

CAPITOLATO VILLETTA- F -

RIEPILOGO LAVORAZIONI PER SINGOLA VILLETTA FACENTE PARTE DI UNA COPPIA DENOMINATA E/F CHE SARA' REALIZZATA QUANTO PIU' VEROSIMILMENTE AL PROGETTO APPROVATO CHE PREVEDE MQ 68,00 CIRCA PER PIANO OLTRE BALCONI IN DUE LIVELLI COMPLESSIVI SU UN TERRENO DI PERTINENZA DI MQ 297.10 CIRCA, SITA IN VIALE ROSANNA BOVE MARINO TRA MARZAMEMI E SAN LORENZO, NOTO.



Impresa esecutrice o promissaria venditrice DREAM HOUSE SRL.

ART. 1 - OGGETTO DEL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'intera edificazione di una VILLETTA composta da un piano terra di 68 mq circa, di cui 12 mq a veranda, al primo piano altri 68 mq circa più balconi, posto tutto all'interno di uno stacco di terreno sito in Viale Rosanna tra Marzamemi e San Lorenzo in territorio di Noto. Il lotto da edificare ha una

Dream House S.r.l - P.iva 01613010899

Sede legale: Via Maltese, 16 – 96019 ROSOLINI (SR)

Tel/Fax: 0931 855290 – Cell.: 347 7451863 / 334 7051863

Email: triberiocostruzioni@gmail.com - www.triberiocostruzioni.it



superficie totale di mq 2.000 circa, censita al N.C.E.U. al foglio n.420, mappali 1398,1755,1502, sub. 1 e sub. 2 di forma rettangolare, dove verranno realizzate n. 3 corpi di fabbrica – ovvero corpo A-B, corpo C-D, corpo E-F – così composti: n.2 corpi, ovvero corpo A-B e corpo E-F che daranno origine a n.4 villette di mq 68 per piano circa, disposti ai due lati estremi del lotto, n. 1 corpo di fabbrica, ovvero corpo C-D, situato in posizione centrale, di mq 38 circa a piano. La struttura avrà una superficie totale di mq 68 al piano terra destinato alla zona giorno, composta da scala per accesso al piano primo, con gradini a mensole o similari, sotto scelta insindacabile dell'impresa costruttrice; soggiorno cucina, ripostiglio e bagno (wc, doccia e Lavabo con mobile sospeso). Al piano primo, con una superficie di mq 68, si trova la zona notte composta da una camera matrimoniale, due camerette, disimpegno ed un bagno (wc, bidet, piatto doccia e lavabo con mobile sospeso). Il piano di copertura è praticabile solo all'occorrenza mediante scala di servizio esterna non fissa (scala esterna non inclusa nel capitolato). L'area esterna di mq 297.10 circa per singola unità, sarà composta da un ingresso pedonale ed un ingresso carraio, un'area di mq 35 circa in battuto in calcestruzzo stampato effetto roccia o similari, a scelta insindacabile dell'impresa che permetterà il parcheggio delle macchine, infine, un vialetto che condurrà dal cancello pedonale all'ingresso della villetta sempre in cemento stampato effetto roccia. L'area attorno alla villetta sarà lasciata allo stato naturale e non sarà compresa la sistemazione della stessa ne addobbi con piante, i muri interni al lotto saranno intonacati e finiti con intonaco dello stesso colore della villetta, inoltre, il progetto comprenderà la piscina ma la realizzazione della stessa non compresa nel capitolato come spesa, con la possibilità da parte dell'acquirente di poterla realizzare prima della chiusura dei lavori ed accatastamento finale dell'edificio. Sotto scelta insindacabile, l'impresa costruttrice si impegna a realizzare l'intero immobile con le caratteristiche e modalità di seguito indicate, consegnando lo stesso completo nelle strutture in c.a. e nei tamponamenti, tutte le spese tecniche, amministrative e oneri accessori ricadenti sull'intero fabbricato, compreso l'acquisto del suolo, tutto a totale carico dell'impresa appaltatrice. L'impresa costruttrice ha dato mandato e affidato l'incarico di progettazione, direzione dei lavori, redigere il piano generale di Sicurezza D.L. 81/03 con nomina del progettista della sicurezza e coordinatore sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione, accatastamento e, tutto l'iter tecnico fino all'agibilità di tutti i fabbricati all'Architetto Francesco Listro (LSTFNC63S05H574M) via Dei Ciclamini snc Rosolini (SR), che potrà


DREAM HOUSE S.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

Dream House S.r.l - P.iva 01613010899

Sede legale: Via Maltese, 16 – 96019 ROSOLINI (SR)

Tel/Fax: 0931 855290 – Cell.: 347 7451863 / 334 7051863

Email: triberiocostruzioni@gmail.com - www.triberiocostruzioni.it

avvalersi anche di altre figure professionali di propria fiducia, nella definizione tecnica dell'opera in oggetto, le spese di progettazione sono a totale carico dell'impresa appaltatrice.

