

CAPITOLATO di finitura di palazzina condominiale composta da 10 appartamenti e sita in Forlì (FC) Via OSSI 81/83 – Fg.167 – Mapp.20

Questo capitolato fa riferimento agli APPARTAMENTI n° 1,2,3,4,5,6,7,8,9.

Classificazione energetica A

Caratteristiche generali dell'intervento

L'edificio è ubicato in Forlì, ed è servito da Via Ossi. L'intervento edilizio tratta n°10 unità abitative così suddivise: n°3 al piano terra, n°3 al piano primo, n°3 al piano secondo ed un attico al piano terzo; n°7 autorimesse al piano interrato; n°3 posti auto coperti, n°4 posti auto scoperti, n°10 cantine.

1) OPERE STRUTTURALI AL GREZZO

Strutture portanti

Nell'esecuzione delle opere strutturali in calcestruzzo armato (fondazioni, travi, pareti, solai, solette, etc.) verranno rispettate le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche per le Costruzioni.

Tamponamenti

Le murature perimetrali di tamponamento saranno eseguite con blocchi di laterizio termoisolante dimensionato in base ai calcoli sul risparmio energetico ed adeguatamente rasate e tinteggiate.

Le tramezzature interne a divisione delle unità immobiliari saranno realizzate con parete di idoneo spessore come previsto dalla normativa vigente.

Sottofondi alleggeriti e massetti

I sottofondi alleggeriti messi in opera a ricoprimento degli impianti tecnologici, saranno di tipologia a scelta della D.L. di idoneo spessore.

2) OPERE COMPLEMENTARI

Coibentazioni

In conformità alla normativa vigente in materia di requisiti termici l'involucro dell'edificio e le partizioni interne (verticali e orizzontali) saranno completate con i necessari accorgimenti tecnici.

Lattonomie

Le converse del tetto e i tubi pluviali, che convogliano le acque a terra dalla copertura, saranno in materiale a scelta della D.L.

3) OPERE DI FINITURA: PAVIMENTI-RIVESTIMENTI-TINTEGGIATURE-INFISSI

Pavimentazione interna

Zona giorno e zona notte: gres formato cm15x60 o cm60x60 [Prezzo di Listino di 40€ MQ], montato in squadra con fuga e possibili diverse colorazioni a scelta del Cliente da scegliere presso lo Show-Room De Lorenzi Ceramiche di Forlì.



Bagni:

Pavimenti in gres formato cm15x60 o cm60x60 [Prezzo di Listino di 40€ MQ], montato in squadra con fuga e possibili diverse colorazioni a scelta del Cliente da scegliere presso lo Show-Room De Lorenzi Ceramiche di Forlì. Per ogni bagno è previsto il rivestimento (cm 15x15 o cm 20x20 del valore di 40€/MQ) per una altezza da terra di cm 120.

Tutte le pavimentazioni suddette sono posate a colla su sottofondo predisposto. Per tutti i locali abitativi nei quali non è previsto il rivestimento il battiscopa sarà di legno bianco a scelta della D.L.

Pavimentazione esterna

Per quanto riguarda la pavimentazione di marciapiedi perimetrali, terrazzi, logge e balconi si conviene che il tutto è già presente e posato.

Soglie e banchine

Le soglie della porta d'ingresso (ove previsto), delle portefinestre e le banchine delle finestre saranno di materiale idoneo posato e scelto a discrezione della D.L.

Infissi, oscuramenti e porte

I serramenti esterni (finestre e porte finestre) con doppio vetro basso emissivo, saranno realizzati in base ai requisiti previsti dalla normativa vigente in termini di isolamento acustico e termico. L'oscuramento delle finestre e porte finestre sarà garantito da tapparelle motorizzate ove previsto da progetto. I portoncini di sicurezza saranno di tipo a battente a scelta della D.L.

Le porte interne in laminato a battente saranno di colore bianco, complete di cornice, maniglia in alluminio, chiusura a scrocco o similari.

Apertura garage

I garage, ove previsto, sono dotati di porte carrabili del tipo basculante facilmente automatizzabili grazie alla vicinanza della presa di corrente.

Scala condominiale

Scala in calcestruzzo armato gettata in opera rivestita a scelta della D.L.

Recinzione esterna

La recinzione del fronte strada è già stata prima d'ora realizzata a disegno semplice a scelta della D.L.

così come i cancelli dell'ingresso pedonale e carrabile.

Parapetti

I parapetti dei balconi sono già stati prima d'ora realizzati a disegno semplice a scelta della D.L.

Opere da imbianchino

Tutti i locali interni degli alloggi saranno tinteggiati con tinta a tempera bianca data a due mani.

Le pitture per interni di pareti e soffitti saranno eseguite con due mani di pittura di colore bianco.

Esternamente è già stata realizzata la tinteggiatura del fabbricato con vernici a colorazione a scelta della D.L.

Sistemazioni delle aree esterne

Ogni unità immobiliare sarà dotata di cassetta portalettere.

Le aree verdi saranno completate con terreno vegetale e piantumate nel rispetto del regolamento comunale. È esclusa la semina del prato.

Per i passaggi carrabili e pedonali è già stata prima d'ora posata la pavimentazione a scelta della D.L.

