

RESIDENZA



CAPITOLATO

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE

PREMESSA

Si richiamano e saranno accettate e rispettate le seguenti norme e regolamenti:

1. Norme UNI per ogni opera e fornitura;
2. Norme CEI per gli impianti elettrici e le leggi vigenti in materia;
3. Prescrizioni per le opere in C.A.;
4. Rispetto del regolamento edilizio del Comune di Fenegrò e titolo III del
5. Regolamento d'igiene della Regione Lombardia;
6. Legge 10/91 (risparmio energetico);
7. Legge 46/90 (regolamentazione sull'esecuzione degli impianti tecnologici);
8. Richiesta e successiva ottemperanza al rilascio dell'abitabilità (art. 4 del D.P.R. n° 425/94 esclusa la richiesta delle nuove schede catastali che si ritengono a carico dell'acquirente) e del certificato energetico dell'unità immobiliare;
9. Legge 447/95 (inquinamento acustico);
10. Gli edifici rientrano nella categoria A4, il consumo rispetterà quanto definito dal D. Lgs. 192/05.

TIPOLOGIE COSTRUTTIVE STRUTTURALI E MATERIALI IMPIEGATI

Le strutture di fondazione e i muri di elevazione al piano interrato saranno realizzate in calcestruzzo armato lasciato a vista, sulla parete esterna verrà posizionata a fiamma una guaina bituminosa con idonei sormonti dello sp. di 4 mm fino al piede del muro sulla fondazione.

A protezione della stessa verrà posizionata una membrana bugnata in polietilene (HDPE) resistente agli urti. L'elevata densità conferisce al prodotto notevoli caratteristiche di resistenza alla compressione e la presenza di un'intercapedine d'aria da 5,5 l/Mq mantiene asciutte le strutture, garantendo un elevato grado di protezione.

Questa soluzione svolge anche la funzione di efficace barriera contro il radon, gas radioattivo a volte presente nel terreno.

La struttura ove non presente la parte interrata sarà realizzata con platea in calcestruzzo armato, secondo le tavole statiche del progettista, per uno spessore medio di cm. 35 su tutta l'impronta del

piano d'appoggio.

La struttura in elevazione sarà realizzata in travi, pilastri e corree in calcestruzzo armato.

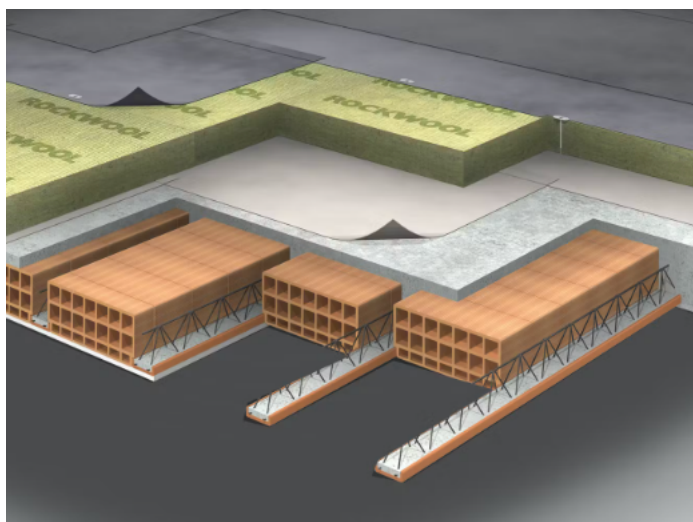
I tamponamenti verticali saranno in laterizio portante POROTON sp. 25 cm, con cappotto esterno in polistirene espanso rispondente ai requisiti CAM e di spessore adeguato al rispetto delle normative energetiche (vedi Relazione Tecnica ex legge 10/91).

Le strutture orizzontali interpiano saranno realizzate con solai misto latero - cemento a travetti prefabbricati ed interposti blocchi di laterizio.

L'isolamento della soletta verso il vespaio areato e/o verso il piano interrato sarà realizzato con pannelli di Stiferite dello spessore adeguato per il rispetto delle normative energetiche (vedi Relazione Tecnica ex legge 10/91).

