Residenza Braghiroli

Classe A4

Residenza

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE E DELLE FINITURE

CONDIZIONI GENERALI

Prima di descrivere le opere che si intendono attuare, per la realizzazione dell'intervento in oggetto, onde informare gli acquirenti sulla qualità e sul grado di finiture delle unità commerciali proposte, si ritiene necessario puntualizzare quanto segue:

1) per quanto concerne le dimensioni delle unità immobiliari, si fa esplicito riferimento al disegno proposto dalla parte venditrice, precisando che le quote riportate sugli elaborati grafici di progetto sono da ritenersi approssimative;
2) il materiale grafico allegato deve ritenersi puramente orientativo anche se le opere descritte non potranno subire modifiche radicali;
3) 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, con particolare riferimento al posizionamento ed agli ingombri delle canne fumarie, colonne di scarico o di ventilazione, con conseguente eventuale diverso posizionamento degli apparecchi sanitari; inoltre l'impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al capitolato per esigenze costruttive, di cantiere o per difficoltà di approvvigionamento dei materiali.
4) eventuali varianti minime di dimensioni alle unità dovute ad esigenze tecnico-strutturali, non potranno essere motivo di richiesta di rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti, di tale condizione se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo pattuito tra le parti.
5) Eventuali difetti od imperfezioni riscontrate sulle finiture dovranno essere indicate dalla promissaria acquirente prima dell'atto definitivo, rinunciando a ogni pretesa in caso contrario.
6) oltre alle opere descritte al successivo punto b), il prezzo proposto comprende :
   - l'acquisizione dell'area con relativo rogito ;
   - oneri d'urbanizzazione secondaria (U2) ed il costo di costruzione ;
   - spese di progettazione e Direzione Lavori ;
   - assistenza tecnica amministrativa;
   - spesa per adempimenti di cui alla legge 09.01.1991 n° 10 e successive modifiche Dlgs 192 e 311 (relazione illustrativa inerente l'isolamento e il calcolo termico) ;
   - espletamento pratiche per ottenimento della prescritta autorizzazione comunale

N.B. *: **sono escluse*** dal 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 eventuale registrazione della promessa di vendita (compromesso);
- spese per eventuali specifiche varianti richieste dai singoli acquirenti in tempo utile;
- I.V.A. nella misura prevista dalla legge al momento del pagamento;
- Spese per l'accatastamento, tabelle millesimali e predisposizione allacciamenti per utenze acqua, gas, energia elettrica, telefono contabilizzati fin d'ora a forfait in €. 2.500,00 per unità immobiliare.

Residenza Braghiroli

DESCRIZIONE DELLE OPERE

1. STRUTTURE

1.1) Strutture di fondazione

Il telaio del fabbricato sarà realizzato in c.a. secondo le normative antisismiche più avanzate, secondo le specifiche e modalità prescritte dall'ingegnere strutturista e D.L.

1.2) Strutture in elevazione: componenti verticali

I muri perimetrali dei locali saranno realizzati in muratura con idoneo rivestimento termico nel rispetto della normativa e delle esigenze tecnico strutturali tipiche del progetto con l'obiettivo del raggiungimento del coefficiente energetico ottimale. I muri divisori interni saranno realizzati in muratura, secondo le prescrizioni della D.L. architettonica e strutturale, con l'obiettivo ergonomico ed efficienza acustica

1.3) Strutture in elevazione: componenti orizzontali

- I solai verranno realizzati in strutture composite , travi – pignatte – rete elettrosaldata di raccordo e getto in cemento, secondo le prescrizioni tecnico strutturali della D.L. nel rispetto della normativa antisismica
- Le scale e i pianerottoli saranno in calcestruzzo armato eseguito in opera come da calcoli strutturali.
- Le solette dei balconi, le pensiline e gli architravi dei portoni , saranno in cemento armato
- Cordoli, travi in c.a. delle dimensioni e geometrie previste dai calcoli strutturali

1.4) Copertura

Il manto di copertura del tetto verrà eseguito in laterizio o c.a , completo di isolamento termico/acustico , in particolare verrà costituito un pacchetto composito ed alternato per tipologia e densità dei materiali, con l'obiettivo di ottimizzare il presidio termico ed acustico, secondo le prescrizioni tecniche della D.L.

