà bagni, cucina e lavanderia. Sarà predisposto un pozzetto esterno posizionato nel giardino con rubinetto acqua fredda per eventuale irrigazione.

IDRICO SANITARIA

Avente come base porcellane della Ditta POZZI e GINORI o SERIE YDRA (o similare), comprendente per ogni bagno: lavabo con colonna cm.60, bidet, Water con coperchio, piatto doccia cm.75x75 o 70x120, attacco e scarico per lavatrice. Rubinetteria: serie "Zetamix" o similari. Sanitari di tipo sospeso secondo richiesta.

GAS METANO:

Conduttori in rame esterni (colonne), interni in ferro o friatherm con valvola, disponendo la rete con erogazione per bruciatore caldaia bitermica e per stufe o fornelli nella cucina.

INPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico costituito da: Linee protette da tubazioni corrugate incassate in P.V.C. di diametro non inferiore a mm.13, conduttori per prese da 10A e 16A di sezione minima mmq. 2,5 e per punti luce di sezione minima mmq.1,5 con rispetto rigoroso di 4500 W. Apparecchiatura di comando tipo componibile in scatole modulari e placche della Ditta Biticino LIGHT o similare.

Cassette di derivazione con coperchio fissato con viti, compreso la rete di distribuzione interna a partire dai contatori. L'impianto sarà eseguito secondo le norme CEI e del DPR n.547 del 25/04/55 e successivi aggiornamenti, con rilascio da parte dell'installatore del certificato di conformità tecnica.

Dotazione di centralina collocata in prossimità della porta d'ingresso, con interruttore differenziale magnetotermico (salvavita), n.2 interruttore bipolare da 10/16/A, vedi appendice per maggiori dettagli).

E' esclusa la fornitura e posa dei corpi illuminanti, dei porta lampade e delle lampade interne.

I Materiali	Ingresso	Sogg.pranzo	cucina	Dis.pt	Camera 1	Camera 2	bagno	Rip.	Camera 3	Garage grande	esterno	Dis p 1	lavanderia	Prezzo per eventuale fornitura aggiuntiva
Centralino generale	1													
Punto luce soffitto	1	2	2	1	1	1	2	1	1	2	1	1	1	€.
Punto luce parete							1				3			€.
Pres a 10A	1	3	3	1	4	3	1	1	3			1		€.
Pres a 16A			2							1			1	€.
Pres a 10° stagna													1	€.
Pres a Shuco 16A			1				1				2			€.
Pres a TV		1	1		1	1			1				1	€.
Pres a TV sat		1												€.
Pres a telecom		1	1		1	1								€.
Citofono video	1								1					€.
												1		€.
Contr.remoto caldaia	2													€.
														€.
														€.
														€.
														€.

- Predisposizione illuminazione esterna 2 punti
- Impianto interno suddiviso in 3 circuiti (illuminazione e citofonia- prese di servizio – forza motrice) e relativi interruttori di selezione .
- I prezzi delle prese ed antifurto verranno definiti dall'elettricista (opere murarie comprese)
- Elettrodomestici con interruttore differenziale nel quadro, uno per ogni elettrodomestico.

Impianto di messa a terra

Impianto di messa a terra eseguito con conduttori di sezione adeguata, collegato con morsetti alle aste poste in appositi pozzetti.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Impianto fotovoltaico per garantire 1 KWp, costituito da pannelli fotovoltaici da posizionarsi sulla copertura, compreso inverter per immettere la corrente prodotta nella rete ENEL (come

da normativa vigente).

IMPIANTO SOLARE TERMICO

Impianto solare termico per la produzione di acqua calda, composto da pannelli montati sulla copertura, colonne montanti e deposito di acqua calda. Il tutto per soddisfare il 50% di fabbisogno di acqua sanitaria come da normativa.

ANTENNA TV :

Impianto TV eseguito con cavo coassiale a bassa impedenza per la formazione di tre prese, per la ricezione di 1-2-3- canale Rai, e 5° banda per le TV private. L'impianto è predisposto per la ricezione delle trasmissioni digitali da satellite (è necessario installare un decodificatore in casa).

8) RICHIESTA VARIANTI:

L'impresa costruttrice può aderire, ma non è tenuta, all'esecuzione di varianti, su espressa richiesta dei clienti, che potranno riguardare solamente la divisione interna delle unità abitative o la modifica degli impianti, oppure l'impiego di materiali più pregiati (pagati, rivestimenti, altri finimenti vari). Tali varianti saranno prese in considerazione, ad insindacabile giudizio dall'impresa costruttrice, solo se compatibili col programma dei lavori del cantiere e quando ciò non comporti ritardi, inconvenienti alla costruzione e all'organizzazione in genere.

Tali varianti così come tutte le opere non comprese nel presente capitolato dovranno essere concordate per iscritto tra il cliente e l'impresa, detti lavori dovranno essere saldati prima della consegna dell'immobile.

L'acquirente non può eseguire personalmente o far eseguire da altre persone o ditte lavori all'interno del cantiere prima della consegna, in quanto la società costruttrice è responsabile del cantiere stesso e di conseguenza di tutto il personale presente.

Tutti i materiali usati (se non diversamente specificato) si intendono di prima scelta commerciale e delle migliori marche nazionali.

9) MODIFICHE E MIGLIORIE

L'impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare, rispetto a quanto previsto nel presente capitolato, tutte le modifiche che si rendessero utili e/o necessarie per ragioni statiche, estetiche, di esigenze di cantiere o per mancato reperimento sul mercato di alcuni prodotti, si intende senza incidere sostanzialmente sulla entità dell'opera.

10) AVVERTENZE GENERALI:

Capitolato generale

Tutti i materiali usati (se non diversamente specificato) si intendono di prima scelta commerciale e delle migliori marche nazionali.

Per le caratteristiche proprie di alcuni prodotti saranno possibili imperfezioni di montaggio o di materiale stesso.

L'impresa non si rende responsabile di materiali od opere da essa non fornite per eventuali danni o furti in cantiere.

Tutte le quote riportate sui disegni, o le misure riportate nel presente capitolato sono da ritenersi approssimative, in quanto per esigenze costruttive, potranno subire piccole variazioni.

Le visite in cantiere sono permesse, con esclusione di minorenni, solo tramite appuntamento, ed accompagnati da personale d'impresa, questo per consentire il normale svolgimento dei lavori, ma soprattutto per evitare danni od incidenti per i quali l'impresa sarebbe responsabile.

DENUNCIA ALL'AGENZIA DELLE ENTEATE (CATASTO):

Il tipo Mappale e le denunce all'Ufficio Del Territorio, saranno eseguite da Tecnico incaricato dall'impresa costruttrice e pagate dagli acquirenti al momento del rogito € 1.500,00 (escluso Iva e tassa Geometri)

Modena li _____

L'acquirente

La proprietà
