

RESIDENZA AL LAGO



CAPITOLATO DELLE OPERE E RIFINITURE APPARTAMENTI

Indice

CONSIDERAZIONI GENERALI	4
IL PROGETTO	5
OPERE E FINITURE	6
Scavi	6
Strutture	6
Fondazioni	6
Elevazioni	6
Travi	6
Solai	6
Scale esterne	6
Murature	7
Pareti perimetrali dei fabbricati	7
Pareti perimetrali delle autorimesse	7
Pareti interne	7
Pareti divisorie	7
Coibentazioni, impermeabilizzazioni e lattonerie	8
Sottofondi	8
Parapetti	9
Scale interne ed esterne	9
Terrazzi	9
Intonaci	9
Interni	9
Esterni	9
Opere in pietra	10
Soglie e davanzali	10
Controdavanzali	10
Rivestimenti	10
Infissi	10
Finestre e portefinestre	10
Autorimesse	10
Sistemi oscuranti	11
Porte interne	11
Pavimenti, rivestimenti e zoccolini	11
Pavimenti	11
Rivestimenti	12
Opere idrauliche	13
Impianto di riscaldamento	13
Impianto idrosanitario	13

Sanitari e rubinetterie	14
Trattamento aria	15
Impianto elettrico	15
Impianto elettrico	15
Impianti accessori.....	15
Frutti, interruttori e placchette.....	15
Impianto fotovoltaico.....	16
Tinteggiature.....	16
Supercici murali interne.....	16
Superfici murali esterne.....	16
Opere in ferro	16
Opere esterne.....	17
Cancelli e recinzioni.....	17
Camminamenti	17
Aree a verde	17
CONCLUSIONI	18

CONSIDERAZIONI GENERALI

Il presente documento descrittivo ha lo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e significativi di RESIDENZA AL LAGO.

Esso potrà essere modificato in corso d'opera a cura della VELA COSTRUZIONI s.r.l. (in questo documento indicata come "proprietà") che si riserva la facoltà di apportare tutte quelle modifiche necessarie per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto che fossero ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione.

Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive della manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali all'uso, secondo le buone regole dell'arte e conformi alle normative.

La proprietà VELA COSTRUZIONI s.r.l. si riserva la facoltà di variare e/o modificare in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione (non ultima l'impossibilità di reperire sul mercato i materiali previsti) le finiture del fabbricato condominiale in oggetto descritte nel presente capitolato. Nello stesso tempo, garantisce che le eventuali modifiche e/o variazioni di materiali che si dovessero rendere necessarie, saranno effettuate con prodotti di uguale pregio, funzionalità e valore economico. A tal riguardo si specifica che la descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo è da intendersi indicativa, sommaria e schematica. Si rende infine noto che le immagini riportate nel presente documento non costituiscono elemento contrattuale ma hanno solo ed esclusivamente carattere illustrativo e valore indicativo.

IL PROGETTO

Il progetto "RESIDENZA AL LAGO" nasce dal desiderio di creare un complesso immobiliare esclusivo e confortevole.

L'intervento è situato in Lavena Ponte Tresa in Via alla Broa e prevede l'edificazione di due palazzine costituite rispettivamente da quattro e sei appartamenti.

L'accesso carraio e pedonale alle abitazioni ed alle autorimesse pertinenziali, avverrà tramite una strada comunale.

Gli edifici avranno un'estetica moderna e lineare e presenteranno ampie vetrate, comodi terrazzi e portici al fine di godere della vista lago che caratterizza l'area e dell'ambiente circostante.



OPERE E FINITURE

Scavi

Gli scavi eseguiti verranno eseguiti mediante l'utilizzo di mezzi meccanici ed il materiale di risulta potrà essere reimpiegato nell'ambito delle aree di cantiere oppure trasportato e stoccato presso siti autorizzati.

Strutture

Fondazioni

Le fondazioni degli edifici saranno di tipo "continuo" e/o travi rovesce e/o plinti e/o di tipo a platea in calcestruzzo armato eseguite secondo disposizioni e dimensionamenti previsti da ingegnere strutturista.

