

EDIL FOREST SRL
VIA GARIBALDI, 23
25030 PARATICO -BS-



CAPITOLATO E DESCRIZIONE LAVORI –
agg. 06/2023

PARATICO -BS- VIA TENGATTINI N. 35

A) CONSIDERAZIONI GENERALI

L'insediamento in oggetto è localizzato in PARATICO (BS) VIA TENGATTINI NR. 37, a poca distanza dal lago e dalle principali vie di comunicazione, costituito da 6 VILLETTE a due piani fuori terra con box a lato al piano terra, il tutto come evidenziato nelle tavole grafiche.

B) CARATTERISTICHE TECNICO- EDILIZIE

B1) - struttura edile:

- a) fondazioni a platea in cemento armato, poggianti su colonne di terreno consolidato jet-grouting.
- b) Vespajo con moduli igloo.
- c) muratura ai piani, tamponamento perimetrale, in blocchi di calcestruzzo cellulare espanso legati con apposita colla, posati su uno strato separatore (isolante acustico tipo "isolmant" o similare).
- d) struttura portante verticale di elevazione realizzata con pilastri e setti in c.a.
- e) struttura portante orizzontale realizzata con cordoli e travi in c.a., solai in latero-cemento ai piani fuori terra, composti da travetti prefabbricati, pignatte e cappa collaborante armata. Solaio box in lastre predalles a vista- escluso intonaco.
- f) gronda in legno.
- g) **Struttura tetto in legno lamellare**, formazione barriera al vapore, formazione coibentazione con pannelli isolanti in lana di roccia sp. Come da legge 10, formazione pacchetto ventilato, idonea listonatura e manto di copertura in tegole di cemento.
- h) sono compresi tutti gli elementi per la ventilazione (colmo e gronda), legamenti, grappe, staffe, staffoni, tiranti e quant'altro necessario per dare l'opera finita a realizzata a regola d'arte. Inoltre verrà installata apposita linea vita/ganci di sicurezza con sistema di sicurezza come da normativa vigente.

B2) - caratteristiche edilizie:

- a) tavolati interni spessore cm.8 in forati con sottostante isolante acustico tipo “isolmant” spessore 6 mm o similare.
- b) intonaci piani terra e primo con intonaco completo al civile, escluso soffitto box.
- c) intonaci locali servizi e cucine ai piani terra e primo con intonaco completo al civile.
- d) i box e locali di servizio al piano interrato verranno realizzati in blocchi di cls grigi a vista.
- e) **Sopra la parte strutturale, isolamento termico e acustico** estradosso primo solaio e secondo solaio, massetto alleggerito a base di cemento cellulare spessore cm 8 circa a completa rasatura degli impianti idrico ed elettrico, pannello sagomato per riscaldamento a pavimento sp. 4 cm, massetto per posa pavimenti spessore 5 in sabbia e cemento.
- f) pavimento locali box in CLS lisciato con finitura al quarzo (tipo industriale) o sabbia e cemento pronto per pavimentazione in piastrelle, questa esclusa.
- g) Isolamenti saranno comunque come **quanto previsto dalla Legge 10.**
- h) copertura in tegole portoghesi (stile anticato/antichizzate), posizionate su listelli inlegno.
- i) lattoneria in lamiera preverniciata 8/10.

B3) – canalizzazioni:

- a) tubazione verticale ed orizzontale interna per servizi e cucine in PVC.
- b) tubazione per aspirazione cucina in PVC.
- c) tubazioni esterne per TELECOM - ENEL – M.T. -citofoni ecc., in PVC leggero e tubi corrugati passacavo, compreso pozzetti in c.a. occorrenti.

B4) – fognatura:

L'impianto di fognatura prevede:

- a) linea acque nere in PVC.
- b) linea acque chiare in PVC.
- c) allacciamento alla fognatura pubblica.
- d) pozzetti e camerette in c.a. occorrenti

B5) – soglie e davanzali:

Le soglie e i davanzali saranno in botticino.

C) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

C1) – pavimenti interni:

- a) locali box in calcestruzzo lisciato con finitura al quarzo, tipo industriale o in sabbia e cemento pronto per l'incollaggio del pavimento (pavimento e posa escluso);
- b) sottofondo pavimenti ai piani abitativi, strato di cls con polistirolo o cls “alleggerito” atto a rasare impianti, strato finale di cls magro e piastrellatura **in GRESS PORCELLANATO** dimensioni 35 x 35, 45 x 45 oppure 30 x 60, di 1^ scelta posati in quadro accostato fugato (posa diagonale esclusa); **VASTO ASSORTIMENTO.**
Disponibile inoltre pavimentazioni GRESS PORCELLANATO “Finto Legno”, **VASTO ASSORTIMENTO;**

- c) pavimento e rivestimento bagni in CERAMICA BICOTTURA 20x20 oppure 20 x 45 di 1^ scelta
- h. 1.20 cm (**VASTO ASSORTIMENTO**);
- d) Zoccolino interno in legno come porte interne.

C2) – pavimentazioni esterne;

- a) Balconi e marciapiedi attorno al fabbricato in gres antigelivo per esterni formato 15*15 - 15*30
- b) vialetti pedonali in autobloccante o lastre di cemento finitura irregolare.
- c) viale carrabile in autobloccanti o piastrelle di cemento
- d) Ingresso pedonale in autobloccante o lastre di cemento finitura irregolare.
- e) zoccolo sul perimetro stesso materiale delle piastrelle in gres h. 15 cm.

D) RECINZIONE

Le recinzioni perimetrali, saranno formate da una parte piena, costituita da un muretto in cls ad altezza variabile, e da una parte trasparente, realizzata barriera metallica disegno come da progetto, di altezza 100/120 cm. Le recinzioni tra le unità verranno eseguite in rete plastificata elettrosaldata h.100 con sottostante cordolo per la parte retro, mentre la parte dell'ingresso saranno metalliche così come i cancelli pedonali e carrabile, con disegno a scelta del D.L.

E) SCALE

Le scale interne sono rivestite in Botticino, pedate spessore cm 3, zoccolino spessore cm 1).

F) VERDE INTERNO PRIVATO

Le zone a verde verranno sistemate con pala meccanica. Resta esclusa la fresatura, la semina a prato e la piantumazione. E' prevista nr. 2 punti attacco acqua

G) IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti eseguiti in conformità alle vigenti norme CEE sono costituiti da tubazioni flessibili incassate e conduttori sfilabili di adeguata sezione.

Le scatole di derivazione e le scatole portafrutto, saranno poste in opera a filo del muro finito e verranno chiuse con coperchi a filo parete.

Le apparecchiature da incasso (squadrate oppure rotonde/bombate) saranno serie VIMAR PLANA (**pulsantiera e placca bianca**).

Impianto citofonico - N. 1 kit audio, 1 posto esterno

Porta sezionale di accesso ai box, con apertura motorizzata.

Predisposizione impianto antifurto con contatti sulle aperture.

Impianto ad induzione per cucina

G1) IMPIANTO TELEFONICO

Ogni unità sarà provvista di tubazioni e scatole vuote con traino.

G2) IMPIANTO TV

Ogni alloggio sarà provvisto di sola tubazione vuota, in tutti i locali ad eccezione dei servizi.

Compreso installazione di antenna e predisposizione per SAT.

H) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Autonomo per ogni singola unità abitativa costituito da sistema con pompa di calore.
Nelle singole stanze dell'unità verranno posizionati pannelli a pavimento secondo normativa e esposizione dei singoli locali, completo di n°2 termostati ad unità immobiliare.
Compreso predisposizione per deumidificazione (per utilizzo di impianto a pavimento per la climatizzazione estiva, escluso fornitura deumidificatori ad incasso già predisposto. Il tutto comunque come da progetto predisposto da termo -tecnico.

I) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà costituito da una rete di distribuzione di acqua fredda e calda in tubazioni in multistrato, o altri materiali simili.

Gli apparecchi sanitari saranno sospesi di prima scelta e di colore bianco **modello IDEAL STANDARD** serie CONNECT o simili.

Saranno dotati di rubinetteria di tipo pesante, miscelatori Ceraplan o simili.

In ogni alloggio sono previsti i seguenti apparecchi sanitari:

❖ IN CUCINA (o angolo cottura):

solo attacco acqua calda e fredda e scarico per lavello e lavastoviglie.

