

“residence la rondine”

Capitolato dei lavori.

ART. 1 OGGETTO:

Oggetto della descrizione tecnica sono i lavori necessari per la realizzazione di un edificio rientrante in **classe energetica A4** di n.16 unità e relativi garage in località Mussetta di Sotto, comune di San Donà di Piave.

Di seguito sono elencati i materiali di cui si prevede l'impiego e le tecniche costruttive che saranno utilizzati per le diverse categorie di lavoro, salve diverse prescrizioni e/o varianti che saranno indicate dalla DD. LL. in corso d'opera. Tali modifiche saranno apportate a totale discrezione dalla DD. LL. previa accettazione del venditore senza l'obbligo di comunicarle all'acquirente e senza che lo stesso possa trarne motivo di richiesta danni o indennizzi di qualsiasi natura.

ART. 2 FONDAZIONI

Le fondazioni saranno costituite da travi o platea in cemento armato delle dimensioni indicate dal calcolatore.

Il calcestruzzo da impiegare per l'esecuzione delle travi di fondazione sarà costituito in relazione alla vigente normativa.

Le armature saranno costituite in acciaio e ferro rispondenti ai requisiti di legge vigenti.

ART. 3 STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE E VERTICALE

La struttura portante verticale, così come indicata dai grafici esecutivi sarà costituita da pilastri in cemento armato e da murature in laterizio semipieno di diverso tipo e di diverso spessore.

La struttura orizzontale sarà costituita da travi e cordoli di collegamento in cemento armato.

Nell'esecuzione di strutture di cemento armato saranno rispettate le norme di cui alla legge vigente.

ART. 4 MURATURE

Tutte le strutture portanti saranno realizzate nel rispetto delle disposizioni di cui alla leggi vigenti.

Salvo quanto prescritto negli elaborati esecutivi, nel fabbricato in oggetto saranno realizzati i seguenti tipi di murature:

- a) Le pareti esterne saranno costituite da muro in laterizi semipieni dello spessore di cm. 25, e saranno con rivestimento a capotto spessore mm 120 come da disposizioni della DD. LL.,
- b) Le pareti divisorie interne agli alloggi saranno realizzate con laterizi forati da cm. 8/12;
- c) I muri divisorii tra i garages avranno caratteristiche R.E.I. 60.

ART. 5 SOLAI – COPERTURE – GRONDAIE

I solai saranno realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia; saranno completi delle armature longitudinali, trasversali e di ripartizione a norma di legge.

Il manto di copertura sarà in laterocemento e adeguatamente isolato con dimensionamento calcolato dall'Ingegnere responsabile dei cementi armati e del redattore della Legge 10.

Tutti i pluviali saranno realizzati in lamiera zincata preverniciata a sezione come da disposizioni della DD.LL.; le grondaie saranno realizzate in lamiera preverniciata sagomate e di colore come disposizioni della DD.LL.

ART. 6 ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI

I solai intermedi saranno isolati mediante formazione di massetto in calcestruzzo alleggerito con granuli di polistirolo vergine.

Il solaio del Piano terra verrà inoltre implementato di uno strato di Isocal di cm. 10 al fine di avere una perfetta coibentazione del solaio stesso. Il massetto di supporto alla pavimentazione sarà realizzato in sabbia e cemento di adeguato spessore, oppure con cemento autolivellante a rapida essiccazione.

ART. 7 CAMINI – SCARICHI – SFIATI

Gli angoli cottura come da elaborati grafici saranno serviti da una condotte in pvc , completa di torretta fuori tetto o coppella e raccolta condensa realizzata come da disposizioni della DD.LL.

ART. 8 INTONACI E TINTEGGIATURE

L'intonaco interno in tutti i locali sarà realizzato utilizzando malta premiscelata di composizione approvata dalla DD. LL.

Le tinteggiature interne di tutti i locali saranno del tipo semi lavabile, tinta bianco a due mani.

Le pareti esterne saranno trattate con rivestimento murale al quarzo tipo "rustico veneziano", ovvero con idropitture ad alta resistenza, a scelta della DD. LL.

Le parti in ferro, interne ed esterne, quali portoni, inferriate, ringhiere, etc. saranno zincate a caldo prima della loro posa in opera, colorazione a scelta della DD.LL.