Elevazioni

I pilastri ed i setti portanti del fabbricato saranno in calcestruzzo armato eseguiti secondo disposizioni e dimensionamenti previsti da ingegnere strutturista.

Travi

Le travi, le corree e le solette piene (ove previste) verranno realizzate e gettate contemporaneamente ai relativi solai; esse saranno in calcestruzzo armato eseguite secondo disposizioni e dimensionamenti previsti da ingegnere strutturista.

Solai interni

I solai del piano seminterrato saranno in lastre tralicciate tipo predalles, composte da lastra in calcestruzzo con apposizione nella parte superiore di blocchi di polistirolo, secondo disposizioni e dimensionamenti previsti da ingegnere strutturista.

I solai del piano rialzato e secondo saranno di tipo misto in laterocemento, composti da travetti tralicciati con interposti intermedi di alleggerimento in laterizio, secondo disposizioni e dimensionamenti previsti da ingegnere strutturista.

Le solette di interpiano a divisione dei locali abitati verranno integrate con materassino anticalpestio al fine di insonorizzare le unità immobiliari e garantire il rispetto dei requisiti normativi in materia di acustica.

Solai esterni

I solai dei balconi e dei terrazzi, saranno calcestruzzo armato secondo disposizioni e dimensionamenti previsti da ingegnere strutturista.

Scale comuni

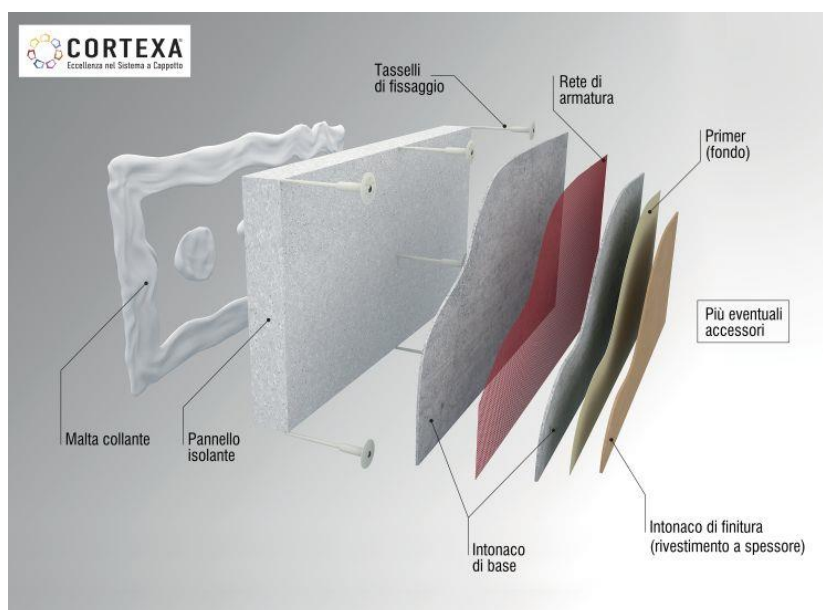
La scala comune verrà realizzata in calcestruzzo armato ed eseguita secondo disposizioni e dimensionamenti previsti da ingegnere strutturista.

Murature

Pareti perimetrali dei fabbricati

Le pareti perimetrali dei locali abitativi verranno realizzate con mattoni portanti antisismici in laterizio tipo Poroton® legati con malta bastarda.

Esternamente verrà eseguito un sistema a cappotto mediante applicazione a colla di pannelli in EPS, protetti da doppia rasatura cementizia armata con rete in fibra di vetro antialcali e rifinito con intonachino acril-silossanico colorato in pasta.



Pareti perimetrali delle autorimesse

Le pareti perimetrali interrato delle autorimesse saranno in calcestruzzo armato eseguiti secondo disposizioni e dimensionamenti previsti da ingegnere strutturista.

Pareti interne

Le pareti interne e tavolati necessari per la suddivisione degli spazi abitativi verranno realizzati in laterizio forato di spessore 8, 12 o 15 cm legati tra loro mediante l'utilizzo di malta bastarda.

Pareti divisorie

I divisori tra gli appartamenti saranno costituiti da una doppia muratura in laterizio, aventi morfologia e massa differenti) con interposto pannello termoacustico nel rispetto dei requisiti normativi in materia di acustica.

