

CAPITOLATO CLIENTI

LOCALITA': CASAL MORENA

VIA GIOIA TAURO

VILLE A SCHIERA SU DUE LIVELLI CON GIARDINO

SOMMARIO

- PREMESSA
- STRUTTURA E OPERE MURARIE
- SCAVI DI SBANCAMENTO E A SEZIONE OBBLIGATA
- FONDAZIONI E SOTTOFONDAZIONI
- STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO E SOLAI
- COPERTURA
- MURATURE ESTERNE
- COLONNE DI SCARICO, CANNE FUMARIE, CANNE DI ESALAZIONE
- RIVESTIMENTI
- PAVIMENTI
- RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE
- SOGLIE E DAVANZALI
- BALCONI
- PAVIMENTO PARCHEGGIO ESTERNO
- SERRAMENTI
- FINESTRE E PERSIANE
- PORTONCINI D'INGRESSO
- PORTE INTERNE
- IMPIANTI
- IMPIANTO IDRICO - SANITARIO
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA (SOLARE TERMICO)
- IMPIANTO ELETTRICO E FOTOVOLTAICO
- INTONACI E PITTURA
- AREA ESTERNA
- TERRENO VEGETALE E PRATO
- COMPLETAMENTI E VARIE
- DELIMITAZIONI DELLE PROPRIETA'

PREMESSA

La seguente descrizione delle opere, resa in forma sommaria e schematica, ha lo scopo di fornire all'acquirente un'idea sufficientemente esaustiva del tipo, grado e livello delle finiture che verranno eseguite nel fabbricato.

Cause di forza maggiore, necessità ed esigenze di carattere tecnico, potrebbero comportare, in corso di realizzazione del fabbricato, la modifica di qualche voce; se ciò dovesse accadere verrebbe comunque garantito lo stesso livello qualitativo e funzionale della voce originariamente inserita nel presente capitolato.

Eventuali varianti minime di dimensioni e ingombri riferiti al progetto architettonico, dovuti a calcoli delle opere in cemento armato, esigenze strutturali o tecnico-impiantistiche non potranno costituire pretesto, da parte dell'acquirente, per la richiesta di sconti, compensi e/o recesso.

Il fabbricato, dovendo soddisfare le esigenze della Legge 13/89 e D.M. 236/89 (Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche), sarà insindacabilmente strutturato, nelle parti comuni al fine di ottenere, dal Comune di Ciampino necessario Certificato di Agibilità (ex Abitabilità)

STRUTTURA E OPERE MURARIE

SCAVI DI SBANCAMENTO E A SEZIONE OBBLIGATA

Saranno eseguiti scavi di sbancamento generale e scavi a sezione obbligata, fino alle quote indicate dal progetto esecutivo delle strutture portanti, con le dimensioni prescritte, onde realizzare un sicuro piano di posa per la fondazione, per trasmettere al terreno un carico unitario che non superi quello massimo ammissibile risultante dalla relazione geologica.

FONDAZIONI E SOTTOFONDAZIONI

Saranno realizzate sottofondazioni in getto di calcestruzzo dosato come da elaborati costruttivi. Le fondazioni saranno del tipo rovesce in cemento armato della classe indicata dallo strutturista e dimensionate secondo le risultanze di calcolo conseguenti alle indagini geologiche.

STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO E SOLAI

Saranno realizzati pilastri, travi, muri e sbalzi in c.a. in opera nelle posizioni e dimensioni risultanti dal calcolo statico e secondo gli elaborati grafici progettuali. La struttura portante sarà antisismica, realizzata in opera con schema statico a telaio in calcestruzzo armato. Cornicioni, solette, velette, rampe e scale saranno realizzati in cemento armato gettati in opera o prefabbricati, eventualmente a faccia vista. Tutte le strutture saranno dimensionate secondo le vigenti "norme tecniche per le costruzioni" (di cui al DM 14/GEN/2008) e soggette a collaudo statico. I solai, in latero cemento, saranno realizzati dimensionati secondo le normative vigenti e conformi agli elaborati grafici strutturali di progetto. Il calcestruzzo per i getti di completamento sarà della classe indicata dallo strutturista, compreso eventuale ferro aggiuntivo del tipo ad aderenza migliorata e rete elettrosaldata per la caldana collaborante.

COPERTURA

Per il solaio di copertura è previsto G-MIX 16 cm di massetto termoacustico alleggerito, guaina ardesiata e pavimentazione per esterni nelle zone terrazzate. Nelle piccole porzioni inclinate delle serre solari saranno previste coperture con guaina ardesiata e in tegole portoghesi FB "antichizzate". I pluviali nei terrazzi verranno incassati nelle murature o predisposti dentro appositi cavedi, nelle parti inclinate verranno invece, installate le grondaie e i pluviali in alluminio effetto rame.

