

IMPRESA : CENTRO NORD SRLS

CAPITOLATO

**PER LA COSTRUZIONE DI VILLETTE BIFAMILIARI E
SINGOLE IN STRADA SAN POLO A MONTECCHIO EMILIA**

PREMESSA

Le villette BIFAMILIARI E SINGOLE da realizzare saranno situate in Strada San Polo a Montecchio Emilia ed è costituito da un piano terra (in parte adibito ad uso garage) e da un piano primo adibito ad uso civile abitazione con ingressi indipendenti e giardino privato.

Le villette interessate dall' intervento, risulta ricompreso nella VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO Prh 11796n del 05/11/2002 con PROT. 17018/2022 DEL 17/12/2022, come Area con destinazione ad insediamenti residenziali di espansione "C" e saranno realizzate a seguito del PERMESSO DI COSTRUIRE N. 103/2023 PROT. N. 15208 rilasciato dal comune di Montecchio Emilia in data 13 novembre 2023, per la demolizione e ricostruzione di edificio bifamiliare ad uso residenziale rilasciate dal Comune di MONTECCHIO EMILIA (RE)

Il presente capitolato è stato redatto in base ai più recenti, sicuri e funzionali materiali da costruzioni esistenti in commercio.

Tale capitolato ha il compito di dare una descrizione dettagliata dei materiali e delle finiture dell' immobile da costruirsi.

Tuttavia, resta espressamente inteso che alla parte promittente la vendita vengono riservate tutte le decisioni in ordine ad eventuali variazioni strutturali, architettoniche e d'uso che, a suo insindacabile giudizio, si rendessero necessarie, opportune od obbligatorie durante la realizzazione della costruzione anche in deroga ai disegni di progetto, purchè non comportino riduzioni delle superfici utili superiori al 2% di quelle dell'immobile promesso in vendita" nonché in ordine alla realizzazione ed alle eventuali variazioni dei particolari costruttivi, impianti, tubazioni, condotti e finiture interne ed esterne anche non indicati nel presente capitolato descrittivo, purchè la qualità delle finiture interne non sia inferiore a quella prevista nel capitolato stesso.

Per tali opere all'acquirente non verrà chiesto nessun onere aggiuntivo, se non preventivamente concordato con lo stesso e per la quale verrà data opportuna comunicazione.

Questo capitolato tiene conto anche di tutte le norme relative alla sicurezza degli impianti.

VARIANTI AL CAPITOLATO

L'acquirente ha la facoltà di chiedere in tempo utile, eventuali modifiche o varianti interne, che non comportino richiesta di una variante della Concessione Edilizia o una modifica della qualificazione dell'immobile; Ogni variante od aggiunta alle opere di rifinitura che la parte promittente l'acquisto intendesse apportare (varianti od aggiunte che comunque non dovranno interessare le parti altrui, le parti comuni e le strutture), dovranno essere richieste almeno 30 gg prima che le opere stesse siano eseguite in conformità alla descrizione tecnica e, quindi in tempo utile per la loro esecuzione; il loro importo dovrà essere convenuto preventivamente e pagato subito dopo la loro esecuzione.

Al costo di tutte le varianti apportate al presente Capitolato ed al progetto, sarà applicata una maggiorazione del 10% quale rimborso per spese tecniche ed amministrative.

1) STRUTTURE e MURATURE

Le Fondazioni saranno realizzate continue in conglomerato cementizio armato di adeguata sezione e profondità in base alle caratteristiche del terreno e secondo le recenti normative ANTISISMICHE come da progetto depositato in Comune.

Struttura portante in cemento armato con pilastri e travi in spessore e solaio in latero-cemento di adeguata sezione.

Muratura di tamponamento perimetrale ai piani di abitazione in mattoni di laterizio termoisolante tipo antisismico (sp. 25cm) con foratura 60% e rivestimento esterno realizzato con CAPPOTTO

ISOLANTE continuo di spessore 15cm e finitura con rivestimento colorato a scelta della direzione lavori, per uno spessore medio complessivo pari a 43cm.

Murature divisorie tra le unità immobiliari eseguite con muratura TIPO ISOTEX blocco HB 30/19 in legno-cemento nel rispetto delle normative vigenti, per uno spessore medio complessivo pari a 33cm compreso l'intonaco interno.

Le pareti divisorie interne saranno realizzate in forati laterizio da 8/12 cm.

Le divisorie dei garage in blocchi in leca/cemento a vista da cm 8/12 con fughe stuccate.

La copertura sarà realizzata in LEGNO Lamellare con solo il CORNICIONE a Vista composta da:

Struttura primaria con colmi, diagonali, banchine, piastrini abbaini, saette e muletti negli sbalzi, correntizi in legno lamellare di colore a scelta della committenza e della D.L.;

Il Pacchetto di copertura sarà realizzato con perlinato in abete mischiato (solo a vista sul cornicione) e con tavolato grezzo nella parte interna NON CALPESTABILE, sovrastante barriera al vapore, isolamento in Eps spess. 10cm e successivo manto di copertura in tegole in cemento di prima qualità del tipo invecchiate complete di pezzi speciali, sfiatatoi e comignoli.

Intonaci interni in tutti i locali in malta di calce e civile stabilitura.

All'esterno sarà realizzato il CAPPOTTO ISOLANTE continuo di spessore 15cm + la finitura con rivestimento colorato a scelta della direzione lavori e della committenza.

2) PAVIMENTI – RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti dei garage saranno realizzati con sottostante vespaio in ciottolo e massetto in calcestruzzo e sovrastante pavimentazione in mattonelle in gres porcellanato posati senza fuga.

Anche le pavimentazioni dei balconi e dei porticati saranno realizzati in mattonelle in gres porcellanato antigelive posati senza fuga a scelta e/a discrezione della ditta Costruttrice.

Pavimenti interni in mattonelle gres-porcellanato di 1° scelta (tipo commerciale dim. 30x60cm, 40x40/60x60cm, 20x120cm) posato a colla dritti o in diagonale senza fuga, su sottofondo in malta di allettamento con interposta rete zincata e sottofondo isolante termico alleggerito a scelta della direzione lavori come da progetto del termo-tecnico e compreso inoltre tappetino per l'abbattimento acustico tra i piani.

Rivestimento bagni in ceramica smaltata di 1° scelta commerciale posata fino ad una altezza di 2,00 ml compresi i decori in numero di pezzi 5.

Rivestimento della cucina in ceramica smaltata di 1° scelta commerciale posato fino ad una altezza di 1,60 ml solo su pareti attrezzate, compresi i decori in numero di pezzi 3.

In tutti i locali è previsto il montaggio di uno zoccolino battiscopa sia zona giorno che in zona notte. Per la zona giorno e zona notte lo zoccolino sulla dello stesso tipo del materiale della pavimentazione. Il prezzo di acquisto della ceramica per i pavimenti ed i rivestimenti ha una valutazione massima di 25,00 €/mq esclusa la posa in opera (N.B.: Nel caso in cui i formati siano diversi da quelli previsti di cui sopra, la posa in opera potrebbe comportare una leggera variazione del prezzo della posa in opera è sarà cura dell'impresa valutare il costo aggiuntivo di tale lavorazione).

La maggiorazione per la posa del pavimento fugato è pari a 3,00€/mq.

3) SERRAMENTI IN PVC+SCURETTI IN ALLUMINIO

I SERRAMENTI in PVC delle finestre e porte-finestre saranno realizzati in PVC rigido antiurtizzato e stabilizzato, con caratteristiche rispondenti alle norme europee, a scelta dell'impresa e della D.L. mediante:

1. Telai saldati agli angoli con sistema termofusione, quindi completamente impermeabili;
2. Profilati pluricamera debitamente rinforzati;
3. Doppie guarnizioni;
4. Ferramenta di chiusura e movimentazione certificata, con finiture argento, trattata contro la corrosione e successivo passivazione;

5. Maniglie in alluminio;
6. Vetro doppio a basso emissivo con gas argon (come da progetto L.10/91 a scelta della D.L.) con trasmittanza media complessiva telaio-vetro 1,3 Uw
7. Sistema alza anta integrato e areazione forzata su apertura ad anta ribalta.

Serramento realizzato con profili estrusi di pvc prodotti secondo la norma DIN 7748, esenti da cadmio, autoestinguenti, classe 1 di reazione al fuoco, a 5 camere rinforzati con profili in acciaio zincato spessore 15/10, guarnizioni in TPE coestruse e saldate negli angoli, completo di controtelaio, compresi maniglie, cerniere, meccanismi di manovra, dispositivi di sicurezza contro le false manovre e quant'altro necessario per il funzionamento e vetrocamera con canalina a bordo caldo, permeabilità all'aria classe 4 secondo la norma UNI EN 12207, tenuta all'acqua classe E 750 secondo la norma UNI 12208, resistenza al vento C3/B3 secondo la norma UNI 12210 e con trasmittanza media complessiva telaio-vetro 1,3 Uw

SCURETTI per finestre e porte finestre in alluminio, verniciatura a smalto opaco (ns. cartella colori), chiusura con spagnolo e cerniere a squadra in ferro nero, tutti gli spessori sono specificati nominalmente

Le porte interne degli alloggi saranno ad un battente, tamburate, cieche con finitura in laminato Scratch serie Planet Mod. GIOVE, ecc., completo di controtelaio e maniglia modello goccia in cromo satinato/lucido

I portoncini d'ingresso delle villette saranno del tipo Blindato con serratura di sicurezza, compreso di spioncino, maniglie di serie in alluminio bronzato o argento e rivestite esternamente a scelta della committenza/D.L. ed internamente come le porte interne.

Il portoncino del garage è previsto del tipo basculante in metallo verniciato.

4) DAVANZALI E SOGLIE

Bancali delle finestre e soglie delle porte saranno in pietra di tipo diorite levigati spess. 4cm.

5) LATTONERIA

Canali di gronda, converse e tubi pluviali in lamiera di alluminio dello spessore di 6/10.

6) IMPIANTO IDRICO – SANITARIO, RISCALDAMENTO-GAS

Approvvigionamento dell'acqua dal pozzo comune e dall'acquedotto pubblico.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, sarà di tipo autonomo.

La produzione di energia termica necessaria al fabbisogno dell'abitazione sarà affidata ad una pompa di calore di 6 Kw elettrica installata all'esterno collegata tramite c/to refrigerato all'unità interna.

Tale pompa di calore sarà al servizio della climatizzazione termica e produzione di acqua calda sanitaria.

La distribuzione del fluido riscaldante, avverrà per mezzo di collettori, opportunamente posizionati dai quali si dipartiranno le tubazioni per formare gli anelli degli impianti a pavimento mediante pannelli radianti isolati, annegati a pavimento e alimentati da fluido termovettore a bassa temperatura.

Inoltre in merito all'impianto di condizionamento si precisa che sarà installato una macchina a soffitto nei corridoi con canalizzazione nei vari ambienti e griglia finale.

L'aria che viene prodotta dal motore verrà poi trasmessa in tutta casa grazie ai canali. La diffusione dell'aria viene affidata alle griglie di mandata e ripresa dell'aria, che possono essere installate in ogni stanza e sono provviste di filtri per trattenere lo sporco e le sostanze che causano allergie.

L'impianto così predisposto verrà integrato da pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica votata all'autoconsumo.

Saranno installati i termostati per il controllo della temperatura in ogni ambiente dell'abitazione esclusi i bagni.

BAGNO PRINCIPALE

Piatta Doccia, cm. 70/80x100/120in ARDESIA PLUS MATT (Kinedo) con miscelatore e deviatore GROHE EUROSMART e sifone fisso;

WC a parete serie IDEALSTANDARD I.Life B, completo di sedile pesante e cassetta ad incasso Geberit;

Bidet a parete serie IDEALSTANDARD I.Life B, con miscelatore GROHE EUROSMART.

Lavabo, con colonna bianco, serie IDEALSTANDARD I.Life B, con miscelatore GROHE EUROSMART,

BAGNO SECONDARIO

Piatta Doccia, cm. 70/80x100/120in ARDESIA PLUS MATT (Kinedo) con miscelatore e deviatore GROHE EUROSMART e sifone fisso, a scelta del cliente può essere montata anche vasca dim. 170x70cm;

WC a parete serie IDEALSTANDARD I.Life B, completo di sedile pesante e cassetta ad incasso Geberit;

Bidet a parete serie IDEALSTANDARD I.Life B, con miscelatore GROHE EUROSMART.

Lavabo, con colonna bianco, serie IDEALSTANDARD I.Life B, con miscelatore GROHE EUROSMART,

I sanitari (water e wc) a scelta dell'acquirente potranno essere anche del tipo sospeso della serie di cui sopra, senza richiesta di costi aggiuntivi per l'acquirente.

Si precisa che per ogni bagno sarà installato 1 termo-arredo

Area Cortiliva Esterna

Predisposizione di un pozzetto con attacco acqua per l'area cortiliva esterna.

Area destinata a verde sistemata con terreno vegetale pronto per la semina.

Garage

Predisposizione di un attacco acqua fredda, attacco lavatrice e di una pilozza nel locale garage.

In cucina attacchi acqua calda e fredda per il lavello e presa per lavastoviglie.

Ogni alloggio sarà provvisto di canna fumaria in tipo multiplo o singolo alle quali faranno capo i tubi di collegamento.

Le canne di esalazione delle cucine saranno in cloruro di polivinile.

7) ISOLANTI

Sotto il pavimento del piano terra e sui solai intermedi sarà realizzato un massetto dello spessore di cm. 8/10 di polistirolo espanso e/o materiali similari a scelta della D.L..

Sul solaio piano di copertura sarà realizzato un isolante con doppio strato di pannello spess.

8+8cm (tot. 16cm)., oltre all'isolante nel pacchetto di copertura del tetto in legno.

Sui solai del piano primo, sotto i pavimenti e le tramezze verrà posto in opera uno strato isolante atto all'abbattimento dei rumori in rispetto delle normative vigenti.

8) IMPIANTO ELETTRICO

Eseguito sottotraccia e conforme alle normative C.E.I. vigenti usando materiali di prima qualità tipo GEWISS serie CHORUSMART con placche EGO:

SOLO Predisposizione alla posa di antenna TV in tutti gli alloggi.

INOLTRE sarà installato un impianto con pannelli fotovoltaici per la produzione di energia con fonti rinnovabili (N.B.: Sarà una scelta della D.L. di valutare se realizzare un impianto ad uso condominiale oppure un impianto per soddisfare la produzione di 1kw di energia rinnovabile ad

uso esclusivo delle unità immobiliari, oppure ad uso esclusivo di una sola unità immobiliare).
Ogni alloggio sarà dotato di impianto Fotovoltaico con predisposizione di batterie di accumulo.

9) SCALE

Le Scale interne del tipo in cemento, gettate in opera e le soglie delle porte d'ingresso agli alloggi e le soglie delle porte saranno rivestite in marmo e/o granito a scelta della D.L. con parapetto (ringhiera) in ferro lavorato, verniciato o zincato a caldo, a scelta della committenza;
A scelta del committente potranno essere installate scale in legno/ferro.

10) PUBBLICHE UTENZE

Predisposizione allacciamento energia elettrica con tubo in p.v.c. interrato dai contatori posti in recinzione al quadro posto all'ingresso, rimane a cura dell'acquirente le spese per il contratto con l'Ente erogante.

Predisposizione allacciamento telefonico come sopra.

Predisposizione allacciamento gas metano con posa di apposita cassetta porta contatore nella recinzione, con allacciamento e contratto a cura dell'acquirente.

Posa di rubinetto esterno per l'acqua per il giardino.

Illuminazione esterna con plafoniere ad illuminare la zona degli ingressi ai garages.

Predisposizione alla posa di n.2 punti luce a palo nel giardino.

11) TINTEGGIATURA

Imbiancatura con due mani di tempera nei garage.

Tinteggiatura interna traspirante a due mani in tutti i locali di abitazione.

12) FOGNATURE

Tubazioni in p.v.c. con ispezioni lineari, degrassatore per acque saponose (acque nere), pozzetto con sifone Firenze e scarico nella fognatura stradale.

13) SISTEMAZIONI ESTERNE

Marciaipiedi costituiti da vespaio, sottofondo in conglomerato cementizio armato con rete elettro saldata e finitura con posa di pavimento in gres porcellanato antigelivo (questo a scelta e/a discrezione della ditta Costruttrice).

Corsie pedonali e spazi carrabili pavimentate in blocchetti auto-bloccanti compreso il sottofondo in materiale inerte pressato.

Recinzione fronte strada con muretto in c.l.s. dello spessore di cm.20, altezza cm.50 con soprastante recinzione in ferro zincato a caldo.

Cancelli pedonali e cancello carrabile con sola predisposizione elettrica in ferro zincato.

Recinzioni divisorie verso le altre proprietà con rete plastificata e paletti, altezza cm.100.

14) PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ALLARME INTRUSIONE

L'abitazione è predisposta con scatole di derivazioni e tubazioni in PVC sottotraccia idonee alla realizzazione di un impianto di allarme antintrusione volumetrico e perimetrale.

Saranno predisposte tubazioni per i contatti magnetici ad ogni serramento e rilevatori volumetrici in ogni locale nonché tastiere all'ingresso e nel reparto notte per l'inserimento/disinserimento e parzializzazione dell'impianto.

Tutte le tubazioni faranno capo ad una cassetta centralizzata in prossimità della quale potrà essere installata la centrale antintrusione.

15)IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

All'interno è prevista l'installazione di un monitor con dispositivo video e audio. Dallo stesso sarà possibile, oltre che l'apertura del portoncino d'ingresso, anche la regolazione della luminosità e del volume.

16)OPERE VARIE

All'ingresso del fabbricato verrà messo in opera casellari postali in cristallo e alluminio opportunamente fissati come da disposizioni della D.L.

Il costruttore
Centro nord srl

L'acquirente