ART. 9 PAVIMENTI – RIVESTIMENTI – DAVANZALI – RINGHIERE

Nei vari locali dovranno essere messi in opera, a regola d'arte comprese stuccature e quant'altro per dare il lavoro perfettamente ultimato, i seguenti materiali, tutti di prima scelta e privi di imperfezioni:

a) garage: mattonelle in gres porcellanato cm. 30 x 30 tipologia e colori a scelta € 30 (trenta) al mq. compresa posa;

b) Tutte le pavimentazioni e i rivestimenti parietali dei bagni fino a altezza cm. 120 (non previsto nell'angolo cottura) saranno preventivamente visibili presso l'azienda fornitrice e avranno un costo massimo compreso posa di € 70,00 al mq. sia per la ceramica che per pavimentazione in legno.

Eventuali extra costi saranno concordati direttamente con la ditta fornitrice.

f) davanzali, battiscopa e ringhiere: i davanzali e le soglie esterne saranno realizzati in lastre di marmo Trani spessore cm. 3, stuccate, levigate e lucidate, complete di gocciolatoio, della larghezza indicata nei particolari esecutivi allegati.

Le scale interne saranno in calcestruzzo con rivestimento in legno solo sulla pedata.

Tutti i battiscopa interni saranno realizzati in legno ramino tinta bianco RAL 9010 come le porte interne con h mm 50.

ART. 10 SERRAMENTI

Salvo diverse particolari indicazioni impartite in corso d'opera dalla DD.LL. è prevista la fornitura e la posa in opera dei seguenti serramenti le cui dimensioni esecutive sono indicate negli elaborati grafici allegati:

Tutte le chiusure finestrate rispetteranno le normative minime richieste in materia di risparmio energetico.

a) i portoncini di ingresso degli alloggi saranno del tipo blindato cieco pannello liscio e verniciato con colore a scelta della DD.LL. Dimensioni apertura cm. 90x240 circa, in opera compresa falsa cassa. Tutti i fori saranno dotati di tapparelle elettriche in pvc coibentate. La ferramenta di manovra e chiusura sarà silver e comunque preventivamente approvata dalla DD.LL.;

b) le porte interne degli alloggi: saranno del tipo tamburate e impellicciate colore bianco ral 9010 con ferramenta di manovra e sostegno in acciaio satinato a scelta della DD.LL. Saranno di dimensioni variabili cm. 75x210 o 80x210 cieche, così come indicato nei grafici di progetto; Le porte di accesso ai garages, dove previste, saranno del tipo R.E.I. 60. Non sono previste in capitolato porte a scrigno.

c) i portoncini dei garages saranno del tipo basculante coibentati in lamiera verniciata come indicato dalla DD.LL. E predisposti per la motorizzazione.

d) i serramenti esterni di tutti i locali di abitazione saranno a libro o alzanti scorrevoli dove previsti, in pvc colore antracite o comunque scelto dalla DD.LL., vetrocamera secondo normativa, ferramenta di manovra e sostegno in acciaio satinato.

ART. 11 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato con la più scrupolosa osservanza di tutte le norme vigenti (livello 1).

In ogni unità immobiliare dovranno essere realizzati i seguenti punti di utenza.

- SOGGIORNO/ANGOLO COTTURA: due punti luce deviato a soffitto o a parete, quattro prese forza, quattro prese luce, due prese TV ed una presa telefono;

- DISIMPEGNI (piano terra) : un punto a soffitto una presa forza;

- DISIMPEGNO (piano notte): un punto a parete, una presa forza;

- CAMERE SINGOLE: un punto luce deviato, due prese luce, due prese forza, una presa TV e una presa dati;

- CAMERA MATRIMONIALE: un punto luce deviato, due prese luce, tre prese forza, una presa TV e una presa dati;

- BAGNI: un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, due prese forza luce;

-W.C (piano terra): una presa per interruttore regolamentare per lavatrice, un punto luce semplice a soffitto e uno a parete con interruttore separato, una presa forza luce;

ESTERNI: tutti gli esterni compreso il viale carraio saranno adeguatamente illuminati. Per evitare contatore comune l'illuminazione del viale carraio sarà suddivisa tra le unità e centralizzate per l'accensione simultanea.

