

CAPITOLATO GENERALE



OGGETTO:

DISCIPLINARE DELLE OPERE DA ESEGUIRE PER LA REALIZZAZIONE DI
EDIFICIO RESIDENZIALE COMPOSTO DA VILLETTE QUADRIFAMILIARI DA
REALIZZARSI IN CLASSE DI RAVENNA PROSEGUIMENTO VIA J.O.TJADER

PROPRIETA': M.D.R. S.R.L. VIA C. LEVI N.88/90 48121 – RAVENNA

IMPRESA COSTRUTTRICE: **EDILMAX** DI MASSIMO E DAVIDE ROSETTI S.N.C.
VIA C. LEVI N.88/90 - 48121 – RAVENNA
Tel. 0544/65113

CONDIZIONI DI VENDITA

Ogni unità immobiliare del complesso oggetto del preliminare di compravendita viene ceduta completamente ultimata in ogni sua parte interna ed esterna, come meglio specificato in seguito ad esclusione dell'arredo, lampadari, tende di ogni tipo, arredi giardino etc..

Sono a carico della parte venditrice:

- i tracciamenti;
- progettazione, direzione dei lavori, calcoli strutturali, calcoli legge 373, compensi per collaudo etc.;
- ritiro della concessione edilizia con il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- esecuzione degli elaborati planimetrici e denunce catastali;
- esecuzione e presentazione di progetti per varianti in corso d'opera per modifiche al progetto approvato;
- tutta la documentazione per il passaggio di proprietà.

La società venditrice in accordo con la D.L. si riserva la facoltà di apportare modifiche e variazioni per quanto riguarda la struttura e tutte le opere esterne, e di scegliere tutti i tipi di materiali di finitura e non, le forme, i modi ed i tempi di esecuzione lavori per fini estetici e funzionali.

Nonchè tutte le variazioni fino al contratto di trasferimento della proprietà dei confini esterni che si rendessero necessari per l'uso delle aree di comune proprietà.

Le opere interne alle singole unità immobiliari, disposizione dei divisori, finiture interne, materiali per interni, verranno stabilite in comune accordo tra le parti in base al capitolato che segue e se ancora non realizzate, eventuali differenze in più o in meno verranno dalle parti concordate al momento della definizione.

Si precisa pertanto che tutte le opere sopra e sottoelencate saranno a discrezione della D.L. e della società venditrice.

DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE

Il fabbricato sarà così realizzato:

- La struttura portante sarà del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a.;
- I solai interpiano saranno in latero-cemento a travetti e pignatte compresi i relativi cordoli e travi in c.a. atti a supportare un sovraccarico di 300 kg/mq;
- Il solaio di copertura ovvero il tetto sarà anch'esso in latero-cemento così come gli sporti e/o in legno a discrezione della D.L., con soprastante isolamento termico

come richiesto da Legge 10, e manto di copertura in tegole o coppi di laterizio e/o cemento a scelta della D.L,

- Il tetto sarà provvisto di sistema anti-caduta ovvero linea vita come da normativa vigente;
- La muratura portante esterna sarà realizzata con blocchi termoisolanti di POROTON dello spessore e caratteristiche come richiesto dalla Legge 10, così come il cappotto esterno soprastante che sarà finito con intonachino colorato a scelta della D.L il tutto per garantire una classe energetica A4;
- Le pareti divisorie interne saranno in mattoni forati da cm. 8;
- Le pareti divisorie interne tra le proprietà saranno invece “del tipo a cassetta” ovvero doppia parete con interposto isolante termoacustico con caratteristiche come richiesto da Legge 10;
- Gli intonaci interni saranno tutti del tipo “premiscelato”;
- Le tinteggiature interne saranno tutte di colore Bianco e del tipo tempera traspirante con prodotti di 1° qualità sia pareti che soffitti;
- Il pacchetto sotto pavimenti sarà composto da isolante termico tipo “Isolcal” per il livellamento delle tubazioni, massetto superiore atto alla posa delle pavimentazioni il tutto negli spessori e o tipologie di materiali come da Legge 10;
- Formazione di tutti gli scarichi in pvc eseguiti da ditte specializzate;
- Formazione di tutta la rete fognante esterna realizzata in pvc rinfiato in cls compreso i tappi di ispezione, sifoni, allacci e quant’altro occorrente.
- Fornitura e posa in opera di tutti i pozzetti occorrenti per acqua, telecom e nicchia enel per contatori saranno ispezionabili e saranno compresi allacciamenti e quant’altro necessario;

IMPIANTO TERMO-IDRO-SANITARIO

L’unità immobiliare sarà dotata di un impianto termico autonomo per ogni unità completo di pompa di calore in grado di garantire consumi ridotti e riscaldamento acqua sanitaria;

L’impianto termico sarà del tipo radiante a pavimento e nei bagni è prevista anche l’installazione di termo-arredo elettrico a discrezione della D.L;

E' altresì compresa l'installazione di cronotermostati per la regolazione delle temperature ambientali uno per ogni vano abitabile;

La rete di distribuzione interne ed esterna di acqua sarà realizzata in polipropilene o similare;

Fornitura e posa pozzetto per acqua esterna n. 1,00 per ogni unità abitativa e se necessario ne sarà posato un secondo;

BAGNI PRINCIPALE E SECONDARIO

I bagni saranno composti da:

MOBILE BAGNO CON LAVABO E MISCELATORE;

WC SOSPESO + SEDILE + CASSETTA WC INTERNA MURO;

BIDET SOSPESO + MISCELATORE

PIATTO DOCCIA + BOX DOCCIA + MISCELATORE + ASTA SALISCENDI;

IL TUTTO COME DA COMPOSIZIONI REALIZZATE DAL NOSTRO FORNITORE

La posa degli arredi bagno rimane a carico dell'Impresa, per quanto rientrante nel capitolato, opere extra così come montaggio di accessori bagno saranno a carico della Committenza;

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà realizzato con materiale omologato a norma di legge con prese e copri-interruttore della ditta Vimar serie plana a scelta dell'acquirente tra quelli proposti dalla D.L.

