

COMUNE DI PEGOGNAGA
NUOVA COSTRUZIONE
DI BIFAMILIARE

SOCIETA' AVILUPPO IMMOBILIARE

CAPITOLATO SPECIALE



Trattasi di fabbricato bifamiliare, con affaccio su nuova via della Lottizzazione Serraglio , con relative aree di pertinenza da realizzare in Pegognaga (MN).

Le struttura e le rifiniture saranno effettuate secondo le migliori regole dettate dall'arte muraria, con materiali di prima qualità e mezzi d'uso atti alla esecuzione preposta.

La forma e le principali dimensioni delle varie opere risultano dai disegni allegati.

PREMESSE

Le unità immobiliari saranno consegnate completamente ultimata in ogni sua parte.

Il progetto esecutivo e la realizzazione del fabbricato, nonché la scelta dei materiali, sono stati valutati nel rispetto delle leggi vigenti in materia di risparmio energetico e requisiti acustici passivi nei fabbricati; in particolare:

- garantiamo il rispetto del Decreto legge 192 del 18 agosto 2005 sul rendimento energetico nell'edilizia;
- garantiamo il rispetto sulla determinazione dei requisiti acustici passivi negli edifici in base al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 che attua la legge 447/95.

Per quanto riguarda il rispetto del Decreto Legge 122 del 20/06/05 che attua la legge 210/04 relativa ai "fallimenti immobiliari e tutela degli acquirenti" la società proprietaria e venditrice garantirà gli eventuali acconti versati dai clienti con fideiussione bancaria o assicurativa fino al rogito di compravendita: inoltre contestualmente al rogito di compravendita verrà consegnata polizza decennale postuma a garanzia dei vizi di costruzione rilasciata da primaria Società Assicuratrice.

ONERI A CARICO SOCIETA' VENDITRICE

Le spese per opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del lotto, spese per la loro progettazione, la direzione lavori, calcoli strutturali e collaudi finali degli edifici.

Le spese per tutte le opere edili necessarie per gli allacciamenti alle pubbliche utenze.

Le denunce catastali.

ONERI A CARICO DEI PROMISSARI ACQUIRENTI

I contratti delle utenze ENEL, Acqua, Gas e TELECOM.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRSI

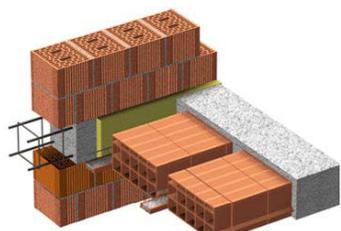


1) SCAVI, FONDAZIONI E RINTERRI

Lo scavo di sbancamento e quello in sezione obbligata, saranno realizzati con mezzo meccanico per la profondità necessaria a raggiungere il terreno idoneo per far luogo a getti di sottofondazione e/o fondazione.

La fondazione, che sarà composta da un unico solettone in c.a. dimensionate secondo la portata del terreno e secondo calcoli statici, sarà armata con ferro Feb 44K e gettate con calcestruzzo di resistenza adeguata direttamente all'interno dei casseri di contenimento opportunamente predisposti.

Tra il magrone ed il solettone sarà interposto un foglio di polietilene come barriera di risalita all'umidità.



2) STRUTTURA PORTANTE E SOLAI

La struttura portante sarà costituita da muratura in blocchi di argilla alveolare, con l'interposizione di eventuali pilastri in conglomerato cementizio armato, nel caso siano previsti dai calcoli strutturali.

Il solaio sarà in struttura latero-cementizia dello spessore finale pari a cm 24/28, compreso soletta collaborante in cemento armato, armati con rete elettrosaldata e dimensionati per sopportare un carico complessivo, accidentale più permanente, di 500 kg/mq, oltre il peso proprio.

La copertura verrà realizzata con struttura portante in legno lamellare di abete sbiancato, con orditura principale e travetti sagomati e pretagliati con sistemi automatici di alta precisione. Tutto il legname sarà impregnato a base d'acqua.

Il pacchetto del tetto è composto da:

- perlina 20x150mm. in abete con smusso;
- telo freno vapore;
- isolamento in fibra di legno da 140mm.;

- strato isolante ad alto valore di compressione da 19mm.;
- strato impermeabile traspirante;
- listelli di ventilazione;
- listelli portalastra 50x50mm. passo circa 60cm.



3) MURATURE TAVOLATI E TAMPONAMENTI

La muratura perimetrale esterna sarà realizzata con blocchi di Poroton dello spessore di cm.30, con l'ausilio della malta idraulica, con cappotto isolante esterno in polistirene dello spessore di cm.12, in grado di rispettare le vigenti normative per il contenimento dei consumi energetici.