MURATURE ESTERNE

I muri perimetrali saranno realizzati con tamponature in blocchi di laterizio tipo Poroton Termico con spessore di 38 cm, necessario a dare un alto potere termoisolante. Le pareti (esterna e interna) saranno intonacate con malta

di cemento: i pilastri e travi in cemento armato saranno rivestiti interamente da un materiale termoisolante che garantirà l'eliminazione dei ponti termici il tutto secondo i dettami del D.Lgs. 31/1/2006.

Il rivestimento esterno del fronte casa, sarà realizzato ad intonaco e pittura di tipo silicati; invece le finestre e le portefinestre saranno rifinite con cornici realizzate in travertino lucido.

COLONNE DI SCARICO E CANNE DI ESALAZIONE

Le colonne verticali di scarico e relativi esalatori, saranno realizzate in tubi di plastica speciale per alte temperature, di sezione adeguata, complete dei pezzi speciali necessari, e acusticamente pre-isolate (del tipo Geberit Silent o similari).

RIVESTIMENTI

PAVIMENTI

I pavimenti di tutti gli ambienti delle abitazioni, ad eccezione dei servizi, saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato rettificato ad effetto legno di prima qualità di formato massimo: cm 20x120 o 60x60 cm; colore e forma definitivi a scelta della Direzione dei Lavori; posate a "filo dritto" o sfalsato con fuga da 3/5 mm. I pavimenti dei balconi e dei terrazzini a livello saranno in gres porcellanato di prima qualità di dimensioni 30x60 cm, il colore e disegno a scelta della Direzione dei Lavori, mentre nel portico la pavimentazione sarà la stessa degli interni (antiscivolo R12) per creare visivamente un effetto di unico ambiente tra l'interno e l'esterno. Il battiscopa, in ceramica, sarà applicato in tutti gli ambienti, con esclusione dei locali muniti di rivestimento (es. bagni ed angoli cottura); avrà altezza di cm 8/10 circa e spessore di cm 1

RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE

Il pavimento dei bagni e della cucina sarà realizzato con ceramica colorata a fondo unito di prima qualità, sempre individuati e scelti della Direzione dei Lavori; le pareti dei bagni al piano terra saranno rivestite per un'altezza di m 2,00 con posa dritta, nelle docce è previsto rivestimento effetto pietra o materiale a scelta nel capitolato in esposizione nel cantiere. La cucina avrà la parete rivestita per un'altezza da 1,00 metro a 2,00 metri per la larghezza desiderata, con gli attacchi idrici. Pavimenti e rivestimenti saranno posati a "filo dritto".

SOGLIE E DAVANZALI E SCALE INTERNE

Le soglie delle finestre, delle portefinestre e del portone d'ingresso, gli imbotti dei portoni d'ingresso, nonché le copertine dei balconi e dei parapetti, saranno realizzate in travertino. Le scale interne saranno di tipo monoblocco prefabbricato in legno e metallo, montate in opera; lo stile e la forma saranno a scelta della Direzione dei Lavori.

BALCONI

Impermeabilizzazione sulle solette, al di sopra di un eventuale strato di massetto alleggerito, verrà realizzato un massetto in malta cementizia dello spessore minimo di cm 4 su cui sarà ricavata la pendenza verso l'esterno. Su tale massetto, perfettamente asciutto, sarà realizzata un'impermeabilizzazione a guaina più manto di Mapelastik o similare sopra pronto l'incollaggio della, pavimentazione.

Pavimentazione: sarà realizzata in piastrelle gres porcellanato, delle dimensioni di cm 30x60 di prima scelta, a colori chiari, posto in opera a colla. Per il battiscopa è previsto uno zoccolino battiscopa (h=15 cm) in gres porcellanato coordinato con il pavimento e posato a colla o soglia in travertino.

PAVIMENTO CAMMINAMENTI ESTERNI E POSTI AUTO

Per la zona adibita a parcheggi e per i camminamenti privati di entrata alle singole ville, verrà prevista una pavimentazione in betonelle.

SERRAMENTI, FINESTRE E PERSIANE

Finestre e portefinestre dell'abitazione saranno in PVC di colore bianco e finitura liscia, con ante apribili del tipo a battente, con anta a ribalta o scorrevole, vetrocamera doppia camera, certificati termicamente. Per le finestre dei bagni il vetro è satinato. Sarà prevista una manigliera cromato satinata o simile, nella zona notte delle villette verranno previste le persiane blindate e solo grate di sicurezza dal disegno semplice, nella zona giorno

PORTONCINI D'INGRESSO

I portoncini d'ingresso alle unità immobiliari saranno del tipo blindato, con finitura dell'anta liscia. Detti portoncini saranno forniti di singola serratura a più mandate con cilindro europeo e corredati di tutti gli accessori (spioncin, defender anti trapano, cerniere regolabili su due assi, cappucci di copertura delle cerniere ecc.).