4) IMPIANTI TECNOLOGICI: ELETTRICO, TERMOIDRAULICO, FOGNARIO

Impianto di scarico

Le colonne di scarico e di areazione sono già state prima d'ora alloggiare in appositi spazi a scelta della D.L. Tutte le tubazioni di scarico dei WC saranno conformi alle norme vigenti con colonne del diametro opportuno. La rete fognaria sarà eseguita con tubi di opportuno materiale e diametro in base alle normative vigenti. I cancelli pedonali saranno elettrificati, il cancello carrabile sarà automatizzato con telecomando (e sarà consegnato un telecomando per ogni unità abitativa).



Impianto idrico sanitario

Comprende la rete di distribuzione di acqua calda e fredda, gli apparecchi sanitari e le relative rubinetterie. L'impianto idrico sanitario verrà integrato con pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria. La rete idrica sarà realizzata con tubazioni ed altri materiali idonei al trasporto dell'acqua potabile, con apposite coibentazioni e relativi allacciamenti per ogni apparecchio ad uso sanitario o domestico.

I bagni saranno forniti di:

Bidet e wc sospesi (marca GLOBO mod. GRACE) senza brida. Lavabo cm65 con sifone arredo. Rubinetterie lavabo bidet e doccia serie Arcomix Pro. Piatto doccia 72x90 in ceramica con saliscendi 3 getti. Termoarredo bagni mod. Tover. Qualora l'acquirente lo desiderasse, potrà prendere accordi con l'azienda termoidraulica Cristofani [con sede in Viale dell'Appennino, 652, 47121 Forlì FC] al fine di scegliere c/o l'azienda Ciaf [con sede in Via Correcchio, 19, 47122 Forlì FC] eventuali varianti a sanitari e rubinetterie rispetto a quanto previsto di capitolato da quantificare economicamente con la stessa ditta Cristofani di cui sopra.



Sono previsti inoltre per ogni unità abitativa: n. 1 attacco completo di scarico a parete per lavatrice; n. 1 attacco completo di scarico a parete per lavello e n. 1 attacco per lavastoviglie nel locale cucina/zona cottura.

Impianti di riscaldamento e ACS

E' previsto un impianto termico con caldaia a gas posizionata in idoneo alloggiamento esterno all'unità abitativa, atto al riscaldamento invernale ed alla produzione di acqua calda sanitaria, peraltro integrata da un sistema solare termico appositamente dimensionato. Secondo quanto previsto dal progetto, il riscaldamento degli ambienti sarà del tipo a pannelli radianti annegati sotto pavimento, mentre nei bagni sarà integrato da radiatori tipo "scalda salviette". La rete di distribuzione farà capo ai contatori del gas (uno per ogni unità abitativa). La rete è realizzata con tubo di multistrato con guaina isolante posto in opera sottotraccia.

Cassaforte

All'interno di ogni unità immobiliare abitativa è presente una cassaforte a muro.

Raffrescamento

E' già stata predisposta la nicchia di allacciamento per eventuali condizionatori per il raffrescamento a split nella zona soggiorno e nelle camere da letto.

Impianto elettrico – citofonico – tv – telefonia

Le unità immobiliari sono allacciate alla rete elettrica Enel. L'impianto elettrico è eseguito sotto traccia, a partire dal quadro di alloggio, ed incassato con tubo flessibile in PVC, con conduttori sfilabili in rame elettrolitico, giunzioni in cassette murate con coperchio, apparecchi di comando e utilizzazione della ditta Gewiss-Chorus compreso di scatole da incasso e frutti in materiale plastico e placche. I cancelli carrabili vanteranno l'apertura automatizzata ed, ogni appartamento, sarà dotato di N.1 telecomando per l'apertura degli accessi carrabili. I cancelli pedonali potranno essere aperti dai relativi videocitofoni interni alle abitazioni.

La dotazione prevista per ogni unità immobiliare per quanto concerne l'impianto elettrico ad uso domestico è già stata prima d'ora completata.

Clausole finali:

Sono esclusi dal capitolato eventuali: barbecue e/o caminetti, oscuramenti interni, rivestimenti della cucina, ed eventuali split per impianto di aria condizionata.

La pavimentazione interna alle singole unità immobiliari, così come i rivestimenti dovranno essere scelti presso lo Show-Room sopra indicato fermo restando che eventuali variazioni di prezzo rispetto agli elementi di capitolato verranno gestite come aggiuntivi con lo stesso Show-Room.

Si specifica che variazioni sugli elementi di capitolato possono comportare variazioni sul costo di posa e montaggio degli stessi.

Tutte le opere non citate nel presente capitolato, ma necessarie ad insindacabile giudizio della D.L. al buono svolgimento dei lavori menzionati, sono da ritenersi comprese.

La società venditrice e la D.L. si riservano la facoltà esclusiva di apportare varianti e migliorie agli elaborati grafici di progetto ed all'impianto condominiale al solo scopo di rendere più funzionale l'intera opera e di adattarsi alle normative vigenti.

Le marche dei prodotti citate nel presente capitolato e/o le immagini riportate, sono indicative e non possono considerarsi vincolanti.

Ad insindacabile giudizio della committente sarà nominato un amministratore di condominio che amministrerà gli immobili e le relative parti comuni facenti parte del complesso in questione.

Eventuali varianti richieste dall'acquirente saranno possibili solo se approvate dalla committenza e dalla D.L., e resteranno a carico dell'acquirente stesso.

Sono altresì a carico dell'acquirente IVA (nei termini di Legge), accatastamento finale, allacciamento alla rete elettrica, oltre a quanto non espressamente incluso nel presente capitolato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Forlì, ___/___/20___

Le parti accettano tutte le clausole del presente contratto e sottoscrivono in calce e a lato di ogni pagina.

