



CAPITOLATO DI VENDITA

Edificio Residenziale - Bagheria - Via A. Fogazzaro

PREMESSA

Il presente capitolato ha per oggetto la realizzazione di un edificio sito in via Antonio Fogazzaro nel Comune di Bagheria.

I materiali occorrenti per la realizzazione dell'opera e degli impianti perverranno da quelle località che la ditta proprietaria riterrà di sua convenienza, purché, ad insindacabile giudizio della D.L., siano riconosciuti della migliore qualità, conformi alle prescrizioni di legge e delle norme tecniche di sicurezza, a quelle del presente capitolato, ed alle caratteristiche tecniche del progetto architettonico ed esecutivo.

Tutti i lavori saranno eseguiti nel rispetto delle vigenti leggi in materia di sicurezza del luogo di lavoro, di sicurezza degli operai e di chiunque a diverso titolo è interessato alla esecuzione del presente progetto, nonché nel rispetto delle leggi sanitarie.

PER INFO: CONTATTARE IL GEOM. STEFANO MAGGIORE AL N. 333/1816621

I lavori saranno, altresì, eseguiti con i più moderni mezzi meccanici, e con le più moderne tecniche al fine di dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

Le opere che formano oggetto del presente capitolato comprendono tutti i lavori, mezzi d'opera e quant'altro occorra per consegnare le unità immobiliari ultimate e rifinite a regola d'arte, abitabili e complete in ogni loro parte.

Dal punto di vista dell'isolamento termico il complesso sarà realizzato in conformità ai dettami del D.L. 311 e s.m.i.

In riferimento al presente capitolato, laddove si fa riferimento ad una finitura specifica e poi si specifica "similare", si intende che, qualora questo materiale per motivi di fornitura non potrà essere disponibile, sarà sostituito con materiale di identica qualità e caratteristica costruttiva.

Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce e platee, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.



Strutture portanti verticali

Le strutture portanti in elevazione dell'edificio saranno eseguite in cemento armato gettato in opera. Saranno rispettate le caratteristiche dei materiali indicate nei disegni di progetto. Le dimensioni e le sagome delle strutture saranno quelle che risulteranno dai calcoli strutturali. Tutti i materiali componenti le strutture (inerti, cemento, additivi, acciaio, ecc.) saranno individuati dal progettista e portati in cantiere da fornitori di primaria importanza.

Strutture orizzontali

I solai tra i piani verranno realizzati in latero-cemento e saranno adeguatamente coibentati acusticamente e termicamente secondo le normative vigenti.

Chiusure verticali esterne

Esecuzione di murature di tamponamento in blocchi forati ad incastro di laterizio porizzato dello spessore di cm 30, prodotti in conformità alla norma UNI EN 771-1, peso specifico apparente (vuoto x pieno) non superiore a 700 kg/m^3 , con dichiarazione di prestazione DOP e marcatura CE conforme a UNI EN 771-4, materiale naturale a basso impatto ambientale ed esente da emissioni nocive. In alternativa l'impresa può valutare altri sistemi di tamponamento pur rimanendo all'interno di parametri di isolamento termico.

Tramezzature divisionali interne

Le pareti interne saranno realizzate con forati da cm. 8 e 12. Le pareti divisorie tra due unità contigue saranno invece realizzate, nello spessore di cm. 30, con doppia parete. Tra le due tramezze verrà interposta un'isolamento acustico in linea con le normative vigenti.

Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in muratura oppure composti da elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche. I parapetti delle rampe scale condominiali sono in metallo a disegno semplice.

Impermeabilizzazione

I terrazzi e le coperture dovranno essere impermeabilizzati con uno strato di guaina prefabbricata armata a base di bitume dello spessore minimo di mm. 4, in opera a caldo con giunti sovrapposti per almeno cm. 10 e

PER INFO: CONTATTARE IL GEOM. STEFANO MAGGIORE AL N. 333/1816621

rivoltati sui muretti di raccordo per almeno cm. 20. Il tutto previa spalmatura del sottofondo con emulsione bituminosa.

Gronde e pluviali

Le grondaie e i pluviali saranno in plastica pesante delle dimensioni adeguate all'uso poste in opera con tutti gli accessori, zanche, ancoraggi, etc. saranno tinteggiate in analogia ai colori dei prospetti e comunque secondo le indicazioni della D.L.

