

CAPITOLATO DEI LAVORI

Formazione di ville indipendenti

MANERBA DEL GARDA

INDICE

- 1 INTRODUZIONE
- 2 ELENCO DELLE OPERE ESTERNE
 - 2.1 Strutture in cemento armato
 - 2.2. Muratura di tamponamenti – tavolati
 - 2.3 Copertura Piana
 - 2.4 Opere da lattoniere
 - 2.5 Opere in pietra naturale
 - 2.6 Cappotto esterno
 - 2.7 Serramenti
 - 2.8 Opere metalliche
 - 2.9 Impianto di fognatura orizzontale
 - 2.10 Pavimentazioni e sistemazioni esterne
- 3 ELENCO OPERE INTERNE
 - 3.1 Canne fumarie
 - 3.2 Canne di aspirazione
 - 3.3 Intonaci interni
 - 3.4 Rivestimenti interni
 - 3.5 Pavimenti
 - 3.6 Impianto di fognatura verticale
 - 3.7 Tinteggiature interne
 - 3.8 Impianto elettrico
 - 3.9 Impianto idrico – sanitario
 - 3.10 Impianto di riscaldamento - deumidificazione
- 4 DOCUMENTAZIONI E CERTIFICAZIONI
 - 4.1 Documentazioni da consegnare all’atto della stipula
- 5 OPERE EXTRACAPITOLATO

1. INTRODUZIONE

La nuova legge sulla vendita di immobili in costruzione ha rivoluzionato il rapporto tra il costruttore e l'acquirente.

Oggi chi acquista "sulla carta" gode di una tutela molto ampia, che lo mette al riparo da qualsiasi sorpresa.

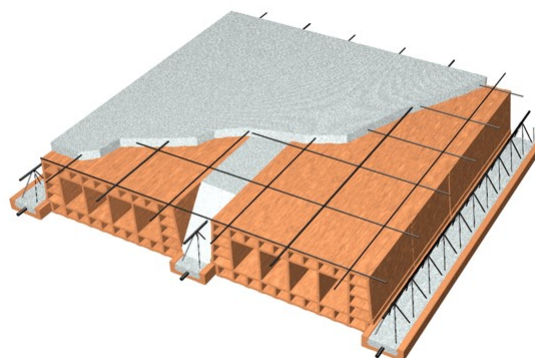
Ora più che mai le operazioni immobiliari devono essere attentamente pianificate in ogni dettaglio e per l'impresa di costruzione è importante poter contare fin dall'inizio sull'assistenza di tecnici con competenze specifiche.

- **OGGETTO** del contratto è un immobile per il quale la **costruzione non è stata ancora ultimata**. Ricordiamo dunque che **il certificato di agibilità deve essere richiesto una volta completate le opere di finitura** dell'edificio a cura e carico del costruttore.

2. ELENCO DELLE OPERE

2.1 STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO

Tutte le opere in conglomerato cementizio, semplice ad armato, riguardanti le fondazioni, i pilastri, le travi, alcuni muri di elevazione, le rampe delle scale, i solai in laterizio armato, le terrazze e le lame verticali avranno dimensioni risultanti di calcolo nel rispetto delle norme vigenti. Nelle strutture sia verticali che orizzontali, verranno realizzate tutte le tracce e fori necessari al passaggio delle tubazioni degli impianti secondo le indicazioni di progetto e quelle fornite del Direttore lavori durante il corso dei lavori. La struttura è da intendersi con pilastri/setti e solai.



2.2 MURATURE DI TAMPONAMENTO – TAVOLATI

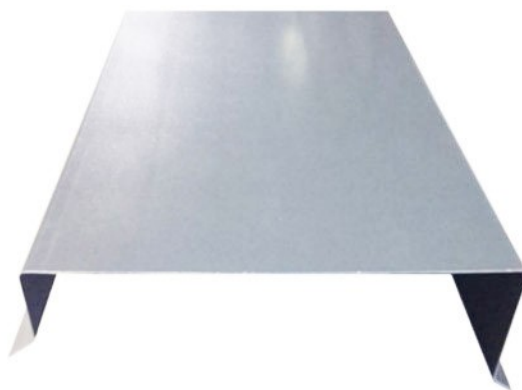
Tutte le murature perimetrali dei piani di abitazione, di solo tamponamento, saranno eseguite con poroton P 600 spessore cm 25, i tavolati interni saranno realizzati in mattoni forati 24X24X8-12.