Le pareti divisorie interne saranno eseguite con mattoni forati dello spessore di cm 12.

A completamento di tutte le pareti sarà realizzato intonaco di tipo premiscelato con soprastante stabilitura.

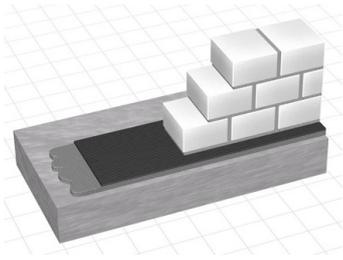


4) MANTO DI COPERTURA

La copertura sarà realizzata con pannelli di tipo sandwich composto da doppio strato di foglio in lamiera con interposto poliuretano espanso, dello spessore di cm.3, colorato superficialmente con tinta a scelta della D.L.

Sulla copertura sarà realizzata una linea vita di sicurezza in base alla legislazione vigente.

I comignoli saranno realizzati in acciaio.



5) IMPERMEABILIZZAZIONI

Come previsto dalla normativa vigente, sul fondo in calcestruzzo magro, verrà posata una guaina da saldare a caldo come prevenzione della risalita del gas Radon. Sullo spiccato delle murature come barriera contro la risalita dell'umidità verrà eseguita la posa in opera di una guaina tagliamuro dell'apposita larghezza.



6) TINTEGGI

Le pareti e i soffitti interni delle unità immobiliari saranno tinteggiati a perfetta copertura, con idropittura a tempera di alta qualità, di colore bianco o colori tenui. Le parti esterne intonacate saranno tinteggiate a perfetta copertura con pittura al quarzo di colore a scelta della Ditta Venditrice.



7) PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E BATTISCOPI

I pavimenti saranno in piastrelle in gres porcellanato, o simil-legno a listoni, di prima scelta, di marca nazionale, posati in diagonale con la fuga; prezzo d'acquisto del solo materiale ceramico, 13,00 €/mq.

I battiscopa delle camere e degli altri locali saranno in ceramica uguali ai pavimenti, posati a colla.

In seguito sono proposte eventuali varianti che il cliente potrà aggiungere al capitolato:

Maggiorazioni fuori capitolato :

- Fughe di colori diversi dal grigio Keracolor codice 113 €/mq 1,50
- Fughe tra le piastrelle superiore ai mm. 5 di colore diverso dal grigio Keracolor codice 113 €/mq 2,50
- Posa a correre (formato rettangolare posato testa avanti) €/mq 6,00
- Posa a correre in diagonale (formato rettangolare posato testa avanti) €/mq 8,00
- Posa grandi formati (superiori a cm. 33x33) €/mq 3,00
- Posa grandi formati in diagonale (superiori a cm. 33x33) €/mq 5,00
- Posa piccoli formati (inferiori a cm. 15x15) €/mq 8,00
- Posa piccoli formati in diagonale (inferiori a cm. 15x15) €/mq 9,00
- Posa cotto con fuga €/mq 10,00 Posa Klinker con fuga €/mq 7,00
- Posa Klinker con fuga in diagonale €/mq 10,00

N.B.: i sopraccitati importi sono relativi alle sole pose, considerando la scelta di mattonelle da capitolato. Se verranno scelte anche mattonelle con costo superiore a 13 €/mq dovrà essere corrisposta la differenza dell'acquisto. Per eventuali ulteriori varianti verrà richiesto un prezzo equo in base alle normali quotazioni di mercato. Non sono comprese greche, decori ed ogni altro elemento decorativo.

Tutte e quattro le pareti dei bagni saranno rivestite con piastrelle in ceramica monocottura aventi un prezzo d'acquisto pari ad €/mq. 13,00 + IVA (formato 20x20 o 25x25) e saranno posate per un'altezza massima di cm. 220.

Le cucine saranno rivestite solo nelle pareti attrezzate, con piastrelle in ceramica monocottura aventi un prezzo d'acquisto pari ad €/mq. 13,00 + IVA (formato 20x20 o 25x25) e per un'altezza massima di cm. 160.

Non sono comprese greche, decori ed ogni altro elemento decorativo.