Intonaci interni

Gli intonaci interni saranno del tipo Pronto Grezzo e Finitura traspirante per tutti i vani compreso i tetti, nei bagni verrà utilizzato in intonaco cementizio e finitura traspirante solo nelle parti non rivestite con piastrelle.

Prospetti e Intonaci Esterni

Gli intonaci esterni saranno del tipo CAPPOTTO DA 6 cm. con Strato di finitura per esterni formato da un primo strato di rasante-collante e rete in fibra di vetro con maglia 5x5 mm, non inferiore a 150 g/mq, un secondo strato di rasante e un terzo strato di finitura (SILICATO), I prospetti saranno realizzati in conformità ai grafici di progetto approvati dalla Soprintendenza e dal comune e nel rispetto dei colori e dei materiali previsti.

Soglie e Davanzali

Le soglie e i davanzali delle finestre e delle porte finestre saranno realizzate in pietra naturale o altro materiale simile dello spessore di cm. 3, con superfici e coste in vista levigate poste in opera con malta bastarda, compresa l'eventuale formazione di bisellatura o di spigolo smussato. I rivestimenti dei davanzali e dei copri muretti dovranno essere rifiniti con gocciolatoio. La scelta di tutti materiali di finitura sarà stabilita dalla Direzione Lavori che potrà variare, a suo insindacabile giudizio, tipologia, colori e spessori, solo se migliorativi.

Pavimenti degli appartamenti

I pavimenti saranno realizzati in grès porcellanato colorato in massa - rettificato monocalibro di ottima qualità e prima scelta di misure variabili.

Prezziario:

Piastrelle Pavimento tipo dimensioni variabili [15,00 €/mq]

Piastrelle Rivestimento tipo dimensioni variabili [18,00 €/mq]

PER INFO: CONTATTARE IL GEOM. STEFANO MAGGIORE AL N. 333/1816621

I prodotti sono visibili all'interno dello Show-room indicato dalla società.

Scale

La scala comune avrà pedate ed alzate in lastre di pietra naturale con zoccolino dello stesso materiale posato a nastro. A partire dal piano terra i parapetti delle scale avranno struttura portante in metallo verniciato con mancorrenti a scelta della DL. Le pareti ed i plafoni delle parti comuni fuori terra saranno intonacati e tinteggiati o altra finitura a scelta della D.L.

Bagni

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

- lavabo in ceramica di prima scelta italiana Hatria della serie Daytime completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- vaso in ceramica Hatria della serie Daytime dal design moderno, filomuro con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Pucci;
- bidet in ceramica Hatria della serie Daytime dal design moderno, filomuro con scarico a parete, completo di miscelatore monocomando con saltarello e piletta, attacchi flessibili cromati, sifone e scarico;
- piatto doccia cm. 80x80 o 75x90, o 90x75 come indicato nel progetto esecutivo, compreso miscelatore monocomando.



Prezziario :

- Vaso Daytime Hatria YXV4 € 66,50 escluso IVA
- Bidet Daytime Hatria YOYI € 66,50 escluso IVA
- Piatto doccia 70x90 € 85,00 escluso IVA
- Sedile WC Daytime Hatria € 29,00 escluso IVA

Rivestimenti bagni

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in piastrelle dalle colorazioni variabili;

Prezziario: [18,00 €/mq]

I prodotti sono visibili all'interno dello Show-room indicato dalla società.

Cucine

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

Lavanderie:

- sola predisposizione delle adduzioni acqua calda e fredda e relativi scarichi.

E' prevista una predisposizione di N.1 punto acqua in corrispondenza di ciascun balcone, terrazzo, giardino privato.

Coloritura delle pareti interne

La tinteggiatura delle pareti e dei soffitti verrà eseguita con l'applicazione di due mani di idropittura in tinta unica **bianca** di pittura lavabile, previa preparazione del fondo. Le ringhiere in ferro saranno tinteggiate con vernice oleosintetica previa preparazione con due mani di antiruggine nei colori a scelta della D.L.