Descrizione:

ART. 2 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **A) Scavo Sbanramento:** SCAVO DI FONDAZIONE su terreno in rocce lapidee integre con resistenza allo schiacciamento da oltre 75 N/mm² e fino a 110 N/mm². Da eseguirsi su tutta la superficie occupata dall'edificio.



DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

A) Struttura portante:

La struttura portante dell'edificio è realizzata con sistema intelaiato composto da travi e pilatri in c.a., con solaio in opera del tipo latero cementizio, secondo i calcoli strutturali che sono stati approvati da genio civile di Siracusa, per dimensioni, quantità e caratteristiche dei materiali riportati nel relativo progetto esecutivo strutturale redatto in conformità al NTC 2018 "Norme tecniche per le costruzioni", eseguito con elementi in tutto o in parte confezionati fuori opera e successivamente posti in opera, con caldana in conglomerato cementizio con Rck 25/30 N/mm² dello spessore minimo di 21 cm, la scala tra i piani sarà con trave portante in cemento armato e gradini a sbalzo con intelaiatura in ferro bullonati alla trave in cemento e finiti in legno

o pietra e comunque sotto giudizio insindacabile dell'impresa costruttrice. I vuoti delle fondamenta saranno areati con appositi igloo e prese d'aria.



Preparazione Magrone di fondamenta.



Ferro di fondazione.



Areazione fondamenta.



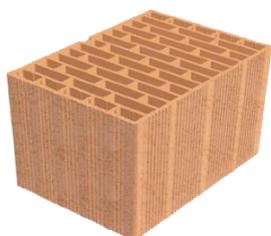
Solai in elevazione.



DREAM HOUSE S.r.l.
Via G. Makese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale/Partita IVA: 01613010899

B) Tamponamenti e tramezzi:

I tamponamenti saranno realizzati con poroton 600 P350/13 (Lunghezza 25, larghezza 35, altezza 25) rispondente alla trasmittanza prevista per legge e successive modifiche ed integrazione al fine di garantire la classe energetica minima per nuovi edifici prevista per legge, classe A. La tramezzatura interna verrà realizzata in laterizio spessore rustico cm. 8, opportunamente ancorati alla muratura esterna di dimensioni 8*24*30



Mattoni per muri esterni.



Mattoni per muri interni.

C) Copertura a tetto:

La copertura dell'intero edificio di mq 68 è piana, la stessa verrà opportunamente impermeabilizzata da fenomeni di infiltrazione di acqua piovana, mediante l'applicazione di guaina cementizia a doppio stato con interposta rete completa di bandella perimetrale lungo l'attacco tra terrazzo e muro perimetrale, lo stesso per tutti i balconi e verande dell'intero edificio. L'isolamento della copertura a terrazzo sarà realizzato con pannelli di polistirene espanso (o materiale con caratteristiche termiche analoghe) dello spessore cm.10 poggiati direttamente su barriera traspirante a contatto con il solaio in latero cemento comprensiva di muretti per parapetti come da disegno.



DREAM HOUSE S.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale/Partita IVA: 01613010899

Dream House S.r.l. - P.iva 01613010899

Sede legale: Via Maltese, 16 – 96019 ROSOLINI (SR)

Tel/Fax: 0931 855290 – Cell.: 347 7451863 / 334 7051863

Email: triberiocostruzioni@gmail.com - www.triberiocostruzioni.it



Isolamento copertura.



Impermeabilizzazione copertura.

D) Intonaco delle pareti esterne e finitura:

L'intonaco delle pareti esterne verticale ed orizzontale dell'abitazione verrà eseguito con sistema ad "Intonaco cementizio dello spessore di cm 1.5/2". In fine, l'intonaco esterno sarà rifinito con due strati di rasante cementizio di cui una con interposta rete in fibra di vetro gr 160 per mq, la finitura sarà colorata in pasta a spessore mm 1.2 colorato come da progetto comprendente parti finite con pietra a spacco di Modica o simili.



Intonaco idrorepellente per esterno.

Dream House
DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899



Rete per rasatura cementizia esterna.



Finitura delle facciate esterne con colore in pasta a spessore 1,00 mm della Kerakoll KERAKOVER Kompact. Colori pastello chiari.

E) Intonaco interno e strato di finitura:

L'intonaco interno isolante verrà realizzato con malta a base di gesso e perlite premiscelata per intonaci di spessore non inferiore a 15 mm. Ed ultimo strato di finitura con gesso scagliola o simili.



DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

F) Pavimenti e rivestimenti:

Piano terra: la pavimentazione di tutte le stanze sarà realizzata con ceramica tipo grès porcellanato ALFALUX Spa dalle dimensioni 60x60, in opera con colla compresa la stuccatura, la completa pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte. Il rivestimento delle pareti del bagno sarà realizzato con piastrelle di ceramica a tinta unica o colorate messi in opera con adeguato collante compresa la stuccatura, la completa pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro completo e a perfetta regola d'arte. Sarà posto in opera per un'altezza di m 2.00. Tipologia, colori e disegni saranno a scelta insindacabile dell'impresa appaltatrice che proporrà 3 versioni di colore. Per quanto riguarda la cucina, sarà consegnata con finitura in piastrelle di ceramica per un totale di mq 5,00 da scegliere tra i materiali messi a disposizione del cliente.

Il battiscopa sarà adattato tra quelli presenti in commercio o pure ottenuto da taglio della piastrella stessa.

Collezione strucchi. PAVIMENTI



Bianco

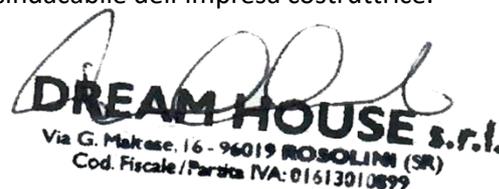


Tortora



Grigio

Balconi e verande saranno completate con Pavimento in grès a scelta insindacabile dell'impresa costruttrice.



DREAM HOUSE S.r.l.
Via G. Malesse, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale/Partita IVA: 01613010899

G) Impianto elettrico, televisivo, telefonico, citofono:

L'impianto elettrico avrà il montante con una sezione non inferiore a 2.5 mm ,punto luce semplice, deviato, commutato, etc con linea sotto traccia in tubi di materiale termoplastico autoestinguente del tipo flessibile ad anelli rigidi del diametro interno non inferiore a 16 mm, fili conduttori in rame con rivestimento termoplastico non propagante l'incendio di sezione non inferiore a 1,5 mm, comprese scatole di derivazione

ad incasso di tipo modulare rettangolare con placca in materiale plastico, interruttore da incasso di tipo modulare con placca in materiale plastico.



Impianti.



DREAM HOUSE S.r.l.
Via G. Malesse, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

PUNTI LUCE PREVISTI:

N. 30: punto presa di corrente di sicurezza bipolare 2x16 A con polo di terra ad incasso di tipo modulare con placca in materiale plastico, con linea sottotraccia in tubi di materiale termoplastico autoestinguente del tipo flessibile ad anelli rigidi del diametro interno non inferiore a 16mm, fili conduttori in rame con rivestimento termoplastico non propagante l'incendio di sezione non inferiore a 2,5 mm² comprese scatole di derivazione ad incasso di tipo modulare rettangolare con placca in materiale plastico.

N. 30: punto luce per illuminazione, a norma delle vigenti disposizioni di legge, interruttore ad incasso di tipo modulare a pulsante.

N. 2: luce di emergenza una al piano terra ed una al piano primo

N.1: quadretto salvavita dell'appartamento a 36 moduli, dotato di interruttore automatico bipolare magnetotermico differenziale ad alta sensibilità ad incasso di tipo modulare, adeguato al tipo di impianto ed alla potenza massima assorbita, completo di accessori e finiture ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte.

N. 5: punto presa antenna con linea sottotraccia in tubi di materiale termoplastico estinguente compresa colonna discendente, comprese scatole di derivazione ad incasso di tipo modulare rettangolare in plastica e

compreso il cavo tv, palo con staffa ed antenna, tutte le opere murarie ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e funzionale a perfetta regola d'arte.

Impianto n. 2 di citofono parla e ascolta ed apri porta con linea sottotraccia in tubi di materiale termoplastico estinguente compreso alimentatore e quant'altro occorre per dare l'opera completa e funzionale a perfetta regola d'arte.



Gewiss o B-ticino

H) Impianto di climatizzazione:

L'unità immobiliare sarà dotata di fornitura e posa di impianto di climatizzazione n. 4 "split" ed i tubi saranno corrisposti tutti sul terrazzo. Le macchine fornite saranno in classe A e saranno di 9000 btu n. 3 per la zona notte e n.1 di 12000 btu per la zona notte.



La marca dei climatizzatori non influenzerà sulle caratteristiche della macchina e comunque oscillerà tra Ariel-LG- Toyotomi e similari.


DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

Dream House S.r.l - P.iva 01613010899

Sede legale: Via Maltese, 16 – 96019 ROSOLINI (SR)

Tel/Fax: 0931 855290 – Cell.: 347 7451863 / 334 7051863

Email: triberiocostruzioni@gmail.com - www.triberiocostruzioni.it

I) Impianto fotovoltaico:

Sarà fornito ed installato sul terrazzo un impianto fotovoltaico di kw 4.5 completo di inverter, escluso di batterie ad accumulo.



Il pannello sarà collocato a terra con apposite zavorre (ESEMPIO).

L) L'impianto idrico e fognario:

L'impianto idrico, posto sottotraccia, sarà eseguito con tubi del tipo "coprex" o materiali similari, costituita da:

- n. 21 punti acqua tra bagno, doppio servizio, lavanderia e cucina come previsto in progetto per tutta l'abitazione.



DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Malesse, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899



Dream House
DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

Fornitura e installazione solare termico da litri 200.



L'impianto fognario per la raccolta delle acque reflue (bagni, cucina) sarà realizzato con tubazione in p.v.c. del tipo pesante, sarà prevista Fossa Imhoff e vassoio assorbente a norma di legge.



Impianto per lo smaltimento delle acque fognarie.

1) Gli Apparecchi igienico-sanitari

Apparecchi igienico-sanitari forniti e posti in opera dall'impresa nell'attività commerciale saranno così di seguito installati:

Bagni e antibagno locali

n.2 lavabo mobile sospeso, completo di rubinetteria;

n.2 w.c. filo muro in porcellana bianca, completo di sedile e cassetta acqua incassata a parete;

n.1 bidet filo muro in porcellana bianca completo di rubinetteria piano primo;

n. 2 piatto doccia 80x80.

Accessori porta carta, porta asciugamani, box doccia non inclusi.

Recipiente di accumulo posto sul terrazzo del piano primo di litri 200, compreso impianto motore per servizio idrico con press-control.



k) Infissi esterni:

Le finestre e le porte-finestre realizzate come da progetto o simili che potranno subire modifiche in corso d'opera secondo scelte inderogabile dell'impresa in base alle condizioni di cantiere, saranno a giorno in PVC DA 70mm di colore bianco montati su falso telaio e con listelli fermavetro. Doppio vetro selettivo con gas Argon certificato. Le finestre e porte finestre di tutti i locali saranno dotate di meccanismo anta ribalta e la ferramenta sarà in alluminio rivestita in cromo spazzolato. Il portoncino d'ingresso da 0.90 x 2.10 del tipo blindato con fermo di sicurezza, soglia mobile automatica anti spiffero, rostri fissi anti-scardino, coibentazione interna, la parte esterna di essenza come le ante, mentre il pannello interno ed esterno sarà liscio. Il costo del portone avrà un costo massimo di un massimo di € 1.200,00

Esternamente verranno realizzati:

- Un cancello scorrevole o battente in alluminio ad unica o doppia anta per l'ingresso nel piazzale delle vetture ml 3.00x2.00 h,
- Un cancelletto manuale a unica anta in alluminio, affianco al cancello scorrevole, per l'ingresso alla residenza ml 1.00x2.00 h.
- Ringhiere saranno in alluminio o vetro sia per interno che per esterno



Infissi in PVC



Portone ingresso per esterno tipo blindato.



Cancello pedonale in alluminio bianco o similare.



DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Malesse, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

Cancello passo carraio scorrevole o battente predisposto per essere meccanizzato.

I) Opera in marmo:

Tutte le soglie delle porte esterne, finestre e porte-finestre saranno realizzati in marmo che non superi i 100,00 € al mq.



Marmo botticino o similari per soglie e rifasci.



Pietra di Modica o similari per rivestimento pareti casa come da progetto.



DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

m) porte interne:

Le porte interne saranno n. 6 a battente che verranno installate, con telaio in listellare e cerniere, colore tipo noce, rovere sbiancato, Bianco. Sono escluse dal capitolato le porte a scomparsa anche se indicate nel progetto approvato.



Porte.