Le pareti divisorie delle autorimesse saranno realizzate con blocchi in calcestruzzo vibrato con finitura a vista.

Coibentazioni, impermeabilizzazioni e lattonerie

Terrazzi

I terrazzi ed i solai esposti alle intemperie verranno impermeabilizzati mediante l'applicazione di rivestimento impermeabile ad elevata elasticità a base cementizia applicata secondo le prescrizioni della ditta produttrice che sarà opportunamente risvoltato sulle superfici verticali (murature e pilastri) per almeno 6 cm.

Copertura piana

La copertura piana prevista è di tipo "termotetto piano". A sormonto del solaio in laterocemento verrà applicata barriera vapore bitumata, coibentazione in poliuretano espanso con faccia superiore in velovetro bitumato ed una doppia impermeabilizzazione costituita da uno strato di guaina bituminosa armata ed uno superficiale ardesiato.

Lattonerie

Le lattonerie scelte oltre alla loro finalità tecnica, svolgeranno funzione estetica in quanto concorrerà a caratterizzare lo stile moderno e lineare del fabbricato. Il materiale impiegato verrà scelto tra acciaio zincato preverniciato di colore grigio o il più moderno zinco titanio Rheinzink®.

Sottofondi

I sottofondi degli ambienti abitabili verranno eseguiti in una prima fase mediante l'utilizzo di cemento cellulare alleggerito e rifinito, dopo la posa dell'impianto di riscaldamento, con massetto autolivellante. Essi saranno completi di giunti di dilatazione ove necessari e bande perimetrali, pronti e finiti per la posa di pavimenti.

I sottofondi delle autorimesse, dei disimpegni comuni, dei pianerottoli comuni, dei portici, e dei terrazzi saranno di tipo tradizionale in impasto di sabbia e cemento opportunamente dosati ed avranno pendenze adeguate (ove necessarie) al fine di consentire l'evacuazione delle acque meteoriche. Essi saranno completi di giunti di dilatazione ove necessari e bande perimetrali, pronti e finiti per la posa di pavimenti.

Parapetti

Scale interne ed esterne

I parapetti e le protezioni delle scale esterne verranno eseguiti in ferro saldato nei profili commerciali. In alternativa, ove la proprietà lo ritenesse opportuno, i parapetti in ferro potranno essere sostituiti da tavolati in laterizio di adeguato spessore.

Terrazzi

I parapetti dei terrazzi verranno realizzati in struttura mista con parte sottostante in muratura e parte superiore con vetro temperato multistrato, con sistema di fissaggio a borchie ancorato in aderenza alla muratura.

Intonaci

Interni

Le pareti ed i plafoni di tutti i locali interni delle abitazioni e delle autorimesse e dei disimpegni comuni (compresi eventuali volumi tecnici e servizi) saranno di tipo premiscelato, rifiniti a civile mediante uno strato superficiale di stabilitura e aggregati silicei. Verranno posti in opera paraspigoli in metallo sugli spigoli verticali. Le superfici che dovranno accogliere eventuali rivestimenti (pareti bagni, ecc...) avranno superficie ad intonaco rustico.

Ove necessario le finiture interne a soffitto saranno realizzate con lastre di cartongesso o altro "sistema a secco" completo di rasature e stuccature di finitura liscia.

Eventuale finitura superficiale a base gesso dovrà essere comunicata alla proprietà almeno 30 giorni prima dell'esecuzione degli intonaci al rustico e comporterà una maggiorazione una tantum di € 3.000,00 + iva.

Opere in pietra

Soglie e davanzali

Le soglie ed i davanzali esterni saranno in pietra naturale con coste dritte, spigoli smussati e gocciolatoio.

Controdavanzali

Eventuali controdavanzali di finestre saranno in pietra naturale levigata con coste dritte e spigoli smussati.

Rivestimenti

I rivestimenti della scala esterna saranno in pietra naturale, con coste dritte e spigoli smussati.