Scale interne

Le scale interne saranno realizzate con struttura metallica autoportante, come da progetto architettonico, con rivestimento di alzate e pedate;

Infissi Esterni

I serramenti esterni saranno costituiti da vetrate interne in pvc-alluminio dell'azienda leader nel settore Finstral di colore a scelta della D.L. e schermatura ove necessario secondo progetto con orientabili in

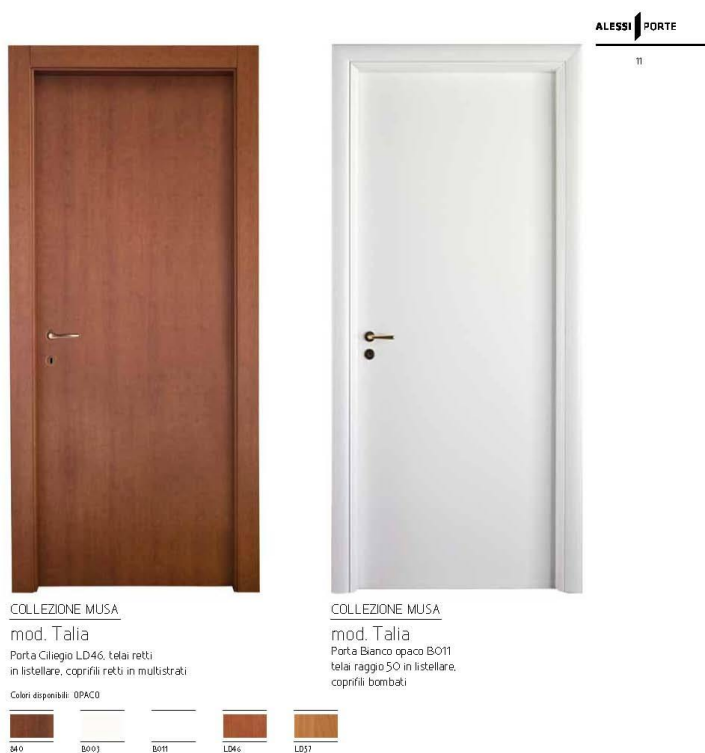
alluminio nei colori scelti dalla D.L. corredati da vetro camera basso emissivo con ante a ribalta aventi un coefficiente di trasmittanza termica di 1,4 .

I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno blindati con serratura europea. I portoncini di ingresso degli appartamenti saranno bianchi o altro colore a scelta della D.L.

La schermatura solare sarà predisposta nelle aperture della zona notte e dei bagni tramite sistemi di oscuramento in alluminio in colori e tipologie a scelta della D.L.

Porte interne

Le porte interne saranno della mod. TALIA interna rivestita in laminato, con spessore muro fino a cm. 11, completa di telaio retto con coprifili piatti ad incasso in legno listellare e multistrato, guarnizioni di battuta e maniglie in alluminio su rosetta finitura bronzo o argento. Le porte sono dal design moderno e contemporaneo in linea con le scelte progettuali che caratterizzano l'intero edificio.



PER INFO: CONTATTARE IL GEOM. STEFANO MA

Prezziario: porta interna battente serie Avio Olmo comprensiva di maniglia cromata e montaggio € 250,00 escluso IVA

N.B. eventuale richieste di porte scorrevoli non previste in progetto sono a carico dell'acquirente; [€ 300,00 escluso IVA

cassonetto interno comprensivo di montaggio, porta scorrevole mod. Avio Olmo € 300,00 escluso iva).

Opere in ferro

Le ringhiere delle scale interne, dei cancelli di ingresso carrabili e pedonali dovranno essere realizzati in ferro nel rispetto dei disegni che fornirà la Direzione Lavori. Le ringhiere dei balconi saranno in vetro e muretti in c.a a struttura sottile come previsto nel progetto.

Impianto fognario

Il sistema fognario per lo smaltimento delle acque bianche, nere e meteoriche dell'edificio condominiale sarà realizzato in conformità al progetto degli scarichi approvato dall'Ufficio comunale. Tutti i reflui saranno convogliati in appositi pozzetti sifonati ed ispezionabili posti all'esterno dell'edificio e da lì collegati alla rete fognaria comunale.

Impianto Idrico

L'impianto idrico degli appartamenti sarà realizzato a collettore con una tubazione per acqua calda e per acqua fredda, compreso i contatori a scarica.

CUCINA- Sarà realizzato il solo attacco per adduzione acqua calda e fredda per zone livello con by-pass per l'attacco della lavastoviglie con proprio scarico.

WC – Sarà realizzato il solo attacco di acqua calda e fredda per pezzi sanitari.

L'edificio condominiale sarà dotato di una unica vasca di riserva idrica dimensionato in base al numero degli appartamenti e sarà dotata di un impianto autoclave, anch'esso opportunamente dimensionato.