Il portoncino sarà di colore a scelta della Direzione dei Lavori.

PORTE

Sono previste porte interne in legno a battente tamburate lisce, di colore bianco venato, con maniglie in alluminio cromo-satinato a taglio squadrato, complete di accessori ferramenta e serratura magnetica.

IMPIANTI

IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

L'impianto idrico sarà eseguito secondo le indicazioni del soggetto gestore del servizio idrico e le norme di buona tecnica. Esso sarà costituito secondo quanto segue:

- Tubazioni di distribuzione principale in acciaio zincato conforme UNI 8863SL;
- Tubazioni di distribuzione secondaria, all'interno degli alloggi, in polietilene multistrato (tipo Gheberit Mepla o similare) ovvero pead, coibentato a norma di legge ove prescritto;
- Nella cucina sarà predisposto un attacco e scarico per lavello, attacco e scarico per lavastoviglie e per lavatrice;
- Il bagno, realizzato con apparecchi di porcellana vetrificata bianca sospesi marca Pozzi Ginori e/o Ideal Standard o equivalenti, sarà composto da:
 - miscelatore per lavabo
 - vaso sospeso con cassetta incasso Gheberit, doppio tasto 6/9 litri;
 - bidet con miscelatore monocomando
 - piatto doccia con miscelatore incasso con Saliscendi o soffione.
- La rubinetteria per i bagni sarà in ottone cromato tipo pesante a monocomando (monoforo) con miscelatore della Gattoni o similari.

PER UNA ESATTA E PIU' PRECISA DESCRIZIONE DELLE SINGOLE FORNITURE SI RIMANDA AL COMPUTO DELL'IMPIANTO IDRICO ALLEGATO

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E REFRIGERAMENTO

Ogni alloggio sarà dotato di impianto di riscaldamento autonomo a pavimento di tipo Rotex o similare, per civile abitazione, che garantisca una temperatura interna $t_i=20C^\circ$ e $\Delta t=20C^\circ$, nei bagni scaldasalviette, cronotermostato ambiente (collocato nell'ingresso) per la gestione individuale della quantità (in termini di ore/giorno) e qualità (in termini di temperatura desiderata) del calore desiderato; tale impianto sarà costituito da un sistema a pompa di calore ad alimentazione elettrica, più caldaia sempre a pompa di calore ad alimentazione elettrica, a servizio dell'acqua calda sanitaria e accessori vari ad induzione posti nel vano tecnico.

PER UNA ESATTA E PIU' PRECISA DESCRIZIONE DELLE SINGOLE FORNITURE SI RIMANDA AL COMPUTO DELL'IMPIANTO IDRICO ALLEGATO

IMPIANTO ELETTRICO

- ❖ L'impianto elettrico interno, a servizio di ciascun alloggio, avrà origine dal contatore di utenza e sarà costituito da:
 - Interruttori e prese da incasso della serie BTicino (serie Matix) o similare;
 - Linea principale (montante) per l'alimentazione del quadro di appartamento;

 - ❖ Quadro di appartamento completo di:
 - Barra equipotenziale collegata all'impianto di terra;
 - Interruttore sezionatore come generale quadro;
 - Interruttore differenziale come generale prese 25 A, classe AC 30mA
 - Interruttore differenziale come generale luci 25 A, classe AC 30 mA
 - Interruttore differenziale come generale utenze 25, classe F 30 mA
 - Interruttore magnetotermico 10A linea luci
 - * Interruttore magnetotermico 16A linea prese
 - * Interruttore magnetotermico 16A linea elettrodomestici

 - Linea luce e linea prese in cavo tipo CPR FS 17 posato in tubazioni in PVC flessibile sottotraccia di sezione adeguata in conformità alla norma CEI 64-8;
 - Impianto di messa a terra in cavo gialloverde tipo CPR FS 17 corrente sottotraccia parallelamente ai circuiti di energia dalla barra equipotenziale del quadro elettrico fino a tutti i punti utilizzatori;
-
- ❖ Le unità immobiliari saranno fornite di un impianto di videocitofono, predisposizione condizionatori in ogni ambiente e della predisposizione dell'allarme.

 - ❖ Verrà inoltre realizzato un impianto fotovoltaico completo di potenza pari ad 3,00 Kw .