Infissi

Finestre e portefinestre

Finestre e portefinestre avranno struttura in PVC colorato in massa. I serramenti avranno apertura a una, due o tre ante e comunque secondo quanto riportato negli elaborati progettuali, complete di ferramenta e maniglie con finitura cromo-satinato o colorazione RAL, con trasmittanza minima 1,3 W/m²k. I serramenti esterni saranno muniti di sistema monoblocco termoisolanti con funzione di falso telaio per il serramento, sotto bancale isolato e cassone isolato integrato per frangisole.

Autorimesse

Il portone dell'autorimessa sarà di tipo sezionale o basculante automatizzato. La finitura esterna dei pannelli dogati sarà di tipo liscia nella gamma dei colori RAL .

In corrispondenza di eventuali accessi pedonali delle autorimesse verrà installata una porta a battente antincendio certificata REI 120 con lamiera zincata a caldo e verniciata a fuoco nel colore RAL.



Portoncino

I portoncini d'accesso di sicurezza avranno serratura a cilindro tipo europeo, serratura di servizio, spioncino, ferramenta e maniglie con finitura cromo satinata.

Il rivestimento esterno sarà in materiale resistente alle intemperie ed agli agenti atmosferici.

Sistemi oscuranti

Il sistema di oscuramento sarà di tipo frangisole ad incasso costituito da lamelle in alluminio profilato colore RAL con finitura termolaccata. Il funzionamento di queste veneziane a pacchetto avverrà mediante l'azionamento elettrico che permetterà, oltre al sollevamento e all'abbassamento del telo anche l'orientamento degli elementi al fine di filtrare parzialmente la luce e la temperatura provenienti dall'esterno.



Porte interne

Le porte interne degli ambienti saranno di tipo tamburato ad anta singola a battente o a scomparsa con superficie laminata in vari colori ed essenze. Il marchio dei serramenti interni proposto è FERRERO LEGNO e la linea proposta è la Logica (ad esclusione di ante con vetro o con decori ed inserti) ad anta liscia.

La ferramenta sarà color cromo satinata.

Pavimenti, rivestimenti e zoccolini

Pavimenti

I pavimenti dei locali interni (ad esclusione di autorimesse e percorsi comuni) saranno in grès porcellanato proposto in formati commerciali fino ad una misura di 60x60 cm o 20x120 (nel caso di formati rettangolare) posato a colla su idoneo sottofondo con fuga di larghezza pari a 3 mm.

Il materiale avrà un prezzo massimo di listino pari a 50,00 €/mq e sarà visionabile presso un rivenditore indicato dalla proprietà.

I pavimenti delle autorimesse e dei percorsi comuni interni saranno in grès porcellanato proposto in formati commerciali fino ad una misura di 30x60 cm posato a colla su idoneo sottofondo con fuga di larghezza pari a 3 mm. La scelta delle piastrelle sarà a discrezione della Vela Costruzioni s.r.l.

I pavimenti delle aree esterne degli appartamenti (portici e terrazzi) saranno in grès porcellanato antigelivo con caratteristiche antisdrucchio R10 o superiore, proposto in formati commerciali fino ad una misura di 60x60 cm o 20x120 (nel caso di formati rettangolare) posato a colla su idoneo sottofondo con fuga di larghezza pari a 3 mm.

Il materiale avrà un prezzo massimo di listino pari a 50,00 €/mq e sarà visionabile presso un rivenditore indicato dalla proprietà.

In corrispondenza delle pavimentazioni sono previsti gli zoccolini ceramici a corredo.



Rivestimenti

I rivestimenti di superfici verticali di bagni e lavanderie avranno un'altezza massima di 2,10 m e saranno in grès porcellanato o ceramica proposto in formati commerciali fino ad una misura di 30x60 cm posato a colla su idoneo sottofondo con fuga di larghezza pari a 2 mm.

Nei locali cucina non verranno eseguiti rivestimenti murari.