L'impianto sarà realizzato con tubi in multistrato di vari diametri da 16 e 20 per l'acqua fredda e da 16 coibentato per i tratti dell'acqua calda.

Punti : lavabo, bidet, doccia, collettore (N. 2 bagni), livello, lavastoviglie e piano cottura (cucina), piletta e lavabiancheria (lavanderia) ove prevista.

Prezziario eventuale aggiunta di punti acqua, gas:

- punto acqua € 180,00 escluso IVA

- punto gas € 180,00 escluso IVA.

NB: restano escluse le opere murarie.

N.B. rimane a carico dell'acquirente il montaggio di box doccia, eventuale vasca in sostituzione della doccia, serie porta tovaglie, vasche idromassaggio, sanitari sospesi.

Impianto elettrico

Tutte le opere e le forniture relative agli impianti elettrici degli appartamenti, descritti nel presente capitolato, saranno realizzate secondo le vigenti norme e regolamenti emanati dal C.N.R., dal C.E.I., dall'E.N.P.I, nonché secondo le leggi in vigore.

L'impianto elettrico è riferito a quelli alimentati in B.T. ed ubicati negli edifici civili.

Nell'esecuzione a regola d'arte si terrà conto delle norme più aggiornate qui di seguito riportate:

A) del Comitato Elettrico Italiano;

B) della Società distributrice dell'energia elettrica E.N.E.L.;

C) della Telecom;

D) dell'Azienda distributrice del GAS;

E) della Previdenza infortuni con particolare riferimento al D.P.R. n. 547, e alle raccomandazioni della U.S.L.;

F) delle tabelle di unificazione E.N.E.L.

Tutti gli impianti elettrici sia esterni che interni, saranno posti sotto traccia con conduttori di sezione adeguata al carico del tipo antifiamma N07V-K, passanti attraverso tubazione in PVC flex pesante di sezione adeguata al carico, della ditta MIPLAST marchiato CE o similari. Essi saranno eseguiti a perfetta regola d'arte.

APPARTAMENTO

N.1 Quadro elettrico di distribuzione da incasso 8 moduli serie BTICINO o similari con all'interno montati gli interruttori magnetotermici e differenziali a protezione linee elettriche;

N.1 pulsante a suoneria alla porta d'ingresso,

PUNTI LUCE :

INGRESSO N.1 punto luce deviato;

CAMERETTA N.1 punto luce deviato;

CAMERETTA N.1 punto luce deviato;

SOGGIORNO N.2 punto luce commutato semplice;

STANZE DA LETTO N.1 punto luce commutato semplice;

DISIMPEGNO (se previsto) N.2 punti luce deviati;

CUCINA e RIPOSTIGLIO (se previsto) N.2 punto luce interrotto semplice;

BAGNO PRINCIPALE N.2 punti luce interrotti semplici;

BAGNO DI SERVIZIO(se previsto) N.2 punti luce interrotti semplice;

BALCONI Punti luce interrotti semplici nei siti indicati dal progetto;

PER INFO: CONTATTARE IL GEOM. STEFANO MAGGIORE AL N. 333/1816621

PUNTI PRESE :

SOGGIORNO N.4 prese da 10-16A;
CAMERETTA N.3 prese da 10-16A;
CAMERETTA N.3 prese da 10-16A;
STANZE DA LETTO N.3 prese da 10-16A;
BAGNO PRINCIPALE N.1 presa da 10-16A;
BAGNO DI SERVIZIO (se previsto) N.1 presa da 10-16A;
CUCINA N.6 prese da 10-16A;
BALCONE nei pressi della cucina N.1 presa da 10-16A;

I frutti e le placche saranno della serie VIMAR PLANA o similari;

- Sarà predisposto per appartamento N. 1 impianto videocitofonico a colori, della serie URMET\BTICINO con videocitofoni con chiamata elettronica. Si installerà N.1 videocitofono per appartamento e N.1 pulsantiera di chiamata videocitofonica installata nell'androne vicino l'ingresso della scala.

Prezziario eventuale aggiunta di punti luce semplice, deviato, commutato, punti presa, punto telefonico, punto televisivo :

- punto luce\presa cad. € 80,00 escluso IVA
- punto telefonico\televisivo cad. € 80,00 escluso IVA
- videocitofono aggiuntivo cad. € 800,00 escluso IVA

NB: restano escluse le opere murarie (da contabilizzare a parte).

