

BACCHIOCCHIGROUP

Costruzione e vendita

Quadrifamiliare in Classe A4

Piano Primo Dx



RESIDENZA “CROCETTE” LOTTO 5C

Castelfidardo (AN)- Località “Crocette”

Ufficio vendite:

Ing. Giancarlo Spagnuolo

Via O. Pigni,1 Castelfidardo (AN)

CAPITOLATO TECNICO DI VENDITA PIANO PRIMO DX

PREMESSA

Il presente capitolato si riferisce alla vendita di 1 appartamento al primo piano in un complesso quadrifamiliare in classe

energetica A.

FONDAZIONI E STRUTTURE

Le fondazioni, la struttura portante ed i solai saranno eseguiti conformemente al progetto strutturale esecutivo redatto in conformità alle normative vigenti, atti a supportare i sovraccarichi di legge, come da calcolo statico redatto in ottemperanza alle leggi e norme vigenti inerenti alle costruzioni in zona sismica.

La struttura dell'edificio sarà realizzata in conglomerato cementizio armato; i solai del tipo misto in laterizio e c.a.

Le pareti esterne delle autorimesse, delle taverne e/o cantine saranno realizzate in cemento armato con esecuzione di successiva impermeabilizzazione e drenaggio. L'areazione delle pavimentazioni del piano interrato saranno garantite da struttura con vespaio areato o solaio a perdere.

MURATURE

Le pareti di tamponamento, atte a garantire un'elevata capacità termica ed un basso consumo energetico saranno eseguite con fodera interna in blocchi "porotherm tris ad incastro con polistirolo" con spessore di cm.43 o tipologia simile, legati secondo le indicazioni del produttore, in base ai requisiti termico e acustico a scelta della D.L..., il tutto adeguato nel rispetto dei dettami della Legge n. 192/05 e successive integrazioni relativa al contenimento dei consumi energetici e successive integrazioni e modificazioni.

Le murature divisorie interne degli appartamenti saranno realizzati in laterizio da cm. 8/12 e si appoggeranno su uno strato di isolante, tipo isolgomma o simile con funzione di taglio acustico.

Le separazioni tra alloggi contigui, saranno eseguite con la posa in opera di muro avente lo spessore adeguato in ottemperanza della Legge 192, per la termica e per l'acustica, legati secondo le indicazioni del produttore.

I divisori tra i garage saranno realizzati in blocchi poroton dello spessore di cm.12 murati, intonacati e tinteggiati con tinta a tempera.

SOLAI – CANALI DI GRONDA – DISCENDENTI E COMIGNOLI

Solaio del piano interrato – I solai saranno realizzati in latero-cemento

Solaio di interpiano - I solai saranno realizzati in latero cemento a doppio massetto con interposto idoneo materiale acustico e termico.

Solaio di copertura - Il solaio di copertura sarà realizzato o con struttura in legno lamellare Abete GL 24, o con struttura in latero cemento a seconda delle scelte finali della DD.LL.; pacchetto di coibentazione ed impermeabilizzazione secondo legge 10, con rivestimento in tegola coppo.

Scale – Tutte le scale avranno la struttura portante in Cemento Armato , intonacato e tinteggiato

Manto di copertura – il manto di copertura verrà eseguito mediante la posa in opera di coppo tegola modello portoghese, in materiale laterizio , con colorazione a scelta della D.L..

Pluviali - I canali di gronda, i discendenti e le scossaline saranno realizzati in alluminio, con sviluppo idoneo alle esigenze tecnico costruttive e forma a scelta della D.L..

ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

La costruzione sarà conforme alla normativa vigente sugli isolamenti termici ed acustici opportunamente certificati con rilascio della APE per ogni unità abitativa, pertanto , tutte le strutture portanti, di tamponamento, i serramenti ecc. saranno coibentate termo-acusticamente, per il soddisfacimento delle caratteristiche tecniche necessarie al raggiungimento della certificazione energetica sopra indicata.

INTONACI

L'intonaco interno dei locali abitabili sarà eseguito con prodotti premiscelati a base di calce o cemento, tirato in piano con rasatura e finitura, mentre le pareti da rivestire di bagni e cucine saranno intonacate con prodotti premiscelati a base di calce lasciato grezzo.

TINTEGGIATURA

La tinteggiatura interna dei locali abitabili sarà eseguita con idropittura vinilica di colore chiaro, in modo da incrementare il contributo di illuminazione dovuto alla riflessione interna, concordati con gli acquirenti, data in due mani previa preparazione del supporto. Le pareti esterne, saranno intonacate e tinteggiate con pittura ai silossani idrorepellente, previa preparazione del fondo..