COPERTURA

La copertura sarà realizzata in solaio misto latero-cemento, travetti prefabbricati ed interposti blocchi di laterizio, verrà appoggiata una barriera al vapore, pannelli isolanti rispondenti ai requisiti CAM e di spessore adeguato al rispetto delle normative energetiche (vedi Relazione Tecnica ex legge 10/91), eseguite due guaine 4+4 mm, posato TNT e ghiaino a copertura.



Opere di lattoneria quali scossaline e cappellotti saranno realizzate in alluminio preverniciato colore grigio come elaborati tecnici spessore 10/10 mm compreso il fissaggio di supporti e pezzi speciali, i pluviali saranno in alluminio preverniciato sp. 8/10 dello stesso colore dei cappellotti/ scossaline.

Sulla copertura verranno installati idonei dispositivi per la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto come da schema realizzato sulla base delle normative vigenti in materia.



TAVOLATI

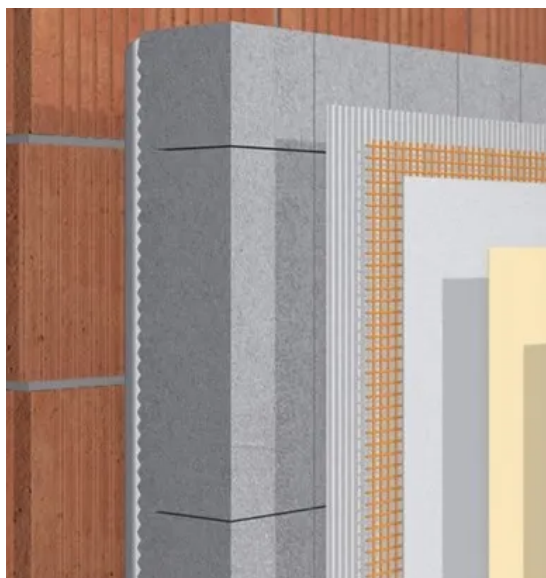
I tavolati interni saranno eseguiti in mattoni forati 8x12x24 spessore 8 cm (di quarto) legati con malta di cemento o bastarda, ai piedi della stessa verrà posto uno stato antivibrante di isogomma o similare.

INTONACI e FACCIATE

L'intonaco interno orizzontale e verticale sarà eseguito con finitura a gesso del tipo pronto premiscelato spessore medio 15 mm nei locali di abitazione (compresa formazione di paraspigoli), con intonaco completo al civile nei bagni e fascia cucina ove si andrà a piastrellare.

Le facciate saranno rivestite con isolamento a "cappotto" realizzato mediante la posa di pannelli termoisolanti in polistirolo di spessore adeguato al rispetto delle normative energetiche (vedi Relazione Tecnica ex legge 10/91), secondo le seguenti fasi:

- Posa in opera di pannelli termoisolanti alla parete esterna utilizzando apposito collante;
- Fissaggio dei pannelli mediante chiodatura con tasselli tipo "a fungo" nell'ordine di 4/5 chiodi al metro quadro;
- Posa dei paraspigoli su tutti gli spigoli con interposta rete in fibra di vetro apprettata.
- Prima rasatura con apposito materiale di tipo cementizio con annegamento rete di armatura in fibra di vetro apprettata opportunamente sormontata di 10 cm sui bordi.
- Finitura delle pareti mediante rivestimento con intonachino Acrilico (granulometria media) da eseguire in una sola mano a finire e successiva lisciatura mediante frattazzo, il cui colore sarà bianco o colori chiari. Parti rivestite come da progetto della DL.



VESPAI

Il vespaio delle autorimesse sarà eseguito con ghiaia grossa o ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta, pietrisco e ghiaietto da interporre tra le fondazioni in cemento armato spessore indicativo 40 cm.

Il vespaio del piano terreno, relativo all'abitazione, verrà eseguito con casseri modulari a perdere in polipropilene riciclato altezza indicativamente 50 cm (igloo) posati su fondo di calcestruzzo magro (magrone), getto integrativo di calcestruzzo con interposta rete elettrosaldata. Le areazioni nella verranno eseguite nella parete con tubazioni in pvc.