❖ BAGNO P.TERRA:

lavabo completo di gruppo di miscela;
bidet completo di gruppo di miscela ;
vaso completo di cassetta ad incasso e sedile in plastica;
piatto doccia (escluso box doccia).
Attacco lavatrice

❖ BAGNO P.PRIMO:

lavabo completo di gruppo di miscela;
bidet completo di gruppo di miscela ;
vaso completo di cassetta ad incasso e sedile in plastica;
piatto doccia (escluso box doccia).

L) ENERGIE RINNOVABILI

E' previsto un **impianto a pannelli solari** come da normativa vigente.

M) SERRAMENTI

M1) Serramenti.

Le porte box saranno sezionali a doghe motorizzate.

I serramenti saranno in legno in Pino nordico o similare a scelta della committente, con doppi vetri a basso emissivo, con predisposizione per zanzariere.

Con apertura a battente ed anta ribalta per i bagni e cucina.

Avvolgibili in alluminio colori a scelta D.L..

M2) Porte.

Le porte interne saranno di tipo tamburato **cieco liscio o spazzolate** con apertura ad anta (a battente), vari colori (**bianco, noce nazionale, noce tanganica, rovere grigio, bianco liscio, rovere sbiancato**) complete di coprifili, cerniere e maniglie cromosatinate.

Le porte scorrevoli con struttura metallica a scomparsa s'intendono escluse.

Il portoncino di sicurezza d'ingresso ad ogni singola abitazione sarà blindato con struttura in acciaio, coibentato internamente, con serratura di sicurezza a cilindro europeo, maniglie e pomoli in alluminio argento satinato, con finitura in pannelli di legno (pino pantografato esterno colore a scelta D.L.;

N) VERNICIATURA OPERE IN FERRO

Tutte le opere in ferro verranno verniciate previa mano di minio, con vernice oleosintetica.

O) ESCLUSIONI

Dal presente capitolato sono esclusi:

- a) tinteggiature interne di pareti e tetto in legno;
- b) corpi illuminanti per i locali di uso privato;
- c) tutte le varianti ed eventuali spese tecniche, ordinate e realizzate su richieste specifiche dell'Acquirente;
- d) deumidificatori a completamento impianto raffrescamento;
- e) Le spese di accatastamento dell'unità immobiliare, le spese di allacciamento Enel, Acqua

P) OSSERVAZIONI FINALI

Oltre alle forniture suaccennate, sono compresi i servizi tecnici relativi a:

- pratica per Permesso di Costruire o D.I.A.
- pratica per superamento Barriere Architettoniche legge 13/89
- pratica legge 10/91
- pratica per Cementi armati
- pratica per parere A.S.L.
- pratica per la richiesta di agibilità'.
- Pratica per certificazione energetica
- Pratica per certificazioni impianti

NORME FINALI

Le opere strutturali saranno realizzate conformemente al progetto e calcoli redatti dall'Ing. strutturista.

Le opere di coibentazione e gli impianti, saranno realizzati conformemente al progetto e calcoli

redatti dal termotecnico progettista.

La parte “PROMITTENTE VENDITRICE” si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia nell’ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione dell’attività di ditte produttrici, sia nell’ipotesi di una migliore offerta dal mercato.

Resta inteso che la parte “PROMITTENTE VENDITRICE” si impegna e presta garanzia nel senso che le eventuali sostituzioni di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e di pregio pari a quelli descritti.

Gli ingombri dovuti alle strutture portanti (pilastri), alle canne fumarie e di esalazione, alle bocche di lupo/griglie, agli impianti e agli scarichi saranno quelli effettivamente occorrenti e necessari anche se non indicati in pianta.

Per le parti in comune la “PROMITTENTE VENDITRICE” si riserva di costituire servitù e di regolarne come meglio crede l’utilizzo, l’acquirente non potrà chiedere modifiche a dette servitù, né avanzare richieste alcune.

Nessun compenso sarà riconosciuto, per eventuale scorporo di forniture e/o materiali forniti dalla parte acquirente.

Si fa presente che a tutti gli effetti, ciò che vale è la presente descrizione dei lavori, non i disegni allegati che rappresentano solo l’ubicazione delle unità immobiliari compravendute.

Paratico (Bs, 10/2023.