Camminamenti esterni: L'impermeabilizzazioni dei camminamenti esterni ove necessaria sarà fatta con guaina bituminosa o altro materiale indicato dalla D.L.: con la formazione di idonee pendenze.

CANALIZZAZIONI, FOGNATURE E CANNE FUMARIE

Le canalizzazioni verticali di scarico saranno realizzati da tubazioni in PEAD, di idonea sezione, del tipo resistente alle alte temperature per bagni e cucine, il tutto opportunamente coibentato e rispondente alla vigente normativa in materia di acustica.

Tutte le colonne dei piani terra saranno ventilate e termineranno in copertura su appositi comignoli.

In ogni bagno sarà posta in opera una doppia colonna di scarico, una per le acque bionde ed una per le acque nere, mentre nella cucina sarà prevista una colonna singola per le sole acque bionde.

L'aspirazione delle cappe delle cucine sarà effettuata con tubazione singola posta a parete prolungata sino a copertura o nel caso non possa essere realizzato dove indicherà la DD:LL..

Ove necessario, a copertura degli scarichi, saranno realizzati dei cassettoni in muratura o cartongesso che potranno costituire sporgenza all'interno degli appartamenti.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

Saranno posti in opera i seguenti tipi di pavimentazione di prima scelta:

- il pavimento della zona giorno sarà in ceramica tipo pietre di Samarcanda 60x60 o 30x60 del prezzo al netto dello sconto da listino di Euro 18,00 e della zona notte in parquet prefinito del prezzo al netto dello sconto da listino di Euro 30,00 al mq;
- le pareti del bagno saranno rivestite per un'altezza di mt. 1,60 dal pavimento (ad eccezione della zona doccia che sarà rivestita a tutta altezza) con piastrelle di ceramica del prezzo al netto dello sconto da listino di Euro 18,00 al mq;

Dovrà essere compensato il maggior onere relativo alla posa dei pavimenti in modo obliquo, alla posa delle piastrelle non parallelamente alle pareti o modalità di posa con disegni particolari – sono compresi invece i montaggi con le fughe; i materiali saranno acquistati presso un fornitore di fiducia della committente. Tutte le parti pavimentate avranno battiscopa dello stesso materiale del pavimento.

Le pavimentazioni dei camminamenti esterni saranno in gres porcellanato o materiali simili adatto a resistere alle intemperie. antiscivolo ed antigelivo. Nei terrazzi saranno posti in opera battiscopa dello stesso materiale usato per i pavimenti.

Detti materiali saranno scelti presso rivenditori locali indicati dalla parte venditrice con consenso della DD.LL.:

Le pavimentazioni delle autorimesse, poste in opera su massetto di calcestruzzo, saranno realizzate con pavimenti in

ceramica o gres delle dimensioni 20x20 di un prezzo al mq di € 10,00 netto. Le pavimentazioni per esterni saranno in betonelle e/o altro materiale antiscivolo e antigelivo a scelta della D.L..

La pavimentazione delle taverne sarà fatta con gres porcellanato o ceramica da 12,00 €/mq e avrà battiscopa dello stesso tipo.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Le finestre e portefinestre degli alloggi saranno ad una o più ante, delle dimensioni specificate nelle planimetrie allegate, in monoblocco in legno tipo abete mordenzato o in pvc a taglio termico, con cerniere tipo Anuba in acciaio bronzato ed apertura vasistas.

Su detti infissi è prevista la posa in opera di vetri termoacustici isolanti, basso-emissive e doppie guarnizioni di tenuta in base alle norme vigenti di acustica e termica per la classe energetica A.

L'oscuramento esterno, sarà realizzato con persiane in alluminio con lamelle fisse.

Le porte interne saranno in legno, laccate con o senza bugnature, di dimensioni da cm. 70-80-90x210, complete di controtelaio, maniglie. Modello Avio Gidea o similare.

I battiscopa saranno dello stesso tipo dei pavimenti da capitolato al ml 5€.

I portoncini d'ingresso agli alloggi saranno blindati, a doppia fodera, completi di telaio e ferramenta di sostegno e di chiusura con pannello interno bianco e pannello esterno liscio, nella dimensione standard codice di sicurezza 3.

Quelle dei garage singoli saranno in lamiera zincata del tipo basculante con apertura manuale.

I cancelli di ingresso pedonale saranno zincati a caldo.

OPERE IN MARMO – SCALE

Le soglie di finestre, porte-finestre (con gocciolatoio esterno) e i gradini delle scale esterne saranno realizzate in pietra dello spessore cm 3 o altro materiale a scelta della D.L. che riterrà idoneo e comunque dovranno essere antiscivolo.