2. PARTIZIONI INTERNE

Divisori interni

Le divisorie interne delle unità saranno realizzate in muratura con strutture ad alto potenziale fonoassorbente, secondo le prescrizioni della D.L. , si precisa che tali murature hanno funzione

Residenza Braghiroli

strettamente di tamponamento, data la struttura portante composta da pilastri, setti, travi in cemento armato di sezione risultante dai calcoli strutturali nel rispetto della normativa sismica

3. LATTONERIE & CORNICIONE ESTERNO

- Grondaie e pluviali

  Tutte le opere di lattoniere (grondaie, converse, mantovane, tubi pluviali) saranno eseguite in lamiera metallica secondo le scelte della D.L.

4. CANNE FUMARIE – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO – GAS – SCARICHI – COMIGNOLI

Impianto di riscaldamento e raffrescamento Ibridi ed autonomi :

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento verrà assicurato dal funzionamento combinato per efficienza di caldaia a condensazione e ciler a scambio d'acqua; il riscaldamento invernale verrà assicurato dall'irraggiamento di pannelli radianti, mentre il raffrescamento estivo da impianto ad aria in pompa di calore a scambio d'acqua, secondo le prescrizioni progettuali del termotecnico

All'interno dei servizi igienici sarà installato termoarredo ed ogni unità sarà dotata di cronotermostato ambiente, sarà inoltre realizzato in spazzi condominiali un impianto ad energia rinnovabile.

Sfiati e comignoli saranno migliorati con elementi sovrastanti in lamiera o in muratura (sagoma e tipologia a scelta della D.L.).

Saranno presenti piccole colonne/cavedi contenenti gli scarichi verticali **completamente silenziati grazie all'utilizzo di tubi ad alta densità**

5. ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

Residenza Braghiroli

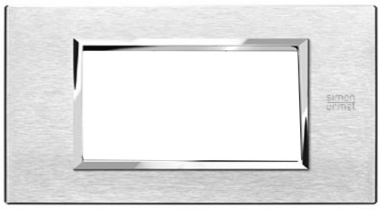
L'interno fabbricato sarà dotato di pacchetto composito, struttura in c.a. – muratura – cappotto esterno ad alta densità, **al fine di adeguata resistenza meccanica alle sollecitazioni meteoriche**, infissi ad alta prestazione termo acustica, con l'obiettivo del raggiungimento della classe energetica A4

6. ALTRI IMPIANTI

6.1) Impianto elettrico

Le unità immobiliari saranno dotate di prese, punti luce, punti TV, punti telefono e videocitofono, inoltre ::

- L'impianto elettrico avrà partenza dal contatore, sarà del tipo sottotraccia a sarà eseguito secondo le norme vigenti. I fili saranno antifiamma e di adeguata sezione e le apparecchiature saranno del tipo URMET o similari a scelta della d.l. con placche in Alluminio / Tecnopolimeri di colore bianco,



prevedendo per :

- Camera doppia
  - 1 punto luce a soffitto deviato
  - 3 prese bipasso 10 – 16 A
  - 1 presa TV
  - 1 presa Telecom
- Camera singola
  - 1 punto luce a soffitto interrotto
  - 2 prese bipasso 10 – 16 A
  - 1 presa TV
  - 1 presa Telecom
- Bagno
  - 1 punto luce a soffitto interrotto
  - 1 punto luce a parete interrotto