DREAM HOUSE
DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale/Partita IVA: 01613010899

n) Sistemazione esterna:

Gli spazi esterni di pertinenza, nello specifico il marciapiede perimetrale attaccato all'abitazione, sarà finito con cemento stampato completo di pendenze e riguarderà solo i relativi percorsi pedonali attorno alla casa, il resto è destinato a spazi verde ornamentale o prato con alberature sparse (non comprese nel capitolato). Muro di recinzione su prospetto davanti a confine con strada privata in blocchi di cemento, finiti con intonaco a colore della casa stessa, sui lati a confine con altre proprietà la recinzione sarà con cordolo + muro in blocchi di mt 2.00 finito con intonaco dello stesso colore della villetta, inoltre, sarà realizzato un battuto in cls e rete elettrosaldata di mq 35, stampato effetto roccia, posto subito dopo il cancello carrabile, lo stesso per il vialetto largo 1.30 che va dal cancello perdonale all'ingresso dell'abitazione, la rimanete parte sarà lasciata allo stato naturale.

o) Cisterna:

La casa sarà munita di cisterna incassata prefabbricata in cemento precompresso data in opera completa di scavo e copertura, di L 10.000.



p) Allacciamenti:

Non sono a carico dell'impresa tutte le spese necessarie per l'allaccio alle reti di servizi pubblici, mentre saranno a carico dell'impresa tutti i componenti degli impianti, che dovranno essere consegnati idonei all'allaccio fino al confine delle proprietà.

q) Altri oneri:

I certificati di abitabilità saranno prodotti a cura dell'impresa la quale fornirà al compratore copia dei certificati di conformità ai sensi della legge 46/90, dell'accatastamento, stralcio. L'impresa si obbliga ad adempiere puntualmente ad ogni prescrizione degli enti di controllo (Comune, Soprintendenza, Genio Civile etc.) e ad eseguire lavori solo successivamente alle loro autorizzazioni e/o concessioni.



DREAM HOUSE s.r.l.
Via G. Makese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale/Partita IVA: 01613010899

ART. 3 – REGOLE CONTRATTUALI;

a) Varianti: la parte promissaria venditrice Dream House srl si riserva di modificare il progetto approvato per eventuali varianti interne o esterne all'edificio, il tutto a discrezione della direzione dei lavori, di modificare i

materiali descritti nel presente capitolato qualora ritenga che l'utilizzo di altri simili possono migliorare le caratteristiche costruttive.

b) Modifiche: le modifiche interne, ad esclusione dei locali destinati a servizi e cucine e le richieste di optional, se accettate dall'impresa a suo insindacabile giudizio, devono essere comunicate entro il termine che verrà stabilito e devono essere pagate anticipatamente. Nessuna modifica può essere fatta all'esterno.

c) Optional: durante le fasi lavorative e comunque a tempo debito saranno proposte varie tipologie di mobili bagno, rubinetteria, sanitari da scegliere con conferma scritta.

In caso di rinuncia dei materiali proposti, la parte promissoria acquirente verrà riconosciuto il 50% dell'importo segnalato e/o destinato dall'impresa costruttrice a suo insindacabile giudizio.

D) Prezzi materiali: pavimenti interni € 25,00 al mq, pavimenti terrazzo e balconi € 15,00 al mq, per i bagni è prevista una spesa di € 2.000,00 bagno zona notte, € 1.500,00 bagno zona giorno compresi rivestimenti e sanitari.

Le porte interne a battente € 250,00 cadauno.

E) Garanzia: verrà consegnata all'acquirente al momento del rogito notarile una polizza assicurativa decennale postuma a garanzia dell'immobile costruito a danni di struttura e/o materiali di rifinitura previsti dalla legge attuale in oggetto alla vendita di costruzioni da parte di imprese edili.

ART. 4 – Costo:

l'importo dell'immobile sopra ben descritto quale unità abitativa è di € 450.000,00+iva di legge.



DREAM HOUSE S.r.l.
Via G. Maltese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale/Partita IVA: 01613010899

Il sottoscritto dichiara di aver preso conoscenza di tutto quanto precede e di approvare e sottoscrivere quanto riportato agli: Art.1 e appendici in lettere annesse, Art.2 e appendici in lettere annesse, Art.3 e appendici in lettere annesse

Letto approvato e sottoscritto.

Rosolini 03/04/2023

L'impresa venditrice

Parte promissaria acquirente



DREAM HOUSE S.r.l.
Via G. Makese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c. o sottoscritti approvano espressamente e specificamente tutto quanto previsto negli art. 1-2-3.

Rosolini 03/04/2023

L'impresa appaltatrice

Parte promissaria acquirente



DREAM HOUSE S.r.l.
Via G. Makese, 16 - 96019 ROSOLINI (SR)
Cod. Fiscale / Partita IVA: 01613010899

Dream House S.r.l - P.iva 01613010899

Sede legale: Via Maltese, 16 – 96019 ROSOLINI (SR)

Tel/Fax: 0931 855290 – Cell.: 347 7451863 / 334 7051863

Email: triberiocostruzioni@gmail.com - www.triberiocostruzioni.it