N.B. rimane a carico dell'acquirente il montaggio di apparecchi elettronici, corpi illuminanti, lampadari, faretto da incasso, luci esterne e ogni altro elemento non definito nel presente capitolato.

Impianto Telefonico

Sarà predisposta una rete autonoma sottotraccia con una presa per ogni stanza.

Impianto di allarme

Sarà realizzata, sottotraccia, in ogni unità abitativa, apposita tubazione per la installazione di un impianto di allarme autonomo che resta a carico dell'acquirente (SOLO PREDISPOSIZIONE).

Impianto TV

Sarà predisposta una rete autonoma sottotraccia con N.1 presa per ogni stanza per la installazione di un impianto centralizzato per ogni singolo edificio dotato di antenna terrestre e satellitare.

PER INFO: CONTATTARE IL GEOM. STEFANO MAGGIORE AL N. 333/1816621

Impianto INTERNET

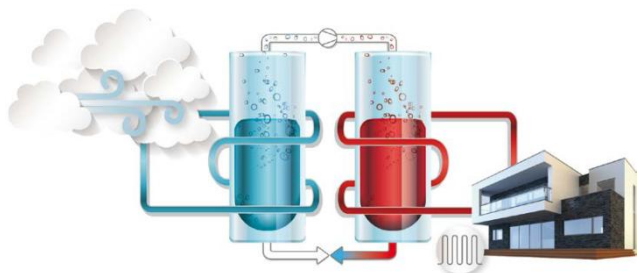
Sarà predisposta una rete autonoma sottotraccia con N.1 presa per ogni stanza per la installazione di un impianto Connessione Dati (punti dati).

Impianto di Riscaldamento\Condizionamento

Gli appartamenti saranno dotati di impianto di Climatizzazione estiva/invernale + produzione ACS. L'impianto è costituito da: nr.1 Pompa di calore IDOLA M 3.2 reversibile aria-acqua monoblocco da 6 kw per installazione esterna, gas refrigerante R32, con compressore inverter twin-rotary DC nr.1 Serbatoio Inerziale Accumulo Tecnico nr.5 kit valvola 2 vie VB2 nr.1 Kit antivibranti in gomma nr.1 Scaldacqua a pompa di calore DORA da 118 lt. con temperature aria NEGATIVE, scheda wi-fi installata di serie e controllo tramite smartphone mediante app, pannello di controllo touch a bordo macchina nr.1 Defangatore con corpo in ottone ed attacchi filettati gas

La regolazione della temperatura in ogni ambiente avviene per mezzo di regolatori ambiente che agiscono sui singoli circuiti dei pannelli radianti.

Un cronotermostato di zona regola la programmazione giornaliero-settimanale degli impianti. Ogni ventilconvettore è dotato di intercettazioni sul circuito caldo e freddo oltre che valvole di taratura di flusso sul collettore di distribuzione.



Condizionamento: predisposizione dell'impianto (Fan Coil) con tubazione sottotraccia.

Impianto ascensore

L'impianto ascensore LINEA OTIS GENESIS è ad azionamento elettrico con motore in vano corsa e con cabina di dimensioni idonee a garantire l'accessibilità per portatori di handicap. La cabina è rivestita e rifinita a scelta della Direzione Lavori. L'impianto è munito di accessori d'uso e impianti elettrici a norma, e di tutti quegli apparecchi necessari per un perfetto funzionamento e per garantire la massima sicurezza.

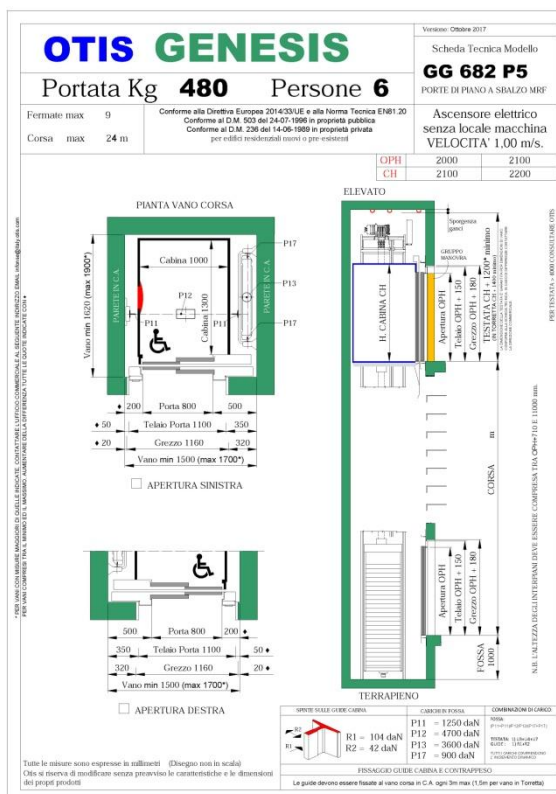
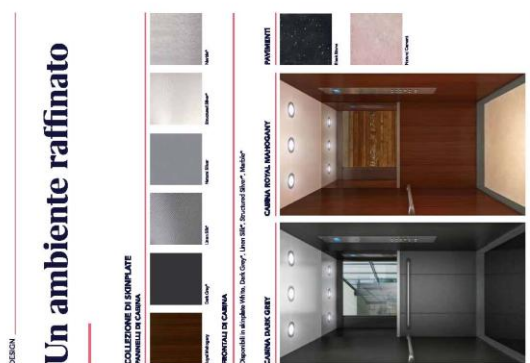
L'impianto ha le seguenti caratteristiche:

- portata secondo Conforme alla Direttiva della Unione Europea 2014/33/UE

PER INFO: CONTATTARE IL GEOM. STEFANO MAGGIORE AL N. 333/1816621

Conforme alle Norme Tecniche armonizzate EN81-20 e EN81-50
 Conforme alla Direttiva Compatibilità Elettromagnetica 2014/30/UE
 Conforme al D.M.236 del 14-06-1989 in proprietà privata ;

- velocità circa 1 m/sec. - rallentamento 0,15;
- fermate n. 5, con 5 accessi, stesso lato, 1 ingresso;
- vano corsa in cemento armato;
- manovra automatica di ritorno al piano ed apertura porte;
- porta cabina con funzionamento automatico e dotata di cellula fotoelettrica.



Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

Sistemazione esterna

La sistemazione esterna sarà realizzata nel rispetto del progetto approvato. In particolare si prevede la realizzazione di marciapiedi esterni che saranno pavimentati con ceramica antidrucciolo R12, passetti di collegamento. Le aree a verde saranno rifinite con essenze autoctone secondo le indicazioni della D.L.

Utenze comuni

Le scale, l'ascensore e le relative parti comuni, i corridoi delle cantine, l'illuminazione esterna, le centrali tecnologiche comuni, l'illuminazione della corsia di accesso alle autorimesse sono alimentati elettricamente da un apposito contatore condominiale le cui competenze saranno suddivise tra le unità immobiliari secondo le tabelle millesimali redatte dalla Direzione Lavori.

L'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere a scelta della Direzione Lavori, comandato da pulsanti luminosi e temporizzatore per lo spegnimento automatico.

Lavorazioni non previste

Le eventuali opere che si dovessero rendere necessarie e non previste nel presente capitolato o per effetto di quanto espressamente previsto dai precedenti articoli dovranno essere, preliminarmente alla loro realizzazione, concordare tra le parti (**Venditore/Acquirente**).

Esecuzione di opere extra

Le opere extra in più o di diversa qualità che saranno richieste ed ordinate dal permutante, dovranno essere concordate preventivamente con l'impresa e con l'assenso della D.L.

Le variazioni qualitative e quantitative dovranno essere quantificate prima della loro esecuzione. Il pagamento delle opere extra contrattuali dovrà avvenire entro la fine dei lavori e comunque prima della stipula del contratto di consegna dell'u.i. promessa in vendita.

Osservazioni particolari

L'impresa che eseguirà i lavori ha la facoltà di apportare tutte quelle varianti e ad eseguire tutti quei lavori concernenti sia la facciata che l'interno dell'edificio, richiesti dalla D.L. per rendere lo stesso conforme alle norme urbanistiche o che si rendessero necessari per l'ottenimento dell'abitabilità.

N.B. Eventuali forniture fuori capitolato a richiesta dell'acquirente, vanno richieste per iscritto alla società e la differenza del prezzo previsto va corrisposta dall'acquirente direttamente al fornitore, resta comunque la società esonerata da responsabilità circa i ritardi derivanti da forniture non definite nel presente capitolato.

La Società EDILWORK Srl
EDILWORK SRL
Via Palermo/20 90010 Ficcarazzi (PA)
Part. IVA 06216620820
N° Reg. PA 306005
Cell. 333 98 10 126 - 327 88 54 335

L'ACQUIRENTE PER PRESA VISIONE