Residenza Braghiroli

- 1 presa bipasso 10 – 16 A
- 1 presa universale 16 A

- Disimpegno
  - 1 punto luce deviato a soffitto , se possibile una presa bipasso
- Cucina
  - 1 punto luce a soffitto interrotto
  - 3 prese bipasso 10 - 16 A
  - 1 doppia presa universale + doppia presa bipasso
  - 1 presa TV
- Soggiorno
  - 1 punto luce a soffitto deviato
  - 4 prese bipasso 10-16 A
  - 1 presa TV + 1 presa satellitare
  - 1 presa Telecom
  - 1 videocitofono con comandi apriporta, luce scale, cancello pedonale (oppure all'ingresso
  - 1 cronotermostato per regolazione temperatura

La centralina per unità immobiliare sarà in materiale isolante corredata da un interruttore magneto-termico differenziale IDN=0,03 A IN=16A e n°2 magneto-termici da IN=16A .

6.2) Impianto TV Condominiale

L'impianto televisivo prevede la posa di un palo autoportante in acciaio zincato, con installata antenna centralizzata per il 1°- 2°- 3° canale e quinta banda collegata alla centralina alimentata dal contatore, nonché la posa sottotraccia dei tubi rigidi dentro i quali saranno posti i cavi coassiali, della centralina e delle singole prese.

6.3) Impianto telefonico

L'impianto telefonico prevede la posa del tubo sottotraccia e il collegamento alle prese secondarie.

6.4) Impianto videocitofonico

Ogni unità sarà dotata d'impianto videocitofonico, è previsto un sistema di chiamata (campanello), dalla porta d'ingresso principale, dalla porta d'ingresso dell'unità immobiliare, con suoneria localizzata nell'ingresso. Nell'ingresso di ciascuna abitazione verrà posizionatol videocitofono con display in monocromia, con comando di apertura elettrico della porta condominiale per l'accesso al vano scala comune

.

6.5) Impianto idrico sanitario

Residenza Braghiroli

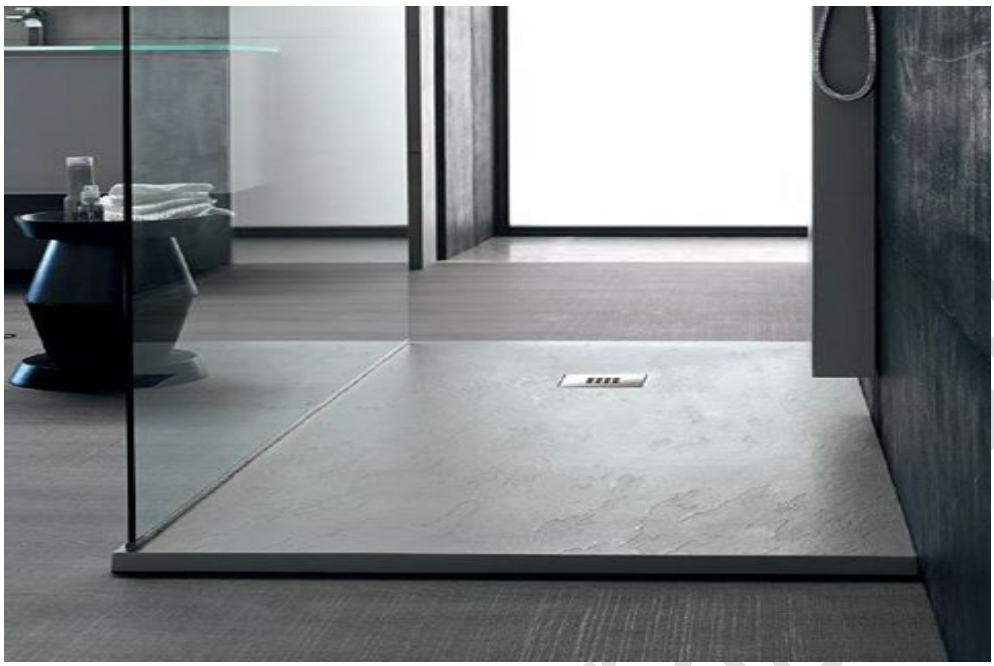
L'impianto avrà, **pompa di ricircolo**, tubazioni in polietilene reticolato multistrato (anima di alluminio all'interno del tubo per avere un'ottima resistenza meccanica) per la distribuzione principale e secondaria nell'unità, nella cucina e nei servizi igienici. Ogni servizio e punto di fornitura sarà dotato di valvole di sezionamento, **con l'obiettivo di rendere indipendente ogni fornitura d'acqua in caso di danneggiamento accidentale**