Verrà poi eseguito un intasamento perimetrale con ghiaia grossa o ciottoloni e con ghiaia minuta, pietrisco e ghiaietto da interporre tra le fondazioni ed il terreno.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti saranno in gres porcellanato di dimensioni e tipologie da ns capitolato (dim. 45 x 45 o 30 x 60) per tutti i locali compresi i servizi igienici, visionabile presso il nostro fornitore posati diritti con fuga minima di mm 3.

I rivestimenti saranno in ceramica monocottura dimensione 20 x 50 di prima scelta da ns capitolato. compresi i paraspigoli in pvc, sono esclusi i decori e le greche. L'altezza del rivestimento sarà cm 120 per tutti i bagni e cm 220 interno doccia. La parete attrezzata nella cucina sarà finita con intonaco al civile.

I pavimenti di portici, marciapiedi e terrazzo saranno rivestiti con pavimentazione in gres porcellanato per esterni ingelivo ed antiscivolo dim. cm 20x20 – 20x40 da ns. capitolato, verranno posati diritti con fuga minima di mm 3.

La parte antistante gli ingressi e i posti auto esterni saranno realizzati con masselli di autobloccante grigio da cm 6.



Il pavimento del corsello e dell'autorimessa sarà realizzato in cls del tipo industriale con finitura lisciata al quarzo di colore grigio, il locale immondezzaio e le cantine saranno realizzate in cls del tipo industriale con finitura lisciata al quarzo di colore grigio.

SOGLIE E DAVANZALI

I davanzali e le soglie saranno realizzati in pietra naturale tipo Serizzo Antigorio spessore cm 3 spazzolato e sporgeranno almeno 4/5 cm rispetto al filo esterno del cappotto.

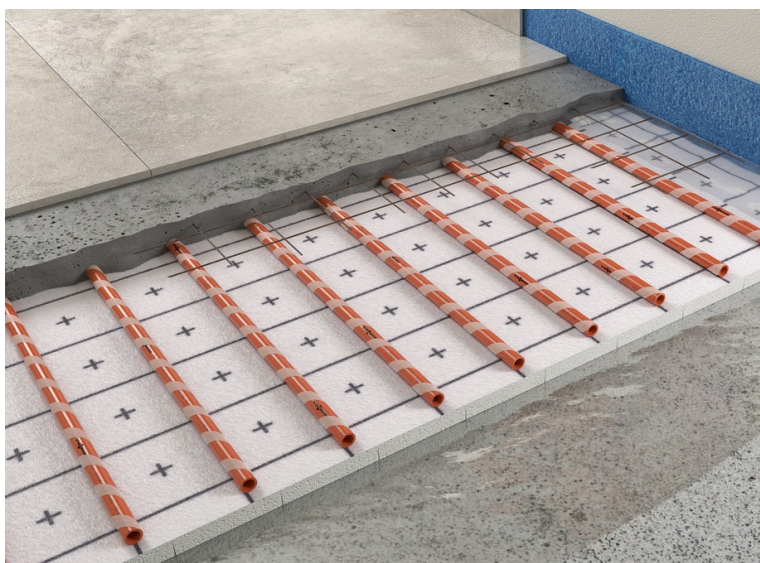
Saranno provvisti di taglio termico, necessario a garantire la continuità dell'isolamento ed evitare la creazione di ponte termico.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PANNELLI RADIANTI

L'impianto di riscaldamento termoautonomo sarà realizzato con pompa di calore aria/acqua a compressione di vapore composto da unità esterna ed unità interna, serbatoio di accumulo e tutta la componentistica necessaria per un corretto funzionamento, come da progetto termotecnico.



L'emissione sarà realizzata con pannelli radianti annegati a pavimento con controllo di zona (zona giorno e zona notte).



Nei Bagni verrà installato anche uno scaldasalviette elettrico.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

L'impianto idrico sanitario sarà di tipo autonomo realizzato mediante tubazioni in materiale multistrato e scarico acque di rifiuto in polietilene ad innesto con guarnizioni.

