

Residenza Giglio

Capitolato opere

Villa Singola € 549.000,00



Immagine a titolo di esempio



PREMESSE

la Direzione Lavori, si riservano la facoltà di variare il progetto, sia dal lato estetico sia da quello tecnico. In ogni caso, le varianti di progetto non comporteranno nessuna diminuzione estetica e funzionale dell'edificio; infatti, l'eventuale sostituzione di materiali potrà avvenire soltanto se a queste subentreranno finiture di valore e pregio, pari o superiori, rispetto a quelli descritti. L'acquirente ha la facoltà di chiedere, entro un mese dall'inizio dei lavori, l'utilizzo di finiture o materiali diverse da quelli nella presente descrizione. La scelta sarà condizionata dall'approvazione del preventivo, di maggior o minor costo, rispetto a quanto previsto in capitolato. Il tutto sarà oggetto di separata convenzione che sostituirà ad ogni effetto, per le voci corrispondenti, la presente descrizione tecnica.

CERTIFICAZIONI

I parametri espressi sul capitolato e sulla brochure sono da considerarsi valori di progetto e non un vincolo contrattuale. Garantiamo quindi per ogni appartamento o villa come classe minima certificata la A1. La certificazione finale, infatti, verrà eseguita da un tecnico esterno abilitato, che si occuperà di valutare i diversi parametri.



RISPARMIO ENERGETICO

Come la convenienza di un'auto si misura dal consumo di carburante, così l'economia di una casa si misura dal consumo energetico. Le palazzine di nostra costruzione consumano circa l'83% in meno rispetto alle case di vecchia costruzione, il cui consumo medio è stimato a 160Kwh/mq. Inoltre, non solo rispettano quanto imposto dalle legislazioni e normative attualmente vigenti, ma arrivano a consumare anche molto meno. Grande risparmio energetico, grande rispetto per l'ambiente e grande risparmio economico. Le nostre case saranno classificate a basso consumo energetico, collocandosi quindi in CLASSE A, un eccellente risultato, soprattutto se paragonato alla classe G in cui mediamente si classifica il patrimonio edilizio esistente. Un alto risparmio energetico comporta anche un'importante riduzione nelle emissioni di anidride carbonica (Co2) nell'atmosfera. Infatti edifici con certificazione energetica in CLASSE A emettono circa il 60% di Co2 in meno. Possiamo quindi affermare che le nostre case hanno a cuore il nostro pianeta.

OPERE IN CEMENTO ARMATO & FERRO

Tutte le opere in cemento armato verranno eseguite nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e saranno antisismiche. Verranno realizzati in cemento armato: • Fondazioni continue o plinto, a seconda del tipo di terreno e delle risultanze delle prove geologiche fatte in loco; • Murature perimetrali del piano interrato; • Scale; • Pilastri interni e perimetrali; • Solai dei piani di abitazione in soletta mista con travetti prefabbricati o gettata in opera. Mentre invece i solai dei box verranno realizzati in Predal.

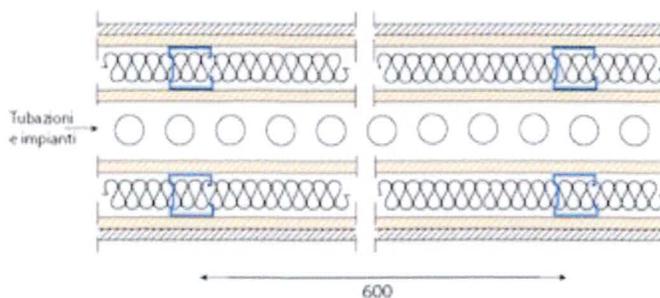


SOLAMENTO ACUSTICO

Dopo una giornata di lavoro, il silenzio di casa è qualcosa a cui ambire. Per questo motivo nelle nostre costruzioni poniamo particolare attenzione all'isolamento acustico. Per poter quindi ottenere il miglior risultato possibile abbiamo deciso di posare in opera dei pannelli di spessore 10 mm sotto tutte le pareti divisorie interne, esterne e tra le unità abitative. In questo modo i suoni, che altrimenti passerebbero per vibrazione attraverso le murature, non vengono trasmessi. Inoltre, adottando il sistema di posa a secco, la qualità di vita nelle nostre costruzioni viene ancora migliorata. Questo sistema infatti garantisce un comfort acustico a dir poco eccezionale, sia tra appartamenti confinanti che tra locali interni allo stesso appartamento, rendendo così i risultati ineguagliabili rispetto alle soluzioni standard proposte dai nostri competitor. A fine lavori l'acustica di ogni appartamento verrà verificata da un ingegnere tecnico competente in acustica ambientale, che si occuperà poi in seguito di redigere la dichiarazione dei requisiti passivi acustici.

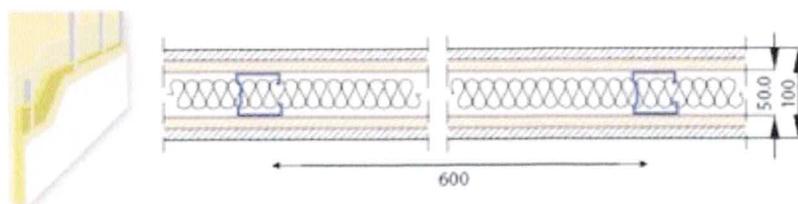
PARETI TRA UNITA' ABITATIVE

Le murature divisorie tra le diverse unità immobiliari saranno realizzate mediante parete a secco costituita da orditura metallica, rivestita da ambo i lati da un doppio strato di lastre in gesso additivato per aumentarne la resistenza meccanica. Con questo sistema si va ad aumentare esponenzialmente la performance e l'isolamento acustico, tramite la presenza di lana di roccia e/o di vetro tra le due lastre. Lo spazio tra le due strutture sarà inoltre utilizzato per il passaggio di tubazioni e impianti.



TRAMEZZE INTERNE

Lo stesso metodo - parete a secco - verrà applicato anche per le tramezze interne ad ogni appartamento, le quali a loro volta garantiranno un isolamento acustico d'eccellenza grazie agli isolanti fonoassorbenti altamente performanti. Infine, questi materiali, che si rivelano essere molto più resistenti e impermeabili rispetto ai classici metodi di costruzione, verranno posizionati nello specifico: nei bagni, nella parete attrezzata del locale cucina e nel locale soggiorno dove verrà predisposto l'attacco per la tv.

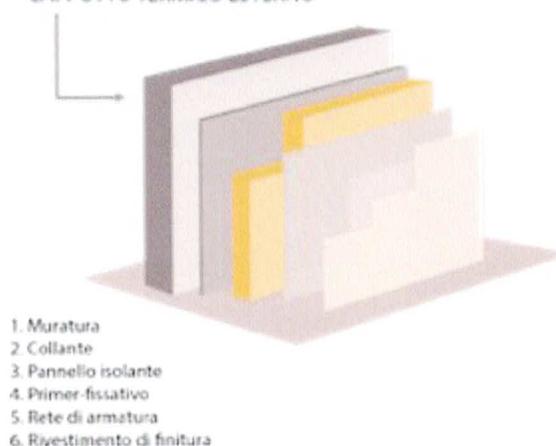


PARETI PERIMETRALI

Le pareti perimetrali avranno uno spessore di 45 cm per assicurare un comfort perfetto, e saranno composte da Gasbeton 240 mm con successiva rasatura, doppia rete, cappotto termico da 10 cm con graffite, finiture silossaniche e pietra naturale o gres. All'interno vi sarà una tamponatura in doppia lastra, con posa a secco in fibra di gesso e lana isolante, il tutto sostenuto dalla struttura metallica da 75 mm. Scelta dei colori a discrezione della Direzione Lavori. Si escludono, e quindi resteranno a carico del cliente, le opere di tinteggiatura interna delle murature degli alloggi, la realizzazione di eventuali opere di controsoffittatura o quant'altro non sia previsto dal presente capitolato.



CAPPOTTO TERMICO ESTERNO



TETTO PIANO

Il tetto della palazzina sarà realizzato in CLS armato da spessore 30 cm, con una coibentazione da 14 cm in stiferite. Il successivo manto di copertura a protezione dell'isolamento sarà da 20 cm, con la realizzazione di pendenze in sabbia e cemento e impermeabilizzazione con doppio manto di guaina bituminosa con spessore 4 mm bianca riflettente.

MARCIAPIEDI E PORTICATO

Si prevedono dei sottofondi in cemento armato con rete, previa posa sottostante di due guaine impermeabilizzanti. I modelli e i colori di: piastrelle in gres porcellanato 60x30, e dei parapetti in cemento con inserti in vetro, saranno a scelta della Direzione Lavori. Gli scarichi dell'acqua saranno delle pilette a pavimento. Per gli attici verranno utilizzati dei pavimenti galleggianti in gress porcellanato con spessore 2 cm, 60x60, con sottostante un doppio strato di guaina su massetti pendenziati, per garantire il deflusso dell'acqua piovana. Saranno posate piastrelle autobloccanti per l'area di Manovra antistante il Box oltre alle strisce auto lungo il corsello per arrivo al Box.

MARMI & PIETRE NATURALI

Le scale interne daranno un tocco di intramontabile eleganza alla palazzina grazie al rivestimento in granito Bianco Sardo. Gli androni, l'ingresso, i davanzali e le soglie saranno invece realizzate in pietra a scelta dalla Direzione Lavori o anch'essi in Bianco Sardo.



PAVIMENTI & RIVESTIMENTI

La nostra formula chiavi in mano, comprende tutto, anche i pavimenti e i rivestimenti interni ed esterni alle unità immobiliari. I pavimenti di zona giorno e zona notte, compresi nel capitolato, saranno in gres porcellanato monocottura di prima scelta, rivestimento posato a colla. Questi verranno posati su fondo autolivellante, per garantire una miglior prestazione energetica. Il battiscopa sarà in legno, come le porte. I rivestimenti di entrambi i bagni (di servizio e padronale) arriveranno sino ad altezza 2 mt. Mentre il rivestimento del locale cucina sarà previsto solo per la parete del piano cottura a un'altezza di 1,60 mt. Tutti i pavimenti e rivestimenti presentano un'ampia scelta di formati ed effetti e saranno visionabili presso lo show-room del nostro rivenditore autorizzato. Marciapiedi e Portico saranno in gres porcellanato antigelivo nel formato a scelta della Direzione Lavori. I pavimenti di garage e cantine, come le rampe di accesso ai box, saranno realizzati in cls liscio al quarzo. Le corsie dei box avranno uno spessore di 10/14 cm.

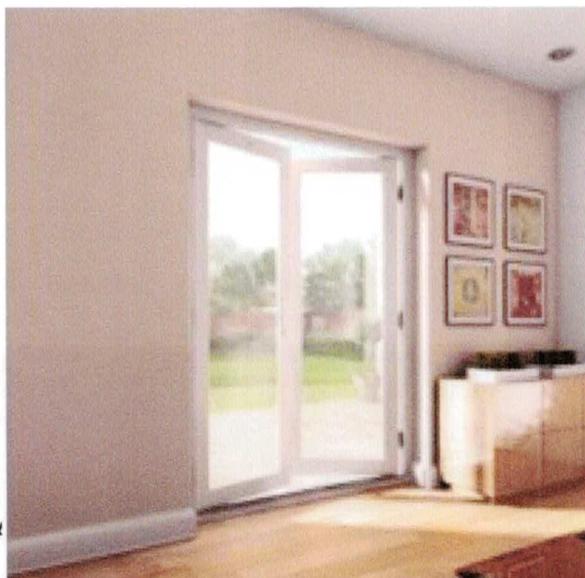
_____ predisporrà in tempo utile un campionario di piastrelle per pavimenti e rivestimenti con caratteristiche rispondenti a quanto sopra descritto, per la scelta degli acquirenti all'interno del proprio appartamento. Nel caso in cui gli acquirenti ritardassero o non confermassero nei tempi stabiliti il materiale scelto, la Direzione Lavori si riserverà il diritto di procedere a sua discrezione nella scelta e posa dei materiali in conformità al capitolato.

NOTA BENE: La posa in opera dei pavimenti e rivestimenti è prevista da capitolato diritta-unita. Qualora la parte acquirente intenda variare materiali o posa, dovrà riconoscere alla venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi pieni di listino dei due materiali. La fornitura di scorte delle pavimentazioni da capitolato posate sarà a pagamento.



;

I serramenti degli appartamenti saranno tutti in PVC, tinta bianca. I modelli di finestre selezionate si contraddistinguono per gli speciali vetri basso-emissivi, gli elevati valori termoisolanti del telaio, le migliori prestazioni di permeabilità all'aria e l'isolamento acustico e termico. Numerosi vantaggi che portano infine a un abbattimento delle spese di riscaldamento e alla più completa tranquillità. I serramenti selezionati presentano inoltre diversi tipi di aperture, tra cui: vasistas e invernale, tutto per avere un comfort a 360°.



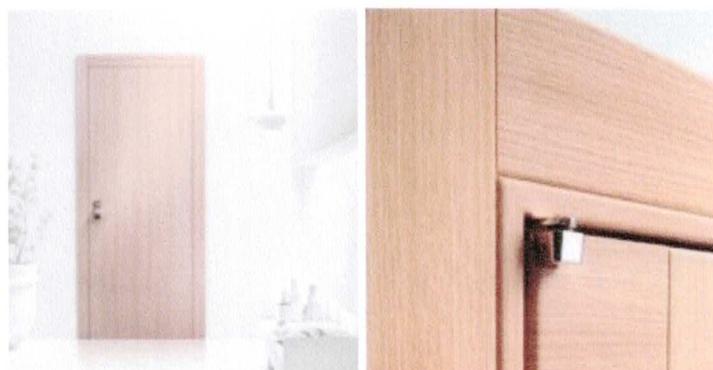
TA

Le nostre costruzioni si contraddistinguono per il loro design attuale ed elegante. Un importante elemento che contribuisce a rafforzare questo tipo di estetica sono le tapparelle. Tutte in alluminio coibentate e motorizzate singolarmente, con un comando generale posto all'ingresso dell'appartamento per permettere la chiusura e l'apertura anche in simultanea.



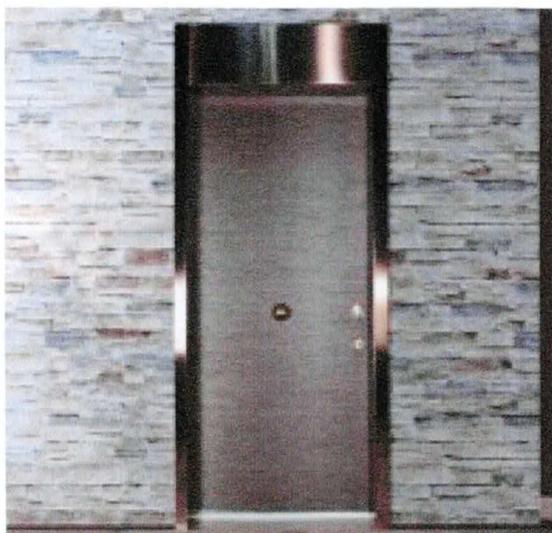
PORTE INTERNE

Le porte sono degli elementi fondamentali per la definizione dello stile dell'arredamento di una casa. Per questo motivo abbiamo deciso di proporre una vasta gamma di colori Grafis all'interno del nostro capitolato. Tutte le porte interne saranno di tipo battente a un'anta, in tamburato laminato con venatura orizzontale e con cerniere di tipo Pivot.



PORTE BLINDATE

Ogni unità abitativa sarà dotata di una porta blindata da 90x210 cm. completa di cilindro e serratura a profilo europeo, spioncino, rivestimento esterno in laminato con venatura orizzontale nel colore a scelta dalla Direzione Lavori, e pannello di colore bianco liscio all'interno, con cerniere a scomparsa.



BASCULANTE

Le porte delle autorimesse di tipo basculante saranno in lamiera pre-verniciata con predisposizione alla motorizzazione. Colori a scelta della Direzione Lavori.



IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

I nostri appartamenti sono completi di tutti gli impianti più all'avanguardia, per permettere ai nostri clienti di godersi la propria casa al 100% fin da subito. Una delle nostre priorità è inoltre affrontare seriamente il problema dell'inquinamento, in particolare quello urbano, per questo motivo siamo sempre alla ricerca delle migliori opzioni sul mercato. L'impianto, funzionante a elettricità, di tipo centralizzato, con un conta K/cal per ogni appartamento, ed è dedicato al riscaldamento di pavimenti

e acqua. La pompa di calore elettrica con centralina modulare è stata scelta per la sua capacità di tagliare i consumi di energia primaria, e aumentare il ricorso all'energia rinnovabile. Il nuovo sistema nasce dall'integrazione di diverse tecnologie - pompa di calore aria/acqua e pannelli fotovoltaici - per la produzione integrata di acqua per riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento estivo. In questo modo si può garantire il massimo comfort in qualsiasi condizione climatica, dando un valore aggiunto alla certificazione energetica degli edifici. L'elettronica di sistema gestisce le varie fonti di energia nel modo più efficiente, mentre il sistema ibrido integrato (pannelli fotovoltaici ed energia elettrica) ne soddisfa i fabbisogni ottenendo il massimo risparmio sulla spesa energetica e un minor impatto ambientale grazie allo sfruttamento delle fonti rinnovabili. Il riscaldamento degli ambienti è garantito da impianto a pannelli radianti a pavimento in tutti i locali.

La rete di distribuzione, con guaina di plastica, è calcolata per ottenere le temperature dei singoli locali, mediante collettori posti nell'apposita nicchia a parete. La regolazione sarà autonoma con 2 termostati d'ambiente in ogni appartamento.



IMPIANTO DI VMC

La ventilazione meccanica controllata (VMC) è un impianto che permette di avere un ricambio di aria pulita e asciutta in casa, recuperando dall'aria il calore che viene espulso. La VMC permette di evitare danni derivanti dall'umidità, prevenendo le muffe, grazie ad un buon apporto di aria regolare. È in grado di risolvere anche altri problemi, favorendo la qualità alta dell'aria interna, recuperando calore perso nelle manovre di areazione, producendo efficienza fino al 90%. Durante gli inverni l'umidità presente nell'ambiente viene ridotta, fungendo anche da deumidificatore. Se in casa vi sono soggetti allergici, la ventilazione meccanica controllata è fondamentale poiché è in grado di filtrare i pollini, la polvere e le spore provenienti dall'esterno. Non consuma molta elettricità e il rumore è quasi impercettibile.

La ventilazione meccanica controllata offre quindi i seguenti vantaggi: 1. Ventilazione costante dell'ambiente interno, con tutte le positive ricadute sul comportamento termoigrometrico, dunque sugli aspetti di comfort ed igienico-sanitari. 2. Filtrazione dell'aria immessa nell'ambiente interno, con evidenti benefici per soggetti affetti da allergie e da patologie a carico del sistema respiratorio. 3. Possibilità di integrare sistemi di umidificazione e deumidificazione, ma anche sistemi di climatizzazione "a tutta aria" (o "aria primaria").

4. Comfort acustico: il venire meno della necessità di aprire le finestre consente di non risentire dell'inquinamento acustico esterno. Va d'altra parte precisato che, disattivando l'impianto, le finestre possono essere liberamente aperte senza causare alcuno scompenso del sistema di VMC. 5. Recupero del calore altrimenti dissipato con la ventilazione naturale.



ARIA CONDIZIONATA

L'immobile sarà provvisto di predisposizione del Clima nel soggiorno e nelle camere.



IMPIANTO FOTOVOLTAICO

I pannelli fotovoltaici consentono di abbattere la spesa per l'energia elettrica ed il riscaldamento essendo al servizio della pompa di calore creando una fonte di energia pulita e rinnovabile. L'utilizzo del fotovoltaico apporta anche vantaggi a livello sociale, come per esempio, la riduzione dell'emissione di gas serra e quindi dell'inquinamento e l'aumento di autoproduzione dell'energia elettrica per soddisfare il fabbisogno condominiale. Progettati, realizzati e collaudati secondo i dettami del D.M. 19 febbraio 2007, ottemperante in particolare tutte le prescrizioni e le imposizioni proprie dell'allegato A del citato D.M., i moduli fotovoltaici, in silicio policristallino, saranno provati e verificati da laboratori accreditati secondo le specifiche prove atte alla verifica dei moduli, ed in conformità alla norma UNI CEI EN ISO/IEC 17025.



IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato nel completo rispetto delle norme vigenti in materia, facendo riferimento in particolare alla Legge 46/90. Questo sarà eseguito con i materiali forniti della ditta BTicino, e sarà studiato e personalizzato con la finalità di avere una corretta illuminazione e funzionalità. Ciascun appartamento verrà certificato in classe 2 e avrà a disposizione circa 100 punti luce tra prese ed interruttori. Inoltre sarà presente anche la domotica centralizzata per la sincronizzazione e controllo delle tapparelle. In aggiunta, è prevista l'attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, nonché la predisposizione dell'edificio alla banda ultra larga. Infine si considera inclusa la predisposizione antifurto. Restano esclusi tutti i corpi illuminanti interni. Infine, all'interno dei nostri box, verrà predisposta una presa per auto elettrica. **NOTA BENE:** Per i clienti più esigenti è possibile modificare l'impianto previsto (standard), con un impianto personalizzato gestito interamente dalla domotica, con telecamere interne, controllo carichi, gestione luci da remoto, web center e molte altre funzioni, che i clienti potranno decidere di installare.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

I tubi, nelle colonne montanti, utili alla distribuzione dell'acqua di scarico e degli allacci per acqua calda verranno debitamente isolati, in modo tale da bloccare qualsiasi rumore. I tubi di scarico in PVC della fognatura saranno visibili al piano interrato sia sul soffitto, sia sui profili delle pareti. Il supertubo sarà delle dimensioni occorrenti. **BAGNO PADRONALE:** • Sanitari marca Ideal Standard colore bianco e miscelatori modello CERAMIX cromo; • Bidet sospeso monoforo modello TESI; • W.C. sospeso con sedile modello TESI e tecnologia risciacquo AQUABLADE; • Vasca da bagno modello CONNECT AIR acrilico a incasso, colore bianco, dim. 170x70 cm; O in alternativa • Piatto doccia modello KREA, colore bianco, dim. 80x80 o 100x80 cm, con soffione VENERE diametro 200 mm e doccino di cortesia E-LINK (escluso box doccia).



BAGNO DI SERVIZIO: • Sanitari marca Ideal Standard colore bianco e miscelatori modello CERAPLAN cromo; • Bidet sospeso monoforo modello i.Life A; • W.C. sospeso con sedile modello i.Life A; • Piatto doccia modello KREA, colore bianco, dim. 80x80 o 100x80 cm con asta saliscendi modello AQA 1 (escluso box doccia); • Lavabo con semi-colonna da 55 cm. **CUCINA:** Il locale cucina sarà dotato di presa per il piano a induzione, e degli attacchi per acqua calda e fredda per il lavello (quest'ultimo escluso). Si ritengono esclusi anche i relativi impianti e allacci di scarico per lavastoviglie e lavello.



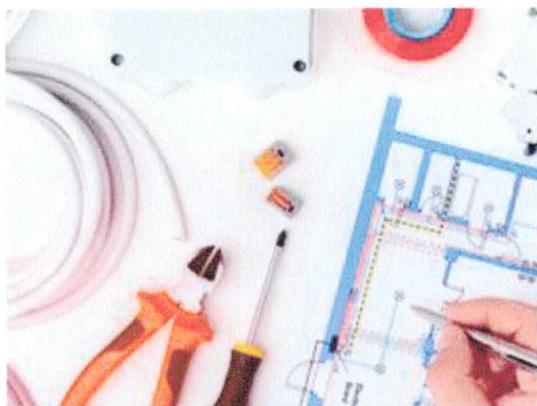
OPERE DI IMBIANCATURA & FINITURE

Tutte le finiture dei gessi e le rasature previste dovranno essere valutate esclusivamente con luce naturale. Nel caso in cui si volesse un effetto "parete/soffitto liscio" anche con luce led radente, andrà richiesta alla Direzione Lavori una rasatura sotto-faro extra capitolato con la specifica posizione della fonte di luce.



IMPIANTI E CERTIFICAZIONI

Gli impianti relativi verranno realizzati in collaborazione con dei professionisti del mestiere, e saranno tutti in conformità alla Legge n.46/90 del 05/03/1990. Inoltre, questi impianti (elettrico, televisivo, riscaldamento, idrotermosanitario) verranno certificati da tecnici esterni abilitati, che ne attesteranno la praticabilità e la sicurezza.



IMPIANTO SATELLITARE & ANTENNA TERRESTRE

Sulla copertura dell'edificio (tetto) è prevista l'installazione dell'antenna TV e di una parabola satellitare a servizio del condominio. L'interno degli alloggi sarà dotato di due prese TV e di una presa satellitare.



CANCELLO ELETTRICO

Il cancello carraio è già installato e comprenderà:

- Un motore interrato;
 - Una centralina di comando;
- Un ricevente per comando a distanza;
- Un antennino accordato;
 - Due coppie di fotocellule;
 - Quattro colonnine zincate per fotocellule;
 - Un lampeggiante;
 - Due selettori chiave;
 - Una colonnina per selettore;
 - Un armadio vetro resina per apparecchi di comando;
 - Un radiocomando per ogni unità abitativa;



ILLUMINAZIONE

Il corsetto del box comprende la fornitura di una lampada da 36 Watt e un interruttore crepuscolare. L'illuminazione dei box invece sarà completa di: una presa di corrente, un interruttore, un punto luce e una lampada a led.



MODIFICHE CONCORDATE

Saranno a carico della Parte Acquirente:

Saranno a carico della Parte Venditrice:

NOTE GENERALI

Saranno a carico della parte acquirente: • Per gli appartamenti con il giardino, la posa e la fornitura dei contatori per l'irrigazione, che sarà da concordare direttamente con l'idraulico. • L'i.v.a. in misura di legge al momento della fatturazione. • Gli allacciamenti pubblici. • Le spese di onorario per la stipula dell'atto notarile. • Eventuali opere in variante che l'acquirente ritenesse apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con la Direzione Lavori, sia per quanto concerne le modalità di esecuzione che il pagamento. • Tutto quanto non previsto nel presente capitolato. **ATTENZIONE IN CASO DI RINUNCIA A QUANTO PREVISTO IN CAPITOLATO, NON SI EFFETTUERANNO SCORPORI.**

PARTE VENDITRICE

VISITE E ACCESSI AL CANTIERE

Gli acquirenti pur sottoscrivendo il preliminare di compravendita non acquisiscono nessun diritto d'accesso al cantiere ed all'unità abitativa compravenduta fino alla consegna della stessa che avverrà solo ed esclusivamente alla stipula dell'atto notarile. Pertanto, gli acquirenti potranno accedere al cantiere ed all'unità compravenduta solo se chiamati ed accompagnati dalla Direzione Lavori o dalla proprietà, al solo fine di verificare i tracciamenti dei tavolati e degli impianti. Le immagini contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, e non si intendono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi e/o contrattuali. **PARTE ACQUIRENTE**

Villa Cortese lì _____

Parte Acquirente

Firma per accettazione

Parte Venditrice

Tutte le informazioni contenute hanno carattere indicativo e non costituiscono elemento contrattuale.