I sanitari previsti :

Lavabo Villeroy & Boch serie subway 2.0

WC e Bidet sospesi Villeroy & Boch serie subway 2.0

Piatto doccia in resina marmorea



Rubinetteria Crolla serie slim

7. SERRAMENTI

7.1) Serramenti esterni

- I telai delle finestre e delle porte finestre saranno in PVC, apertura a vasistas là dove possibile, colorazione chiara (a scelta della D.L.) completi di vetrocamera dello spessore risultante dai calcoli a firma di perito incaricato, ferramenta acciaio e zanzariere incorporate con scorrimento orizzontale, montati su cassamatta premurata in legno o lamiera zincata,
- Saranno montate tapparelle motorizzate in abbinamento alle tonalità del corpo principale del fabbricato.

7.2) Serramenti interni

- Le porte d'ingresso alle singole unità saranno blindate e dotate d'idonea serratura di sicurezza antistrappo, in linea con le prescrizioni tecncico-progettuali e secondo le prescrizioni della D.L.
- Le porte interne saranno in legno, con possibilità di scelta tra colorazione chiara o naturale dotate di cassonetto coprimuro, serratura con scrocco e mandata, maniglia in acciaio o ottone

Tipo 1

Braghiroli

Tipo 2

8. FINITURE

8.1) Bancali ,soglie, filette balconi

I bancali e le soglie saranno realizzati in ceramica o pietra naturale, secondo le scelte tecnico-architettonico della D.L.

8.2) Cappotto termico e Cornici

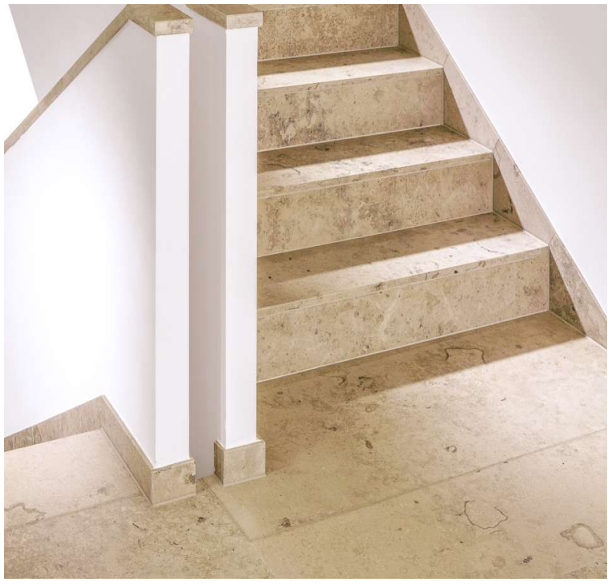
Le pareti esterne saranno rivestite di idoneo cappotto termico, rasato e pitturato in opera, secondo le prescrizioni termo-acustiche previste dal progetto, nel rispetto delle indicazioni della D.L.

Il prospetto esterno potrà essere arricchito da cornici in rilievo

8.3) Scala

- L'ingresso al vano scala, le alzate, le pedate, i pianerottoli nonché i gradini ed il battiscopa saranno realizzati in pietra naturale o soluzioni ceramiche di alta qualità, secondo le prescrizioni tecniche della D.L.