In ogni alloggio saranno realizzati due circuiti indipendenti bipolari più terra, uno per luce e uno per forza motrice, facenti capo ad un quadretto generale nel quale sarà installato un interruttore differenziale (salvavita).

E' previsto l'impianto satellitare con relativa parabola e accessori vari per il perfetto funzionamento e l'impianto tv finito con palo e antenna.

L'impianto elettrico sarà completo di impianto di terra e di sistema equipotenziale a norma di legge. E' compresa inoltre la fornitura e la posa di tutti quegli accessori e apparecchiature, anche se non espressamente sopra menzionate, necessari per fornire gli impianti completi a perfetta regola d'arte e funzionanti nel rispetto di tutte le norme di legge e di sicurezza vigenti in materia. A carico dell'impresa è anche il rilascio delle attestazioni previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

E' prevista la predisposizione (canalina in plastica da centralina a postazione) dell'impianto antintrusione del tipo volumetrico in n.2 punti (notte-giorno) e del perimetrale a barriera esterno sul giardino come pure la predisposizione di n.2 postazioni per eventuali telecamere.

E' prevista la predisposizione per l'impianto di climatizzazione in due punti per ogni unità immobiliare (zona giorno+zona notte)

E' prevista l'installazione completa dell'impianto fotovoltaico della potenzialità di kw.4,4 Per ogni unità immobiliare

ART. 12 IMPIANTO IDRICO IGIENICO SANITARIO

L'impianto sarà indipendente per ciascuna unità immobiliare, a partire dal contatore consorziale fino ai diversi punti di utenza sotto descritti e comprenderà la fornitura e la posa sottotraccia di tutte le tubazioni in acciaio trafilato zincato tipo Mannesmann adeguatamente protette e coibentate in polietilene tipo a.d. dalla postazione dell'acquedotto consorziale fino ai diversi punti di utenza e, inoltre, la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature in appresso descritte.

Scarichi e sfiati con sezioni indicate dalla DD.LL. saranno del tipo Geberit o similari con giunti a fusione mediante piastra elettrica.

E' prevista la fornitura e posa dei seguenti apparecchi:

a) angoli cottura:

- attacco acqua calda e fredda con scarico per lavello a +40 cm. Da quota pavimento, nella posizione indicata dalla DD.LL.;

- attacco e scarico per lavastoviglie, completo di scatola sifonata da incasso con placca in acciaio per ispezione, rubinetto con rosone portagomma;

b) W.C.al piano terra:

- lavabo in porcellana bianca vetrificata, completo di miscelatore monocomando per bidet con snodo e aeratore, scarico a saltarello, sifone, tubetti di alimentazione e ogni altro accessorio d'uso;

- vaso a sedere "back to wall" in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta di cacciata interna al muro della GEBERIT o similare, sedile in plastica bianco del tipo pesante, completo di tutti gli accessori d'uso;

- piatto doccia da cm100-120 x 80 o altra dimensione compatibile con le dimensioni del bagno completa di colonna di scarico e manopola, sifone, miscelatore monocomando esterno completo di aeratore e doccia con supporto a parete;

b) VANO TECNICO: Pompa di calore con bollitore di Litri 300 e accessori per il corretto funzionamento, attacco lavatrice, inverter e quadri generali;

c) bagno zona notte:

- piatto doccia da cm100-120 x 80 o altra dimensione compatibile con le dimensioni del bagno completa di colonna di scarico e manopola, sifone, miscelatore monocomando esterno completo di aeratore e doccia con supporto a parete;

- lavabo in porcellana bianca vetrificata, completo di colonna, miscelatore monocomando con aeratore, scarico a saltarello completo di sifone, tubetti di alimentazione viti per il fissaggio e ogni altro accessorio d'uso;

- vaso a sedere "back to wall" in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta di cacciate interna al muro, sedile in plastica bianco del tipo pesante, completo di tutti gli accessori d'uso;

- bidet "back to wall" in porcellana vetrificata bianca, completo di miscelatore monocomando per bidet con snodo e aeratore, scarico a saltarello, sifone, tubetti di alimentazione e ogni altro accessorio d'uso;

e) secondo bagno in camera:

- piatto doccia da cm100-120 x 80 o altra dimensione compatibile con le dimensioni del bagno completa di colonna di scarico e manopola, sifone, miscelatore monocomando esterno completo di aeratore e doccia con supporto a parete;

- lavabo in porcellana bianca vetrificata, completo di colonna, miscelatore monocomando con aeratore, scarico a saltarello completo di sifone, tubetti di alimentazione viti per il fissaggio e ogni altro accessorio d'uso;

- vaso a sedere "back to wall" in porcellana vetrificata bianca, completo di cassetta di cacciate interna al muro, sedile in plastica bianco del tipo pesante, completo di tutti gli accessori d'uso;

d) giardini:

- ogni giardino sarà dotato di un punto acqua su pozzetto completo di rubinetto montato su tubo esterno coibentato e dell'altezza di circa cm.50;

Tutto gli apparecchi igienici saranno bianchi e preventivamente visibili presso i fornitori, eventuali variazioni saranno concordate direttamente con i fornitori.

La rubinetteria sarà preventivamente visibili presso i fornitori, eventuali variazioni saranno concordate direttamente con i fornitori.

Sono inoltre ovviamente compresi tutti gli altri lavori e forniture, anche non sopra menzionati, ma necessari per dare gli impianti completamente ultimati e funzionanti a regola d'arte e nel rispetto delle norme di legge vigenti.

ART. 13 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento a bassa temperatura e produzione di acqua calda per usi sanitari con bollitore di Litri 300 sarà indipendente per ciascuna unità e sarà realizzato con la osservanza della legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni, delle norme UNI CIG vigenti e di ogni altra normativa di legge in materia.

- impianto di tipo a pavimento a bassa temperatura comprensivo di pannelli isol, tubo per stesura anelli, rete antiritiro, clips di fissaggio, cornice perimetrale, curve di sostegno additivo termo fluidificante. Regolazione con due collettori per distribuzione dei vari anelli zona giorno e zona notte più due scalda salviette elettrici nei bagni;

E' compreso ogni altro onere e finitura, anche se non sopra menzionato, necessario per dare gli impianti ultimati e perfettamente funzionanti nel rispetto di tutte le norme di legge in materia.

Predisposizione dell'impianto per il condizionamento dell'aria con un punto in zona giorno e uno in zona notte.

ART. 14 LAVORI E IMPIANTI ESTERNI

All'esterno dei fabbricati saranno realizzati tutti gli impianti tecnologici, interrati e non, per rendere completamente fruibili le nuove unità immobiliari, compresa la strada interna al lotto di accesso ai fabbricati, ai garages e ai marciapiedi, il tutto conformemente ai criteri di cui in appresso, ed alle indicazioni riportate nei disegni allegati ed alle prescrizioni riportate nei disegni allegati ed alle prescrizioni che saranno fornite in corso d'opera dalla DD.LL. .

In particolare:

fognature : saranno realizzate reti di fognatura separate per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche e di quelle nere e saranno collegate alla fognatura pubblica, il tutto verrà realizzato su indicazioni fornite successivamente dalla DD.LL..

Le caditoie saranno realizzate mediante fornitura e posa in opera di pozzetti da cm. 40x40x40 dotati di forina in ghisa del tipo stradale classe 250, mentre quelle posizionate nei giardini saranno in cemento.

Dovranno inoltre essere messe in opera vasche condensagrassi in calcestruzzo, a due scomparti della capacità calcolata dalla DD.LL., chiusini per ispezione e pulizia, realizzate come da grafici esecutivi che verranno forniti successivamente dalla DD.LL..

Le linee acque nere e le vasche condensagrassi saranno collegate ad un pozzetto posto sopra la condotta di scarico, che sarà reso ispezionabile; a seconda che il pozzetto si trovi nell'area pavimentata o all'interno dei giardini dovranno essere messi in opera sigilli in ghisa o in cemento.

b) I sottofondi dei vialetti carrai, saranno realizzati mediante scavo di sbancamento (oppure riporto di almeno cm.25/30 di ghiaia tout-venant, stesa sopra foglio di tessuto-non-tessuto; successivamente sarà steso uno strato di stabilizzato per predisporre la quota finale di pavimentazione ed infine avverrà la posa del cemento massello autobloccante su letto di pietrischetto di circa cm.4/5.