Scale esterne - I gradini delle scale saranno realizzati in materiale antiscivolo (pietra dello spessore cm.3, Klinker antiscivolo e/o similcotto), e avranno battiscopa dello stesso materiale. Il parapetto delle scale sarà eseguito con balaustra in ferro con corrimano. Sarà a discrezione della D.L. realizzare delle pareti parapetto in cemento armato lasciato a vista od in muratura intonacata da entrambe le parti e pitturata come il fabbricato.

I camminamenti pedonali ed i pergolati saranno realizzate in gres porcellanato antiscivolo adatto a resistere alle intemperie.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto di riscaldamento– Ciascun appartamento sarà dotato di un impianto per il riscaldamento con caldaia a condensazione o pompa di calore con riscaldamento a pavimento. E' prevista l'istallazione di 2 termostati per la regolazione della temperatura nelle zone giorno, notte. Nel caso si voglia creare altre zone con l'aggiunta di termostati e relative elettrovalvole il prezzo è di 250 € cadauna. Le canne fumarie nel caso ci fossero saranno realizzate secondo le normative vigenti.

Per ogni unità immobiliare sarà realizzato l'impianto autonomo di adduzione del gas metano a partire dal contatore, posto nel punto indicato dall'azienda erogatrice, con distribuzione fino alla caldaia per l'impianto termico ed al piano fornelli nella zona cottura dell'unità immobiliare conformemente ai disposti di Legge. La posizione delle tubazioni di adduzione e di distribuzione del gas sarà indicata dalla D.L..

Impianto fotovoltaico – E' prevista la realizzazione di un impianto di pannelli fotovoltaici con produzione di circa 1

kw/h per ogni unità abitativa, da installare sul tetto dell'edificio, o su altre zone concordate con l'acquirente, al fine di contenere il consumo energetico dell'edificio, in conformità alla valutazione energetico-ambientale. Questo andrà in aggiunta all'eventuale impianto che si vorrà realizzare spazi permettendo non computato nel prezzo.

Impianto idrico-sanitario- La linea di adduzione dell'acqua fredda, per ogni singolo alloggio, avrà origine dal contatore, fornito dall'Ente Erogatore.

La distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno degli alloggi sarà realizzata con tubazioni in polietilene/multistrato altamente resistente, avente percorso sottopavimento o in traccia a parete.

Nelle cucine degli alloggi, saranno predisposti attacchi con rubinetto a squadro per la lavastoviglie e gli attacchi per il lavello, con i relativi scarichi.

Nel bagno principale di ogni appartamento saranno installati:

- vasca o doccia in vetroresina, marca Teuco o similare, a scelta D.L.;
- lavabo in vitreous-china;
- bidet del tipo "sospeso" in vitreous-china;
- vaso del tipo "sospeso" in vitreous-china con cassetta tipo GEBERIT da incasso;

Per un importo totale al netto dello sconto da listino di € 1.100,00.

Nel bagno di servizio di ogni appartamento saranno installati:

- piatto doccia in vitreous-china bianca dim. 70 X 70 cm oppure 80 X 80, o 70 x 90 cm o intermedie, come da progetto;
- lavabo in vitreous-china;
- bidet del tipo "sospeso" in vitreous-china;
- vaso del tipo "sospeso" in vitreous-china con cassetta tipo GEBERIT da incasso;
- attacchi con rubinetto a squadro per lavatrice;

Per un importo totale al netto dello sconto da listino di € 600,00.

Tutti i sanitari sono della serie Mia, Cristallo, Mare, Dax, Grace, Via Manzoni o similari.

Impianto elettrico con integrazione di pannelli fotovoltaici - L'impianto elettrico sarà eseguito nel rispetto delle norme CEI in vigore, con l'integrazione e l'impiego di generatori di energia elettrica da fonte rinnovabile quali pannelli fotovoltaici, da installare su appositi spazi.

Per ogni appartamento l'impianto elettrico avrà la seguente consistenza minima e comunque non potrà essere inferiore a quanto previsto dalle normative CEI:

I frutti saranno delle marche Bticino serie Matix e/o Vimar serie Plana colore bianco.

Cucina:

- n. 2 punto luce deviato;
- n. 1 presa 2x16 A+T;
- n. 2 prese tipo Schuko da 2x16 A+T;
- n. 4 prese da 2x16 A+T

CAPITOLATO TECNICO DI VENDITA

- n. 1 presa TV terrestre;
- n. 1 punto per allaccio cappa cucina;
- n. 1 presa per punto telefono.
- interruttori di sezionamento elettrodomestici ove necessario

Ingresso:

- n. 1 punto luce deviato;
- n. 1 presa da 2x16 A+T;

Soggiorno:

- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 2 punto luce deviat;
- n. 1 punto luce invertito;
- n. 3 prese 2x16 A+T;
- n. 2 prese da 2x16 A+T;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa TV satellitare;
- n. 1 presa per punto telefono;
- n. 1 punto luce emergenza;
- n. 2 prese 2X10 A+T e predisposizione per home theater.