- le prese saranno di sicurezza con doppio foro con posizione e numero necessarie;
- E' previsto un impianto antenna TV e parabola unico centralizzato per le 4 unità con relative prese come da elenco allegato elettricista;
- è previsto un impianto telefonico completo
- Realizzazione di impianto videocitofonico;
- Predisposizione dell'impianto d'allarme perimetrale a raggi infrarossi (installazione a carico del cliente);
- Cancelli sia pedonale che carrabile di accesso proprietà con apertura automatica;
- Predisposizione di punti luce di illuminazione esterna in quantità scelto dalla D.L,
- Predisposizione impianto di aspirazione odori nelle cucine;
- Fornitura e posa ventilazione meccanica controllata;
- Predisposizione di pompe di calore aria/aria per la climatizzazione estiva in ogni ambiente vita escluso ingressi e bagni;
- N.1 luce d'emergenza a piano
- Impianto FOTOVOLTAICO con potenza 3,00 kw per ogni unità abitativa (da normativa sarebbe 1,00 kw/cad) previa verifica di spazi e dimensioni del tetto;
- Fornitura e posa di n.1 pozzetto per luce esterno

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Gli infissi interni saranno realizzati in PVC a discrezione della D.L. come da normativa vigente in materia di contenimento delle dispersioni con doppio o triplo vetro-camera in base alla Legge 10.

Gli infissi saranno dotati di doppia apertura comunque tutti completi di ferramenta, maniglia e quant'altro occorrente;

- il portoncino d'ingresso sarà blindato, o di sicurezza colore esterno a scelta dalla D.L.;
- porte interne bianche complete di maniglie, ferramenta, cassonetto etc.;
- sull'esterno è previsto il montaggio di persiane in alluminio con lamelle orientabili serratura spagnola e/o inferriate zincate e verniciate comunque a descrizione della D.L.
- Portone del garage del tipo sezionale o basculante motorizzato dove esiste.
- Fornitura e posa zanzariere.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti ed i rivestimenti saranno a scelta della parte acquirente a cui saranno sottoposti campioni di vari materiali quali legno per un concorso di spesa comprensivo di fornitura e posa di €/mq. 60,00 per reparto notte, ceramiche e monocotture di I^a scelta per reparto giorno per un concorso di spesa comprensivo di fornitura e posa di €/mq.45,00;

I rivestimenti avranno bagni altezza massima di mt.2.20 nella zona box doccia, e di 1,20 mt per le restanti pareti;
mentre per le cucine fascia tra pensili e base piano cottura;

I battiscopa interni sono previsti in legno dello stesso colore degli infissi esterni oppure in ceramica della stessa tipologia della pavimentazione scelta.

OPERE ESTERNE

Il costruttore si impegna a consegnare lo stabile anche nella sua finitura esterna.

- La pavimentazione esterna sarà in monocottura ingeliva posate su soletta in c.a. con armatura in rete elettrosaldata e/o con autobloccanti a discrezione della D.L.;
- Le recinzioni esterne saranno sul fronte strada con muretto + soprastante barriera in ferro zincata e verniciata H= 100/120 cm e comunque da permesso rilasciato;

- gli altri 3,00 lati perimetrali del lotto avranno un cordoletto in c.a inferiore e soprastante pali zincati e rete plastificata, oppure in pali con lastre prefabbricate da recizione in cemento mentre i divisori interni tra le unità abitative saranno con rete plastificata e pali in ferro;

I bancali, bordi coprimuro etc, saranno in marmo o similari a scelta della D.L.

Le opere di lattoneria saranno eseguite in rame, acciaio o altro negli spessori e dimensioni adeguate, a discrezione della D.L.

La scala interna del piano nobile saranno rivestite in legno massello e/o in pietra naturale e/o in ceramica completa di alzata+ pedata e battiscopa laterale; con materiali da capitolato;

I corrimano e ringhiere scale saranno in ferro lavorato e verniciato su indicazione della D.L.

OVE CI FOSSE IL TETTO IN LEGNO IN APPOGGIO A MURATURA INTONACATA SARA' INEVITABILE CHE FRA LE DUE PARTI (MURATURA E LEGNO) AVVENGA UN DISTACCO, COME PUO' ESSERCI LA POSSIBILITA' CHE SI POSSONO CREARE IN TUTTA L'ABITAZIONE NEGLI INTONACI INTERNI ED ESTERNI CREPINE DI NORMALE ASSESTAMENTO DEI MATERIALI.

SI PRECISA CHE TUTTI I FORNITORI DEI MATERIALI DELLE FINITURE INTERNE AI QUALI RIVOLGERVI SARANNO ESCLUSIVAMENTE SCELTI DALL'IMPRESA E RIMARRANNO TALI.

Saranno a carico dell'acquirente:

- gli allacci e l'accatastamento per un importo a forfait di €. 3.000,00;
- la pratica gse;
- spese notarili;

Ravenna, li

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE