

CAPITOLATO DELLE OPERE
PER LA COSTRUZIONE DI PALAZZINA RESIDENZIALE
POSTA NEL QUARTIERE EUROPA – FIDENZA – LOTTO 27

01/02/2024

UBICAZIONE :

Il fabbricato sarà edificato dalla ditta Immobiliare Salvo D'Acquisto Srl nel Comune di Fidenza all'interno del Piano Particolareggiato denominato "Quartiere Europa" a fregio della nuova strada di lottizzazione denominata largo Madre Teresa di Calcutta - **nel lotto n. 27.**

CARATTERISTICHE STRUTTURALI :

Il fabbricato sarà realizzato secondo i disegni allegati alla presente che sono stati inviati al Comune di Fidenza per il rilascio del relativo Permesso di Costruire.

- | | |
|------------------------------------|--|
| - FONDAZIONI | eseguite in cemento armato come da calcoli del progettista e da perizia geologica. |
| - PILASTRI/SETTI E STRUTTURA SCALE | in c.a. dimensionate come da calcoli del progettista. |
| - TRAVI | in c.a. opportunamente dimensionate come da calcoli del progettista. |
| - SOLAI | in latero-cemento con travetti, pignatte e soletta integrativa in cls, spessori e armature come da calcoli. |
| - MURATURA PIANI FUORI TERRA | muratura di tamponamento in blocchi di Poroton da cm. 30x25x19 con spessore cm.25 con isolamento termico esterno del tipo a cappotto con lastre di polistirene da cm. 14+1. |
| - CORNICIONE E PARAPETTI BALCONI | sagomati come da disegno in cls. armato intonacato e colorato. |
| - COPERTURA | (nascosta dal cornicione perimetrale esterno) sarà eseguita in pendenza con manto di copertura aerato composto da lastra grecata pre-verniciata in lamiera rivestita internamente da poliuretano anticondensa e antirumore, colore a scelta della D.L. |

- AGGETTI BALCONI in cls. armato o in latero-cemento intonacato e colorato.

FINITURE ESTERNE :

- MURATURE FUORI TERRA per le parti ricoperte a cappotto pannello isolante rifinito con rasante, rete d'armatura e rivestimento in finitura colorata

- DAVANZALI in pietra a scelta della D.L.

- SOGLIE in pietra a scelta della D.L.

- PARAPETTI
PORTE/FINESTRE ai piani primo e secondo le porte/finestre senza balcone saranno protette da idoneo parapetto in cristallo antisfondamento.

- LATTONERIA (nascosta dal cornicione perimetrale esterno) in acciaio inox 6/10 compreso di raccordi, griglia parapassero e scossaline varie.

- COMIGNOLI in lamiera pre-verniciata colore a scelta della D.L.

- SERRAMENTI finestre e porte-finestre in PVC, colore a scelta della D.L., a tre guarnizioni con sezione complessiva da mm. 82, telaio a 6 camere con battuta perimetrale, vetro-camera con antisfondamento 6/7+15+6/7 del tipo basso-emissivo, coprifili su 3 lati e maniglia in alluminio, complete di predisposizione per zanzariera ad incasso; avvolgibili motorizzati in alluminio coibentato colore a scelta della D.L. con cassonetto a filo intonaco, coibentato ed ispezionabile.

- PORTONE INGRESSO
CONDOMINIALE in PVC con vetrata antisfondamento simile agli altri infissi, completa di maniglione, colore a scelta della D.L..

- SEZIONALI BOX in acciaio grecato coibentato e verniciato a fuoco completo di apertura motorizzata, colore a scelta della D.L..

- PAVIMENTI LOGGE caldana in pendenza impermeabilizzata con betonguaina armata o Ditra, pavimento in piastrelle di grès posato a colla con fuga, colori e formati a scelta della D.L., completo di idonea piletta di scarico.

- TINTEGGIATURA ESTERNA pittura con lo specifico rivestimento plastico per cappotto o al quarzo per le parti solo intonacate, tinta a scelta della D.L..

FINITURE INTERNE :

- PARETI INTERNE pareti in forati da cm. 8 finite ad intonaco civile premiscelato per interni.

- CONTRO-PARETI SCALA contro-pareti della scala in cartongesso opportunamente isolate con lana di vetro.

- SOTTOFONDI ISOLANTI in cemento cellulare espanso con spessore di cm. 10/12 in tutti i locali riscaldati escluso box e cantine.

- TAPPETINO
ANTICALPESTIO abbattimento acustico del solaio tramite la posa di un tappetino sottomassetto Isolmant o similari in tutti i piani abitabili.

- MASSETTI
PAVIMENTO massetti in conglomerato cementizio isolato dalla muratura perimetrale tramite apposita bandella.

- PAVIMENTI E
RIVESTIMENTI BOX E CANTINA : pavimenti di grès cm.12x24 (costo ceramica euro 12 mq) con posa in opera a colla senza fuga;
PARTE ABITABILE : in piastrelle in grès di prima scelta di vari formati (cm. 45x45 – 30x60 – 60x60 – 80x80) - (costo ceramica euro 21 mq) con posa in opera a colla regolare con o senza fuga;
RIVESTIMENTI : bagni in piastrelle bicottura di prima scelta di vari formati (cm. 20x20 – 30x60 – 60x60 – 80x80) (costo ceramica euro 21 mq) posate a colla, fino ad una altezza di cm. 200; cucina rivestita solo sul lato attrezzato per una altezza di cm. 160 con piastrelle bicottura di prima scelta di vari formati (cm. 20x20 – 30x60 – 60x60 – 80x80) (costo ceramica euro 21 mq) posate a colla.

- PAVIMENTO SCALE scala condominiale con pedata e alzata rivestita in pietra a scelta della D.L. completa di scamilli cm. 8x1.

- PORTONCINO INGRESSO blindato in classe 3 ad un'anta, con pannello esterno liscio colore a scelta della D.L. con pannello interno con colore a scelta, serratura di sicurezza con cilindro europeo e cerniere di portata regolabili.

- PORTE INTERNE per le parti abitabili: porte a battente cieche lisce cm. 80x210 in laminatino con coprifilo ad incastro e serratura magnetica, colore a scelta dell'acquirente (costo euro 280/cad.) completa di maniglia in alluminio cromo satinato;
per le cantine: porte multiuso a battente 80x210 colore a scelta della D.L.;
per le autorimesse: porte REI a battente 80x210 colore scelta della D.L..
- ZOCCOLINI INTERNI in multistrato rivestito in laminatino, altezza cm. 7, vari colori in abbinamento alle porte interne, per tutti i locali abitabili.
- CASSETTA DI SICUREZZA verrà installata una cassetta di sicurezza da murare del tipo a combinazione (in posizione da concordarsi).
- TINTEGGIATURA INTERNA a tempera a due mani, media tonalità colore a scelta dell'acquirente.

IMPIANTI

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

come previsto dalle norme del quartiere Europa, la palazzina sarà collegata con la centrale di teleriscaldamento esistente. L'impianto realizzato sarà di tipo centralizzato per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. In apposito locale tecnico sarà ubicata la sottostazione da cui verranno alimentati i vari satelliti utenza (uno per alloggio). Internamente all'alloggio il riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento e verrà previsto in tutti i locali abitabili. Sono previsti oltre a un termostato per ogni stanza anche un cronotermostato ambiente per alloggio.

IMPIANTO IDROSANITARIO

rete di distribuzione dell'acqua fredda e calda in tubazioni multistrato coibentate con guaine in elastomero, rete di scarico in materiale plastico tipo Geberit o Rehau.

Sono previsti :

CUCINA - attacco acqua calda e fredda per lavello con relativo scarico e un attacco per lavastoviglie.

BAGNO PRINCIPALE - completo di vasca in acrilico pannellata con idromassaggio a 6/8 getti (marca Novellini modello Calypso o similari), wc con cassetta ad incasso nel muro, bidet, lavabo a colonna e un attacco per lavatrice.

BAGNO SECONDARIO - completo di piatto doccia effetto pietra di vari colori (misura max 80x120 - 90x90) marca Ideal Standard modello Ultra Flat/S o similari con griglia di scarico e doccia a 3 funzioni su asta saliscendi, wc con cassetta ad incasso nel muro, bidet e lavabo a colonna.

Tutti i sanitari in ceramica previsti saranno di marca Ideal Standard serie Connect oppure Rak serie Metropolitan con miscelatori monocomando cromati Hansgrohe serie Logis o Paffoni serie Elle e rubinetteria varia cromata.

BOX – un attacco per acqua fredda ed un allaccio per addolcitore.

GIARDINO (se esistente) - un allaccio per irrigazione posto in pozzetto interrato.

IMPIANTO VMC VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

impianto di ventilazione per ricambio aria con recupero del calore negli ambienti riscaldati dell'abitazione tramite installazione di n. 2 recuperatori Aspirvelo Air Ecomcomfort marca Fantini Cosmi o similari da installare a parete.

CLIMATIZZAZIONE TIPO MULTISPLIT

impianto di climatizzazione con unità multisplit in pompa di calore aria-aria marca Mitsubishi o similare. L'impianto sarà composto da una unità esterna condensata ad aria con due unità interne di tipo a parete azionabili mediante singoli telecomandi.

ADDOLCITORE

impianto completo di addolcimento per acqua fredda potabile composto da filtro a cartuccia con by-pass, addolcitore a resine con rigenerazione volumetrica, serbatoio salamoia, contalitri, sistema di disinfezione resine, tubazioni, valvole, pannello di controllo ed accessori. L'impianto sarà dimensionato in funzione dell'utenza servita.

IMPIANTO DI ADDUZIONE GAS (solo a richiesta)

in tubo di polietilene dal contatore in strada fino al pozzetto di ispezione poi con tubo di rame o in acciaio zincato e guaina tipo Glasflex il tutto eseguito a norma di legge. Alimentazione per n.1 apparecchio di cottura. Compreso collettore, valvole, rubinetti, raccorderie ed accessori.

IMPIANTO ELETTRICO

Realizzato a norme CEI con tubazione sottotraccia, interruttori ciechi e prese bipasso marca BTicino serie Living Light Quadra o Gewiss serie Chorus Lux oppure Vimar serie Plana con placche in tecnopolimero di vari colori a scelta.

L'impianto per le parti private comprende:

CUCINA - 1 punto luce interrotto, 1 punto luce per cappa, 2 prese da 2x10A, 4 prese da 2x16A Schuco, 1 presa completa per la Tv.

SOGGIORNO-PRANZO - 2 punti luce devianti, 6 prese da 2x10A, 1 presa Tv, 1 presa telefono completa, 1 punto luce interrotto per 1 balcone o portico (se esistente).

BAGNO - 2 punti luce interrotti, 1 presa 2x10A, (1 tirante a pulsante e 1 presa 2x16A+T Schuco per la lavatrice solo nel bagno principale).

CAMERA SINGOLA - 1 punto luce deviato, 3 prese 2x10A, 1 presa Tv.

CAMERA MATRIMONIALE - 1 punto luce invertito, 4 prese 2x10A, 1 presa completa per telefono e per la Tv.

CORRIDOIO NOTTE - 1 punto luce invertito, 2 prese 2x10A.

CLIMATIZZAZIONE - predisposizione delle prese per climatizzatore multisplit interno.

ADDOLCITORE - predisposizione con n. 1 presa per addolcitore nel box.

LOGGE - n. 1 striscia led ad incasso e n. 1 applique a led per luce di cortesia.

CANTINA - 1 punto luce interrotto, 1 presa 2x10A (con canalina per posa esterna se su muro in cls.).

AUTORIMESSA - 1 punto luce deviato, 1 presa 2x10A, 1 allaccio per futura alimentazione dell'auto elettrica (con canalina per posa esterna se su muro in cls. o Leca).

In ogni alloggio verranno inoltre eseguiti: tutti gli interruttori per azionare gli avvolgibili elettrici, 1 impianto per l'alimentazione delle valvole di zona, 1 Quadro da incasso da 18 moduli, 1 punto termostatico per ogni stanza e 1 cronotermostato per alloggio, 1 apparecchio video-citofonico a colori Urmet o similari collegato alla pulsantiera esterna con apertura automatica del cancello pedonale.

Per le parti condominiali :

CANCELLO PEDONALE – 1 pulsantiera Urmet Combi completa di pulsanti + targhette.

CAMPANELLI – 1 campanello ogni alloggio con targhetta portanome posta accanto alla porta d'ingresso.

IMPIANTO ANTENNA – l'impianto, completo per la ricezioni dei canali digitali terrestri e satellitari, sarà allacciato all'antenna centralizzata come previsto dalle norme del quartiere Europa.

CANCELLO CARRAIO – automatismo completo per cancello compreso n. 2 telecomandi d'apertura per ogni alloggio.

GIARDINO PRIVATO (se esistente) - 1 linea per predisposizione illuminazione del giardino (solo tubazione).

INGRESSO CONDOM. – con strisce led ad incasso temporizzate.

SOTTOSCALA CONDOMINIALE – 1 punto luce interrotto, 1 presa 2x10A (con canalina per posa esterna se su muro in cls.).

SCALA CONDOMINIALE – punti luce temporizzati con relativi pulsanti luminosi e strisce led ad incasso.

LOCALE CONTATORI – completo di tutti i quadri generali necessari per l'alimentazione dei vari alloggi e per le parti condominiali.

IMPIANTO ALLARME

Predisposizione dell'impianto d'allarme tramite tubazione sottotraccia per futura installazione composta da centralina, sirena, n. 1 sensore per ogni infisso e n. 2 volumetrici per ogni alloggio.

ASCENSORE COND.LE

impianto composto da ascensore di tipo elettrico monofase con batteria collegata alla rete da 230 volts con potenza impegnata di circa 0.5 Kw, portata da 480 kg. (6 persone) con porte automatiche di tipo telescopico completo di quadro di manovra racchiuso in apposito armadio e con sistema antiblackout.

CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

(come previsto per tutti gli alloggi serviti dalla centrale di teleriscaldamento) gli isolamenti e gli impianti del fabbricato saranno progettati ed eseguiti in modo tale da garantire per gli alloggi la classe energetica A1.

FOGNATURA ED ESALAZIONE

Tubazioni in PVC per le colonne verticali e orizzontali, protette da bauletto in cls. per la parte interrata, con pozzetti d'ispezione, il tutto secondo il progetto.

SISTEMAZIONE AREA CORTILIZIA

SU TUTTI I LATI

cordolo/muretto di contenimento sui lati del lotto in cls. con sopra idonea recinzione realizzata con rete plasticata su paletti in ferro (come da specifiche richieste dalle norme del Piano Particolareggiato). Il cancello pedonale ed i cancelli carrai saranno realizzati in metallo verniciato con colore a scelta della D.L. Il giardino ad uso esclusivo sarà invece delimitato solo da una rete plasticata su paletti in ferro h = cm.125/150 infissi nel terreno.

ACCESSO E PERCORSI PEDONALI	con pavimentazione in grès formato 25x50 colore a scelta della D.L. con posa in opera a colla regolare con o senza fuga;
ACCESSO CARRAIO	autobloccante Tegolaia modello Betonella Farnese fiammato spessore cm. 7,2 colore grigio/tortora con cordoli in cls.
LOCALE IMMONDIZIA	esternamente si prevede la realizzazione di un locale in muratura con porta in metallo adatto a contenere i bidoni per l'immondizia.
CASSETTE POSTALI	casellario postale ad incasso completo di vano per pubblicità.

La restante area cortilizia in proprietà esclusiva sarà consegnata pulita da impurità e detriti e livellata pronta per la piantumazione e la semina a carico della parte acquirente.

ONERI ACQUIRENTE

- IVA sul fatturato.
- Allacci e posa contatori utenze (acqua – luce – telefono e satellite d'utenza per il teleriscaldamento), costo previsto circa 3.000 euro per alloggio (da verificare a vista delle relative fatture).
- Spese tecniche per pratiche catastali, stesura dei quadri millesimali, certificazione per il recupero fiscale e per le pratiche notarili relative all'alloggio acquistato, pari all'1% del valore.

Per il dettaglio dei materiali, delle rifiniture e delle pose previste in capitolato si veda quanto già realizzato dalla ditta nella palazzina adiacente edificata sul lotto 26 nel quartiere Europa.

E' demandata al progettista la funzione di arbitro unico fra le parti per la interpretazione dei presenti accordi contrattuali.

ALLEGATI : planimetria lotto – pianta del fabbricato – render esterno.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti per accettazione.

.....

.....