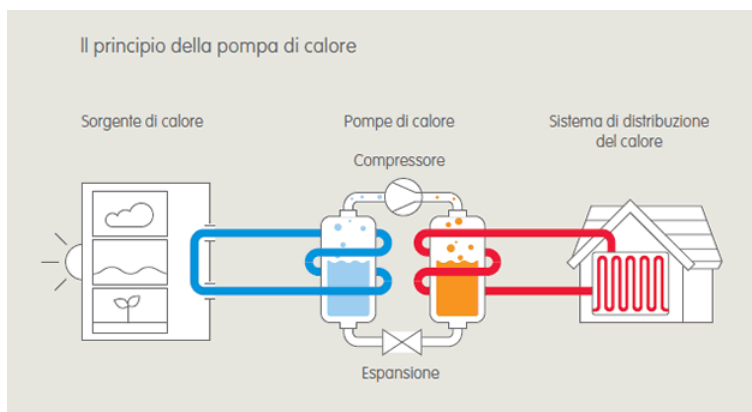
Il materiale avrà un prezzo massimo di listino pari a 50,00 €/mq e sarà visionabile presso un rivenditore indicato dalla proprietà.

Non sono inclusi nel presente capitolato greche, listelli e pezzi speciali che comportino costi aggiuntivi rispetto a quelli indicati.

Opere idrauliche

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo radiante a pavimento alimentato da pompa di calore aria/acqua, ad uso condominiale, ad alta efficienza (COP massimo 4,5) con accumulo di acqua calda sanitaria.



La gestione dei consumi relativi al riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria verrà definita tramite contabilizzatori di energia che permetteranno di definire in maniera univoca le incidenze per ogni singola unità abitativa.

Tutte le tubature di collegamento tra la caldaia ed i collettori, uno per ogni piano abitato, saranno in PE-X reticolare.

Le tubature componenti il sistema di riscaldamento a pavimento saranno in multistrato, ancorate ad un pannello preformato in EPS.

Impianto idrosanitario

L'impianto idrosanitario sottotraccia sarà costituito da tubature in PE-X reticolare che permetteranno la distribuzione dell'acqua fredda e calda dai collettori fino ai punti di presa.

Tutte le linee di scarico delle acque verranno realizzate con tubi in pvc di vari diametri resistenti ad alte temperature (fino a 90°C). La colonna principale avrà caratteristiche acustiche più performanti rispetto a quelle secondarie in quanto sarà in pvc silenziato.

E' inclusa la linea di collegamento dalla nicchia del relativo contatore fino al fabbricato

Sanitari e rubinetterie

La fornitura ed il posizionamento dei sanitari e delle relative rubinetterie è quello rappresentato negli elaborati grafici del fabbricato.

Non sono inclusi: lavabi, mobiletti con lavabi, arredi e box doccia.

Nei bagni verranno installati i seguenti sanitari corredati da rubinetterie: wc, bidet, piatto doccia con piletta incassata o (ove prevista) vasca da bagno in acrilico con pannello frontale di ispezione. E' inclusa la fornitura del rubinetto miscelatore del lavabo.

I sanitari proposti, di tipo sospeso, sono stati selezionati tra aziende leader nel settore e sinonimo di qualità.

Le rubinetterie proposte sono state selezionate tra aziende leader nel settore e sinonimo di qualità.

In corrispondenza dei vani doccia verrà installata colonna doccia con resistenza termostatica, dotata di soffione, diametro 200 mm e doccetta con design minimalista.

In corrispondenza delle vasche da bagno, se previste, verrà installata miscelatore con resistenza termostatica, dotata di doccetta con design minimalista.

Trattamento aria

Gli appartamenti avranno in dotazione la canalizzazione sottotraccia per predisposizione di impianto di VMC, la quale verrà incassata nella muratura o mascherata da velette e controsoffitti. Questo consente di non precludere in un prossimo futuro l'installazione delle apparecchiature necessarie al funzionamento del sistema di ricircolo dell'aria.

Impianto elettrico

Impianto elettrico

Gli appartamenti saranno dotati d'impianto elettrico a doppio circuito per corpi illuminanti e per elettrodomestici di Livello 1 costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione (impianto di distribuzione tarato per una potenza massima nominale di 6 kw). Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante (lampade, lampadari, ecc...) per l'interno e l'esterno delle unità.

Impianti accessori

Gli appartamenti saranno dotati d'impianto digitale terrestre all'interno dei locali soggiorno, e camere. In aggiunta a tale impianto verrà predisposta la canalizzazione sottotraccia per impianto di allarme volumetrico e perimetrale. Verrà installato un impianto videocitofonico.