Come per i pavimenti anche per i rivestimenti sono possibili le seguenti varianti:

Maggiorazioni fuori capitolato :

- Importo aggiuntivo Posa formati 10x10 €/mq 12,50
- Posa formati 15x15 €/mq 3,50
- Posa greche €/ml 5,00 Posa listelli €/ml 5,00
- Posa grandi formati esempio 30x60 €/mq 4,00
- Posa listelli 15x60 €/ml 4,50
- Posa mosaico in ceramica €/ml 24,50
- Posa mosaico in ceramica con fuga €/ml 27,50
- Posa mosaico in vetro €/ml 28,50
- Posa in diagonale €/mq 3,00 Posa con fughe €/mq 3,00

Il pavimento e il relativo battiscopa del garage sarà in gres a scelta della venditrice, di dimensioni comprese tra cm 20x20 e 33x33, di prima scelta, di marca nazionale, posati a malta, accostati e in squadra con le pareti. I battiscopa saranno coordinati al pavimento, posati a colla e accostati.

I pavimenti dei percorsi pedonali e carraio saranno eseguiti con mattoncini

autobloccanti, o materiale simile a scelta della ditta venditrice, delimitati da idonee cordonature in calcestruzzo di cemento.

I marciapiedi ed i porticato saranno pavimentati con piastrelle in gres di prima scelta, di marca nazionale, posati a colla, con fuga ed in squadra con le pareti, con battiscopa coordinati al pavimento posati a colla e accostati.



8) DAVANZALI, SOGLIE E RIVESTIMENTO SCALA

I davanzali e le soglie saranno realizzati in marmo Granito nazionale dello spessore di cm.3, maggiorato a cm.8 per la parte sporgente esterna, con taglio termico sotto il serramento per quanto riguarda i davanzali.

Il rivestimento della scala sarà in marmo Trani con pedate dello spessore di cm.4 ed alzate dello spessore di cm.2.

In alternativa potrà essere installata una scala prefabbricata in ferro e legno realizzata da Ditta specializzata locale, con disegno da concordare.



9) FOGNATURE

Gli scarichi verticali saranno costituiti da condotti in polietilene autoestinguento tipo Geberit (o similari) delle dovute dimensioni, di tipo silenziato.

Saranno posati i pozzetti sgrassatori in p.v.c. sugli scarichi dei bagni e delle cucine.

La fognatura orizzontale sarà in p.v.c. serie UNI 300 per le acque meteoriche e serie UNI 302 per le acque luride, delle dovute dimensioni con bauletto in calcestruzzo e avrà il recapito nella fognatura del comparto.

Prima dell'uscita su suolo pubblico sarà posato un sifone Firenze con tappo di ispezione e sfiato.

Saranno messi in opera, nel numero adatto, pozzetti di ispezione e di raccolta delle acque, sia bianche sia luride, completi di coperchi in cemento, se posati su terreno, o di ghisa, se posati su pavimentazioni.

Nel garage sarà posto in opera un pozzetto sifonato per la raccolta delle acque, collegato alla fognatura.



10) OPERE DI LATTONERIA

Le gronde, le converse, le copertine, le scossaline, i pluviali dalla copertura saranno eseguiti in lamiera preverniciata dello spessore di 6/10.

Le converse dei comignoli e dei torrini di esalazione saranno in piombo.



11) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Serramenti esterni (finestre e porte-finestre)

Telai a vetri in p.v.c., spessore mm.68, di colore bianco, triplice battuta, triplice guarnizione di tenuta, con apertura ad anta battente ed a wasistas, posati su falsostipite, con vetri dello spessore complessivo di mm.28 antisfondamento, complete di maniglie cromo-satinate.

Tutte le finestre saranno dotate di zanzariere.

Oscuranti

Gli oscuranti saranno del tipo tapparelle in pvc rinforzate con anima metallica e coibentate e complete di tutti gli accessori.

Porta d'ingresso

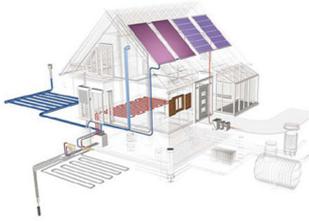
Portoncini di ingresso blindati certificata classe 3 con rivestimento interni liscio simile alle porte interne, ed esterno in "Okumè" con disegno pantografato, verniciato a tonalità standard, completa delle maniglie cromo-satinate.

Porte interne

Porte interne del tipo tamburate cieche con laminato laccato a tonalità Ral standard, complete di maniglie cromo-satinate.

Portone garage

Il portone del garage sarà del tipo basculante in legno, dotata di predisposizione all'automazione elettrica e di aerazione a norma di legge, con portina pedonale incorporata



12) IMPIANTI IDRO-TERMO-SANITARI

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento radiante con tubazioni in polietilene su pannello isolante in poliuretano espanso, funzionante con pompa di calore, bollitore per acqua calda funzionante con pannelli fotovoltaici singoli per ogni unità.