In ogni servizio saranno installati rubinetti a cappuccio di intercettazione sulle linee di acqua calda e fredda per consentire la manutenzione del singolo bagno indipendentemente dal resto dell'impianto.

Di seguito riportiamo un elenco degli apparecchi sanitari previsti.



- Vaso sospeso modello Easy Evo bianco lucido marca Cielo o similari.
- Cassetta Geberit
- Sedile termico soft.
- Bidet sospeso modello Easy Evo bianco lucido marca Cielo o similari.



- Lavabo monoforo modello Easy Evo bianco lucido marca Cielo o similari.

N.B.: nel caso in cui il lavabo non sia necessario perché compreso nel vostro arredobagno, vi sarà scontato.



- Piatto doccia come da progetto bianco lucido con piletta cromo marca Cielo Settanta o similari.



- Elemento scaldaserviette, versione elettrica, colore bianco modello Toga della marca Zehder o similari.

La rubinetteria sarà composta da miscelatori modello New Day cromo lucido per tutti i bagni.

Nelle docce verrà installato un corpo rubinetteria incasso universale set esterno per doccia con due uscite, un soffione sandwich special dm. cm 20, manopole doccia con supporto esterno saliscendi con doccetta cromata.

La rubinetteria sarà modello ditta Cristina New Day o similari.

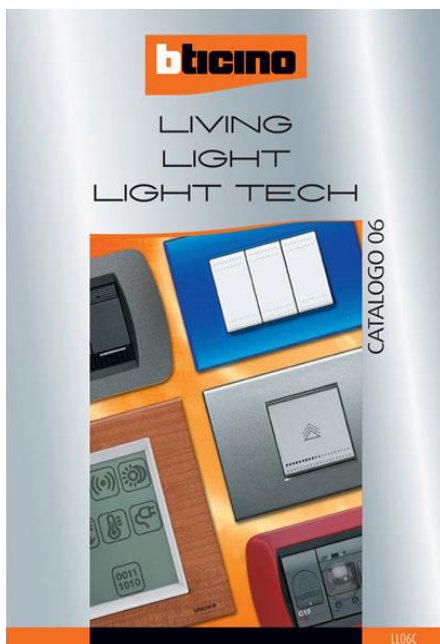


N.B. Il numero degli apparecchi sanitari da installare e la loro ubicazione verranno dedotti dagli elaborati grafici.

Nel giardino sarà previsto n.1 rubinetto acqua fredda.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà eseguito secondo i più moderni criteri della tecnica impiantistica e nel più fedele rispetto delle regole, leggi e normative vigenti.



I frutti saranno della ditta Bticino o similari.

Le abitazioni saranno dotate di:

- impianto elettrico;
- impianto videocitofonico;
- impianto telefonico (verranno predisposte le tubazioni vuote fino all'uscita dell'edificio);
- Predisposizione aria condizionata n. 3 punti a vs. scelta;
- Predisposizione impianto antifurto da concordare punti / videosorveglianza;
- Predisposizione impianto illuminazione giardino, solo tubi vuoti, verranno posizionate luci su facciata esterna ed ingresso quantità a carico impresa;
- Predisposizione di termostati ambiente n. 2 da capitolato;
- Impianto antenna TV con antenna e canali nazionale svizzera più parabola, predisposizione di satellitare, tubazioni vuote e scatole.

Tutti i circuiti dell'impianto elettrico saranno protetti dalle correnti di sovraccarico e di corto circuito con interruttori magnetotermici.

Per i punti luce verrà elaborato schema impianto per ogni locale da concordare fra le parti in sede di sopralluogo con il nostro tecnico.

Le linee di adduzione di energia elettrica sono comprese dal contatore fino al quadro elettrico interno.

Verrà garantito, tramite l'installazione di un impianto fotovoltaico, l'obbligo di installazione di una potenza elettrica espressa in kW degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, in base alle nuove normative sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.

PORTE E SERRAMENTI

I serramenti sono previsti in pvc sp. mm. 7, colore bianco, produzione Made in Italy, cinque camere, doppia guarnizione in gomma con rispetto dei limiti di legge relativamente alla trasmittanza termica.