Frutti, interruttori e placchette

Frutti, interruttori e placchette fanno parte della serie NOW del marchio Bticino nei colori nero, bianco e sabbia. Mediante l'aggiunta (da quantificarsi separatamente) di appositi dispositivi questa linea di ultima generazione permette di unire estetica raffinata alla tecnologia Smart. Questa nuova tecnologia consentirà in maniera semplice ed intuitiva di azionare e personalizzare i 4 scenari più comuni (entra, esci, giorno e notte),

visualizzare e controllare lo stato di luci, movimentazione delle frangisole e dei carichi connessi alle prese, visualizzare i consumi totali della casa e di ogni presa connessa (in tempo reale o cumulati), ricevere notifiche in caso di superamento della potenza contrattuale per evitare il black-out e ricevere notifiche in caso di malfunzionamento dei carichi.



Impianto fotovoltaico

Ogni fabbricato condominiale avrà a corredo pannelli fotovoltaici che consentiranno la produzione di energia elettrica.

Impianto di sollevamento

Piattaforma elevatrice

I vari piani del fabbricato saranno collegati, oltre che da scala comune, anche da piattaforma elevatrice con portata fino a 300 kg ed avente dimensioni compatibili con l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Tinteggiature

Superfici murali interne

Tutti i locali interni, le autorimesse ed i percorsi comuni coperti verranno pitturati in tinta unica bianca con idropittura traspirante a due riprese date a pennello o a rullo, previa mano di fissativo.

Superfici murali esterne

Le superfici esterne di plafoni e, comunque, protette dagli agenti atmosferici verranno pitturate in tinta unica chiara con idropittura traspirante per esterni a base di resine acriliche a due riprese date a pennello o a rullo, previa mano di fissativo.

Le superfici murali esterne verranno interamente finite mediante l'applicazione di rivestimento plastico ad effetto intonachino e ad elevata idrorepellenza e resistenza agli agenti atmosferici. Il colore sarà di tipo chiaro e verrà scelto dalla Vela Costruzioni s.r.l..

Opere in ferro

Le opere in ferro esterne verranno trattate mediante l'applicazione di una mano di pittura antiruggine ed una di smalto a base acqua con finitura opaca o lucida.

Opere esterne

Recinzioni

Le aree di proprietà degli appartamenti o comuni verranno separate da recinzioni in muretti in calcestruzzo sormontati da rete metallica con finitura zincata o in ferro trattato.

Non sono incluse schermature e/o messa a dimora di siepi.

Camminamenti

Il perimetro degli appartamenti posti al piano terra (ad eccezione del lato verso la strada interna) prevede la realizzazione di marciapiedi pedonali pavimentati in grès porcellanato antigelivo con caratteristiche antidrucciolo R10 o superiore, proposto in formati commerciali fino ad una misura di 30x60 cm.

La scelta delle piastrelle sarà a discrezione della Vela Costruzioni s.r.l.

Aree a verde

Le aree pertinenziali a verde (ove presenti) verranno consegnate successivamente alla stesa ed alla modellazione di uno strato superficiale di terra di coltivo ed alla semina manuale del tappeto erboso.

E' inclusa la predisposizione (cavidotti e pozzetti in cemento) per futura installazione di illuminazione esterna.

E' inclusa l'installazione di un rubinetto esterno di acqua potabile.

Non sono incluse impianti e predisposizioni per irrigazioni.

CONCLUSIONI

Dal presente capitolato restano escluse tutte le opere non espressamente descritte e menzionate. Qualora la parte acquirente intendesse apportare delle varianti alle lavorazioni contemplate, dovrà comunicarlo tempestivamente alla proprietà la quale, in maniera arbitraria, deciderà sulla loro fattibilità e ne comunicherà eventuali costi aggiuntivi, diminuzioni e/o maggiorazioni di prezzo.

Il presente documento costituisce elemento contrattuale solo se allegato al contratto preliminare di compravendita e sottoscritto dalle parti.

Lavena Ponte Tresa,

.....

(Vela Costruzioni s.r.l.)

.....

.....