Ad integrazione dell'impianto a pavimento, saranno installati nei bagni uno scaldasalviette/termoarredo in acciaio verniciato, con resistenza elettrica.

Impianto idrico-sanitario

Partendo dal contatore installato dall'Azienda erogatrice si dirama a tutte le utenze dell'abitazione e più precisamente:

- attacco lavastoviglie in cucina;
- attacco lavatrice nel bagno o lavanderia;
- attacco lavello in cucina;
- attacco lavandino nei bagni;
- attacco w.c. nei bagni;
- attacco bidet nei bagni;
- attacco doccia nei bagni;
- attacco in garage;
- attacco in giardino.

Tutti i sanitari saranno in porcellana di colore bianco ed il w.c. ed il bidet saranno del tipo sospesi.

Il piatto doccia avrà misure 70x90 al piano terra e 90x90 al piano superiore.

La rubinetteria sarà del tipo a miscelatore monocomando.

La cassetta dello scarico del wc sarà da lt.14 da incasso.

Impianto di raffrescamento.

Saranno inoltre realizzate le predisposizioni per la posa di n.2 condizionatori a parete tipo "split".



13) IMPIANTI ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà progettato ed installato utilizzando materiali e componenti costruiti secondo le norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza dell'UNI e del CEI, nonché in conformità alla legislazione tecnica vigente.

Sono comprese tutte le opere e materiali inerenti agli impianti in oggetto a partire dal contatore, che sarà posizionato dove richiesto dall'ENEL, nonché le relative assistenze murarie.

Tutti gli impianti saranno eseguiti sottotraccia, sia nei locali abitabili sia nel garage.

Cucina:

- n° 1 punto luce interrotto;
- n° 3 prese da 10/16 A (frigorifero e piano di lavoro);
- n° 3 prese da 10/16 A con interruttore bipolare (forno, lavastoviglie e piano cottura);
- n° 1 punto allaccio (cappa).
- n° 1 presa TV

Garage:

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 1 presa da 10/16 A tipo Schuco;
- n° 1 predisposizione automazione porta basculante (solo tubo vuoto).

Sala:

- n° 1 punto luce relè;
- n° 4 prese da 10/16 A;
- n° 1 presa TV;
- n° 1 presa telefonica (solo tubazione e scatola vuota);
- n° 1 predisposizione termostato ambiente;
- n° 1 punto citofono.

Bagno :

- n° 2 punto luce interrotto;
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 presa da 10/16 A tipo Schuco (lavatrice).

Disimpegno :

- n° 1 punto luce invertito o a relais;
- n° 1 presa da 10/16 A.

Camera matrimoniale:

- n° 1 punto luce invertito;
- n° 2 prese da 10 A;
- n° 1 presa da 10/16 A;
- n° 1 presa TV ;
- n° 1 presa telefonica .

Camera singola:

- n° 1 punto luce deviato;
- n° 1 presa da 10 A;
- n° 1 prese da 10/16 A;
- n° 1 presa TV ;
- n° 1 presa telefonica.

Porticato/balcone : - n° 1 punto luce interrotto comandato dall'interno;
- n° 1 presa da 10/16 A IP55 (per esterni).

L'impianto TV comprende il palo a supporto dell'antenna.



14) FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Saranno installati pannelli fotovoltaici integrati nel tetto per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili per un totale di kW 3,0



15) RECINZIONI

La recinzione stradale sarà realizzata con muretto in conglomerato cementizio a vista dell'altezza di circa cm.50, con copertina in cemento prefabbricato e soprastante inferiata zincata e verniciata con disegno a scelta della D.L.

Il cancello pedonale realizzato in ferro dello stesso tipo della recinzione avrà una altezza di circa cm.150 e sarà dotato di serratura elettrica.

Il cancello carraio sarà in ferro come il cancellino pedonale, del tipo a due battenti o scorrevole, dotato di predisposizione alla motorizzazione.

Le recinzioni interne verso le altre proprietà saranno realizzate con muretto in c.a. alto cm.50 circa con soprastante rete metallica plastificata alta cm.100.

16) SISTEMAZIONI ESTERNE

L'area esterna non oggetto di pavimentazione sarà consegnata pulita, con terreno vegetale scevro da rottami o corpi estranei, pronto alla piantumazione ed alla preparazione per la semina di prato.