È prevista una vetrocamera 3+3-18-4 per le finestre e 3+3-16-3+3 per le portefinestre con gas argon e vetro basso emissivo antinfortunistico. Saranno installate aperture a vasistas su tutti i serramenti a battente.

I serramenti del soggiorno e della cucina saranno in pvc scorrevole complanare con un'anta fissa e altra scorrevole mentre tutti gli altri saranno a battente ad anta singola o doppia (meglio identificati da elaborati grafici).



Il portoncino d'ingresso sarà blindato modello Steel C o similare (da visionabile presso ns fornitore) con doppia coibentazione, kit termico, 6 punti di chiusura lato serratura, 6 rostri fissi in acciaio lato cerniera, serratura con cilindro europeo e defender di protezione.

Il pannello sarà di color bianco internamente ed esternamente a scelta dell'impresa.

Il sistema di oscuramento sarà composto da avvolgibili in alluminio coibentato, colore a scelta impresa, motorizzati.

Le porte interne marca Ebbiquadro modello Easy o similare saranno tamburate piene, rivestite sulle due facce, impiallacciate colore bianco, complete di guarnizioni in gomma, cerniere, serratura,

maniglia, stipite, coprifili e ferramenta color alluminio.

Le porte di accesso ai piani interrati saranno di tipo REI in lamiera di colore a scelta dell'impresa.

I Portoni sezionali dei box residenziali saranno costituiti da pannelli in doppia parete in acciaio zincato, con certificazione ai sensi della direttiva 89/106/CEE, mod. DOMUS o similari e finitura esterna con pannello rigato colore da definire.



OPERE IN FERRO

Saranno realizzate in ferro il cancello carraio, il cancello pedonale, le ringhiere dei balconi, oltre ad eventuali altre opere che saranno come da progetto a disegno semplice con bacchette orizzontali.

FINITURE ESTERNE

La recinzione verso la strada di accesso alla proprietà e quelle di confine saranno realizzate con un muretto in c.a. a vista di altezza pari a cm 50, con sovrapposta rete in ferro plastificata colore verde di altezza pari a cm 150 (altezza totale cm 200).



Il cancello scorrevole sarà realizzato con un unico pannello in lamiera senza decorazioni e colore come da progetto, elettrico con motore a cremagliera ed apertura con telecomando (motore e telecomandi a carico impresa).

Il giardino ad uso esclusivo verrà consegnato con la sola stesura di terra di coltivo.

RETE FOGNARIA

La rete fognaria sarà realizzata con tubi in PVC pesante di adeguate dimensioni per acque chiare e scure, completa di pozzetti di ispezione ed allacciamenti alla condotta comunale.

PATTI SPECIALI

- VARIANTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- GLI ALLACCIAMENTI E ACCATASTAMENTI SONO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- TUTTI I MATERIALI DOVRANNO ESSERE SCELTI PRESSO FORNITORI IN ACCORDO DEL COSTRUTTORE.
- LA RICHIESTA E IL COSTO DEI CONTATORI E' A CARICO DELL'ACQUIRENTE. L'IMPRESA DECLINA OGNI RESPONSABILITA' PER EVENTUALI RITARDI NELLA FORNITURA.
- NOTAIO A SCELTA DEGLI ACQUIRENTI MA NELLA PROV. DI COMO
- EVENTUALI OPERE EXTRA ANDRANNO PAGATE ENTRO 30 GIORNI DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

VARIE ED EVETUALI

Verranno accettati esclusivamente pagamenti incondizionati e contestuali alla stipula del rogito notarile anche se derivanti da mutui ipotecari; la parte acquirente esonera la parte venditrice a sottoscrivere fideiussioni Bancarie o Assicurative in base alla legge vigente.

La presente descrizione deve intendersi indicativa e non tassativa, essendo facoltà della parte venditrice e della Direzione lavori, apportare modifiche che si rendano eventualmente opportune per necessità tecniche e per la migliore riuscita del complesso immobiliare, previa comunicazione anticipata alla parte acquirente.

L'IMPRESA

L'ACQUIRENTE

N.B. le immagini riportate all'interno del capitolato sono puramente esplicative.