Bagno principale:

- n. 2 punti luce interrotti;
- n. 2 presa 2x16 A+T;
- n. 1 pulsante allarme tipo a fune;
- n. 1 punto alimentazione per scaldabagno;
- n. 1 alimentazione per idromassaggio.

Bagno secondario:

- n. 2 punti luce interrotti;
- n. 2 presa 2x16 A+T;
- n. 1 pulsante allarme tipo a fune;
- n. 1 punto alimentazione per scaldabagno.

Camera matrimoniale:

- n. 2 punto luce invertito;
- n. 2 punto luce deviato;
- n. 3 presa 2x16 A + T
- n. 1 presa TV terrestre.
- n. 1 presa per punto telefono;

Camere:

CAPITOLATO TECNICO DI VENDITA

- n. 2 punto luce deviato;
- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 2 prese 2x10 A + T;
- n. 1 presa 2x16 A + T;
- n. 1 presa comandata;
- n. 1 presa TV;
- n. 1 presa per punto telefono.

Disimpegno:

- Punto luce interrotto punti luce e comandi necessari in base alla lunghezza del disimpegno;
- n. 1 prese 2x16 A + T;
- Ripostiglio:
- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 1 presa 2x16 A+T.
- Scale interne private:
- n. 1 punto luce deviato con comando a inizio e fine scale.

Taverna:

- n. 1 Presa TV;
- n. 1 Presa Telefono;
- Corrente nel quadretto con interruttore magnetotermico e salvavita;
- n. 1 punto luce invertito;
- n. 1 presa 2x16 A + T;
- tubi, canalette e scatole a parete per distribuzione luce e corrente.

Garage:

- Punto luce deviato;
- n. 2 prese 2x16 A + T;

Scale Esterne

L'illuminazione esterna verrà realizzata tramite applique o plafoniere in materiale tecnopolimero e diffusore in vetro e/o plastica. Lampade dim. max: E27 152 mm Ø 48 mm in grado di fornire congrui valori di illuminamento medio sul piano di calpestio. Grado di protezione IP54, adatto all'uso esterno. Comandi per le luci interno, inizio e fine scale.

Inoltre per ogni alloggio saranno previsti:

- n. 1 pulsante con targa portanome e suoneria;
- n. 1 impianto citofonico completo con punto luce sul cancello di ingresso;

L'impianto d'antenna sarà di tipo centralizzato e garantirà la ricezione satellitare ai quattro appartamenti.

L'illuminazione esterna sui percorsi condominiali verrà realizzata con plafoniere, a scelta della promittente venditrice, con comando crepuscolare per l'attivazione automatica.

OPERE IN FERRO

Tutte le opere in ferro previste dal progetto saranno zincate a caldo.

RECINZIONI E CONFINI ABITATIVI

La recinzione lato strada e parcheggi sarà realizzata in ferro, mentre le restanti a confine con altri lotti e zone verdi saranno

CAPITOLATO TECNICO DI VENDITA

in rete con altezza complessiva (c.a.+rete) di 1,8 m.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Come da progetto della D.L. saranno eseguiti muretti, box, contatori, bordature, camminamenti, pavimentazioni, illuminazione e quanto altro necessario per completare e rifinire le opere esterne.

CLAUSOLA GENERALE

Tutte le lavorazioni dovranno essere eseguite a regola d'arte e con la diligenza del "buon padre di famiglia".

Per quanto riguarda tutti gli altri materiali e le particolarità costruttive non menzionate la promittente venditrice provvederà a suo insindacabile giudizio alla scelta ed alla esecuzione con accordo della D.L..

Per spese non previste nel presente Capitolato e richieste dell'acquirente dovranno essere preventivamente concordate, sottoscritte tra le parti alla presenza della D.L..

EXTRA CAPITOLATO

Saranno concordati al momento della stipula del compromesso.

N.B.: Tutti gli oneri e tasse dovute agli enti erogatori per gli allacci ai pubblici servizi sono esclusi dal prezzo e debbono essere rimborsati alla promittente venditrice.

Nel caso si rendessero necessarie delle migliorie del presente capitolato i prezzi verranno concordati preventivamente tra le parti.

Il disegno del frontespizio è indicativo perché in fase di aggiornamenti i materiali e le finiture esterne potranno variare a scelta della DD.LL..

Letto, confermato e sottoscritto.

Castelfidardo, 11 Settembre 2023