Il rivestimento dei marciapiedi sul perimetro dell' edificio, dove verrà indicato dalla DD.LL., saranno realizzati in piastrelle in gres porcellanato o cemento stampato.

Si Precisa che i disegni dei cancelli e la colorazione saranno forniti dalla DD.LL.

Tutti gli alloggi saranno dotati di cancello pedonale delle dimensioni di cm. 100 x120 e saranno completi di serratura ad apertura elettrica comandata da video/citofono interno all'abitazione.

I disegni di esecuzione dei cancelli che di quelli pedonali saranno forniti esclusivamente dalla DD.LL..

L'area di proprietà di fronte al garage destinata a l parcheggio della seconda auto sarà adeguatamente segnata a terra.

d) rete TELEFONO: sarà realizzata mediante fornitura e posa di pozzetti, tubazioni e cavi di tipo SIP dalla linea principale sulla pubblica via fino all'interno dei singoli alloggi.

e) rete ENEL; sarà realizzata mediante fornitura e posa di tubazioni in pvc tipo ENEL a partire dalla condotta sulla pubblica Via e fino agli armadi contatori posti sulla recinzione indicato dalla DD.LL. di ogni alloggio e da questi fino all'interno dei singoli alloggi.

Tutti i pozzetti principali dovranno essere portati in quota mediante posa in opera di apposite prolunghe e resi ispezionabili; la chiusura avverrà a seconda che si tratti di pozzetti su pavimentazione o su giardino con chiusini in ghisa o in cls con telaio ed ispezione.

f) linea dell'Acqua: sarà realizzata mediante fornitura e posa di tutte le tubazioni a norma di legge a partire dalla condotta sulla pubblica Via fino ai contatori posizionati dove verrà indicato dall'ente erogatore in accordo con la DD.LL. e successivamente fino all'interno dei singoli alloggi.

Tutti i contatori enel e acqua saranno posti in apposite nicchie all'inizio della strada privata, come da progetto.

g) varie: tutto lo scoperto ad eccezione dei marciapiedi e dei vialetti di accesso dovrà essere sistemato a giardino mediante asporto dei materiali di risulta e riporto di terra vegetale alla quota indicata dalla DD.LL.

NOTE

E' esclusivo diritto della società costruttrice concedere o meno l'autorizzazione per variazioni in corso d'opera, sentito l'insindacabile parere della DD.LL., unica parte riconosciuta da ambo le parti interessate a poter variare tipologie, quantità, caratteristiche, ecc., in funzione dei lavori nello spirito migliorativo od equivalente delle scelte di progetto.

Le misure degli alloggi potranno subire lievi variazioni in quanto i disegni allegati alla presente relazione sono architettonici e non esecutivi, che saranno redatti durante il corso dei lavori.

Le misure e la distribuzione dell'area esterna potranno subire delle variazioni durante l'esecuzione dei lavori per compensazioni dovute a riconfinazioni e tracciamenti. Pertanto i disegni allegati ai contratti di vendita dovranno intendersi di massima e l'acquisto va inteso a corpo e non a misura.

La parte venditrice si riserva la possibilità di poter variare i tipi di materiale in conformità all'andamento del mercato e di apportare eventuali lievi modifiche alle misure dei vani ed al posizionamento delle strutture portanti per motivi di carattere statico.

La scelta dei materiali e l'esecuzione dei lavori relativi alle parti comuni del fabbricato avverranno su indicazione insindacabile della DD.LL. che si avvalerà di volta in volta dell'approvazione della società costruttrice.

Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale, soggetto quindi a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nel limite delle abituali tolleranze, vanno accettate e pertanto dichiara di accettare. La garanzia rilasciata dalla società venditrice è limitata esclusivamente ai materiali scelti e forniti dalla presente descrizione; nessuna garanzia o responsabilità viene assunta dalla società venditrice per quei materiali scelti dalla parte acquirente al di fuori della presente descrizione anche se fornite e posate dalla società appaltatrice ed esecutrice degli edifici.

Per quanto riguarda eventuali modifiche ed in particolare il grado di finiture (quali ceramiche, sanitari, rubinetterie, maniglie, pavimenti, rivestimenti, ecc..) si stabilisce che i materiali di esecuzione saranno forniti esclusivamente dalla impresa esecutrice dell'opera.

San Donà di Piave,

VENDITORE

ACQUIRENTE