Residenza Braghiroli



- La ringhiera delle rampe interne sarà in acciaio verniciato (colore scelto dalla D.L.) a semplice lavorazione, completa di corrimano (colore a scelta della D.L.).

8.4) Pavimenti e rivestimenti

Il solaio di calpestio di ciascuna unità, sarà rivestito, di apposito telo acustico, al fine di un corretto isolamento orizzontale

Zona notte

Sarà prevista la posa di Parquet Foglie D'Oro serie contract con doga a 3 strati larghezza 14-16 lunghezza 220 – 60

Legno Serie Contract

Resp. Arch. Braghiroli

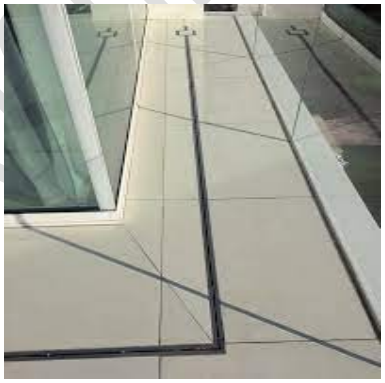
Living e Bagni

Sarà prevista la posa di ceramiche Emil-group o similare formati 60X60 – 75x75 , a scelta del Cliente, seguendo le serie opportunamente selezionate dalla D.L. architettonica

8.5) Balaustre balconi

Saranno realizzate in cristallo **a filo pavimento** opportunamente ancorato

con inserimento di canaline in acciaio a filo pavimento per la raccolta delle acque meteoriche



8.6) Ascensore

Le unità saranno servite da ascensore con finiture in acciaio e vetro - legno, secondo le prescrizioni tecnico-strutturali della D.L.

9. SISTEMAZIONE ESTERNA

9.1) Recinzioni

- La recinzione sul fronte strada, ove prevista, sarà costituita da una cancellata zincata e verniciata a polvere o elementi in vetro, secondo le prescrizioni della D.L..
- Ove necessaria sarà mantenuta la recinzione in pali / rete e siepi per il confine con le altre proprietà esistenti, secondo le indicazioni della D.L.

9.3) Pavimentazioni esterne ed area verde

- Il marciapiede, i portici e gli altri percorsi pedonali saranno realizzati in pietra naturale - ceramica per esterni – o soluzioni in cemento in funzione delle esigenze tecnico progettuali del cantiere, a discrezione della D.L., come prevede la L. n. 13/'89.
- L'area cortiliva sarà consegnata con terreno vegetale.

10. SERVIZI CONDOMINIALI

10.1) Sala Smart

- Il condominio sarà dotato di elegante sala **SMART** per eventi lavorativi e di piacere, la gestione della sala, affidata a **Google-Calendar** od APP similare, permetterà a ciascun condomino la piena visibilità delle disponibilità , per poi prenotare nelle fasce di suo interesse

Residenza Braghiroli

10.2) Deposito pacchi

- Il condominio sarà dotato di ambiente **protetto** dedicato al carico e scarico pacchi

10.3) Deposito biciclette

- Il condominio sarà dotato di ambiente **protetto** dedicato al deposito biciclette

10.4) Videosorveglianza

- Il condominio sarà dotato di sistema di videosorveglianza perimetrale, sui quattro lati del fabbricato verranno installate telecamere digitali con l'obiettivo di monitorare i passaggi negli ambienti condominiali

Residenza Braghiroli

11) VISITE E SOPRALLUOGHI

Il Tecnico di Cantiere designato dalla società venditrice su richiesta degli acquirenti predisporrà durante l'esecuzione dei lavori le visite in cantiere necessarie alla definizione di eventuali accordi.

Per motivi di sicurezza sono tassativamente vietate le visite in cantiere in mancanza di autorizzazione e di accompagnamento da parte di personale dell'impresa esecutrice dei lavori.

Modena, lì ……..

La parte acquirente

- -

La società venditrice
Residenza Braghiroli SRL

Residenza Braghiroli