PER UNA ESATTA E PIU' PRECISA DESCRIZIONE DELLE SINGOLE FORNITURE SI RIMANDA AL COMPUTO DELL'IMPIANTO ELETTRICO ALLEGATO

INTONACI E PITTURA

INTONACI

Saranno impiegati intonaci premiscelati fibro-rinforzati a base calce, cemento e inerti (sabbie silicee) additivati con componenti chimici inorganici atti a favorirne la lavorabilità, finitura finale idrofugata, del tipo ZL o similari a più strati con posa in opera di paraspigoli a scomparsa; gli intonaci esterni saranno realizzati con intonaco cementizio con finitura IG21.

TINTEGGIATURE

Le tinteggiature delle pareti interne saranno realizzate con idropittura a colori tenui, mentre i soffitti saranno trattati con pittura traspirante, le pareti esterne con prodotti silicati.

RACCOLTA DELLE ACQUE E FOGNATURE

Per la raccolta acque sono previste tubazioni in cloruro di polivinile poste in opera su massetto continuo di cm 15, con rinfiacco e protezione totale in conglomerato cementizio dosato a quintali 2,00 di cemento. Le tubazioni, poste alla profondità, con la pendenza e le dimensioni previste dal progetto esecutivo, saranno provviste di tutti i pezzi speciali necessari e dovranno avere i giunti a perfetta tenuta saldati con apposito mastice, il tutto fino al definitivo allaccio alla rete fognaria comunale.

AREA ESTERNA

TERRENO VEGETALE E PRATO

Ciascuna unità abitativa, verrà realizzato un riporto di terreno vegetale, posto in opera, steso, livellato e sistemato nelle quantità previste dal costruttore. La semina del prato o la realizzazione dello stesso a mezzo di zolle in rotoli, nonché l'installazione di un impianto di irrigazione autonomo non sono previsti nel presente capitolato ma potranno costruire un'opzione per l'acquirente da quantificare a seconda del tipo di intervento richiesto.

COMPLETAMENTI E VARIE

Sono previsti casellari postali completi di serratura e targhette porta nome. I contatori di energia elettrica e dell'acqua saranno posti sul muro esterno e facilmente accessibili ai gestori.

DELIMITAZIONI DELLE PROPRIETÀ

Il confine con altri lotti verrà demarcato a mezzo di muro in blocchi o in cemento splittati, posati faccia vista (di adeguata altezza con pannelli privacy per evitare introspezione).

I cancelli di accesso della proprietà saranno realizzati in ferro zincato e verniciato a polvere e dotati di serratura automatica elettrica (automatizzato con telecomando).

CONDIZIONI GENERALI

Tutti gli impianti saranno realizzati secondo le vigenti norme in materia: alla consegna di ciascuna unità abitativa, sarà consegnata all'acquirente la seguente documentazione:

- Certificazione Energetica (APE)
- Certificati di conformità dell'impianto idrico-sanitario ed elettrico.

La ditta venditrice si riserva libera scelta su tutto quanto non stabilito e/o descritto nel capitolato, sia per le parti comuni sia per quelle private.

Si riserva altresì la possibilità di modificare tipi e case produttrici dei materiali, dei prodotti e degli impianti, in relazione alle esigenze costruttive, alla reperibilità sul mercato, al variare dei prezzi degli stessi e per sopraggiunte nuove normative, fermi restando gli stessi standard qualitativi, che non potranno essere inferiori a quelli pattuiti. In particolare, in considerazione della qualità architettonica, della complessità tecnologica e costruttiva, la venditrice si riserva piena facoltà decisionale per quanto riguarda la tinta delle facciate, i rivestimenti esterni, il tipo ed il colore delle finestre e dei sistemi di oscuramento, il disegno e il colore delle ringhiere e delle fioriere dei balconi, i pavimenti degli spazi esterni, i muretti di recinzione e comunque più genericamente tutti i materiali da costruzione e di rifinitura delle parti comuni. Si riserva anche piena facoltà decisionale circa le modalità progettuali e costruttive di tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico, fognario, ecc.), sia delle parti comuni sia di quelle private, con la possibilità di realizzare in ogni parte dell'edificio, sia privata sia comune, i pozzetti fognari, i tubi montanti e discendenti delle acque bianche e nere, le saracinesche di interruzione delle varie tubazioni, i vani contatori delle utenze, le asole di ventilazione antincendio a parete e/o a pavimento ed in genere qualunque altro componente dei suddetti impianti.

Letto, confermato e sottoscritto,

Ciampino (RM), li _____

Il venditore

L' acquirente

L'acquirente dichiara di aver preso conoscenza di quanto precede, ed in particolare di approvare specificatamente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, i seguenti capitoli:

PREMESSA, STRUTTURA E OPERE MURARIE, RIVESTIMENTI, SERRAMENTI, IMPIANTI, INTONACI E PITTURA, RACCOLTA DELLE ACQUE E FOGNATURE, AREA ESTERNA, CONDIZIONI GENERALI.

Ciampino (RM), li _____

Il venditore

L' acquirente