2.3 COPERTURA

La struttura del tetto sarà in legno con isolante da 18cm, copertura in tegole tradizionali.

2.4 OPERE DA LATTONIERE

Sui muretti delle gronde piane verranno posate delle copertine in lamiera preverniciata. I Comignoli di esalazione verranno realizzati in latta verniciata.



2.5 OPERE IN MARMO

Le soglie delle porte e i davanzali delle finestre saranno realizzati in marmo di botticino.

2.6 CAPPOTTO ESTERNO

Cappotto esterno con pannelli spessore 16 cm in EPS 100, tassellato e incollato alla muratura, con tasselli e colla certificati. Rasatura a due mani di idonea colla con interposta rete in fibra di vetro e finitura con intonachino colorato. Colorazione a scelta dalla D.L. (Primo Pannello in EPS da terra antirisalita).



2.7 SERRAMENTI

Tutti i serramenti avranno le dimensioni precisate nelle tavole di progetto finale; Le finestre e le porte finestre in pvc (*colore bianco*) ad una o più ante apribili con vasistas.

Porte finestre scorrevoli in linea.

- Vetrocamera con strato di gas a basso emissivo e camera calda;
- Maniglie in alluminio (si allega immagine);
- Tapparelle in pvc coibentate tipologia antigrandine;
- Falso telaio del tipo a monoblocco isolato;
- Porte interne in laminato ad anta cieca modello Quadra 320 (viemme porte), colore bianco o avorio;
- Portoncino d'ingresso blindato, completo di rivestimento esterno pantografato e laccato Ral e rivestimento interno in laminato in armonia con le porte interne;
- Zoccolini perimetrali interni in laminato in armonia con le porte interne.





2.8 OPERE METALLICHE

Tutte le opere metalliche da porre in opera nel fabbricato saranno eseguite conformemente ai particolari di progetto.

Il cancelletto d'ingresso pedonale in armonia con la recinzione in ferro, colorazione scelta dalla D.L.

Trattamento: verniciatura a polveri epossidiche.

2.9 IMPIANTO DI FOGNATURA ORIZZONTALE

I vari condotti verticali, saranno in PVC del diametro opportuno.

La rete sarà completata di tutti i pozzetti di transito e di ispezione eseguiti con elementi prefabbricati.

2.10 PAVIMENTAZIONE E SISTEMAZIONI ESTERNE

Tutti i camminamenti al piano terra e primo saranno pavimentati con gres porcellanato scelti dalla D.L.

Sono previsti degli attacchi esterni di acqua per impianto di irrigazione.

I contatori di energia elettrica, acqua e quanto altro riguardi le utenze saranno posizionati su indirizzo delle aziende erogatrici.

Sistemazione con riporto di terreno vegetale per l'area adibita a giardino, esclusa la semina e la piantumazione.

3. ELENCO DELLE OPERE INTERNE

Nel presente paragrafo verranno affrontate tutte le specifiche relative agli interventi previsti nella struttura interna dell'immobile con relative specifiche.

3.1 CANNE FUMARIE.

Non previste.

3.2 CANNE DI ASPIRAZIONE

Le canne di aspirazione dei fumi della cappa cucine saranno in pvc e termineranno in copertura con apposito sfiato.

3.3 INTONACI INTERNI E RASATURE A CIVILE

Le pareti ed i soffitti dei locali di abitazione saranno ultimate con rasature al civile. Le pareti su cui verranno applicati i rivestimenti, saranno intonacate a rustico, atte a supportare la posa a colla dei rivestimenti stessi.

3.4 RIVESTIMENTI INTERNI

I rivestimenti dei bagni in corrispondenza dei sanitari avverranno con materiale scelto dal cliente su diverse tipologie proposte dalla D.L. e disponibili presso lo show room messo a disposizione dalla committenza.

H max dei rivestimenti = 120 cm, mentre nella doccia rivestimento H = 220 cm.

3.5 PAVIMENTI

Gres porcellanato scelto dal cliente su diverse tipologie proposte dalla D.L. e disponibili presso lo show room messo a disposizione dalla committenza.

3.6 IMPIANTO DI FOGNATURA VERTICALE

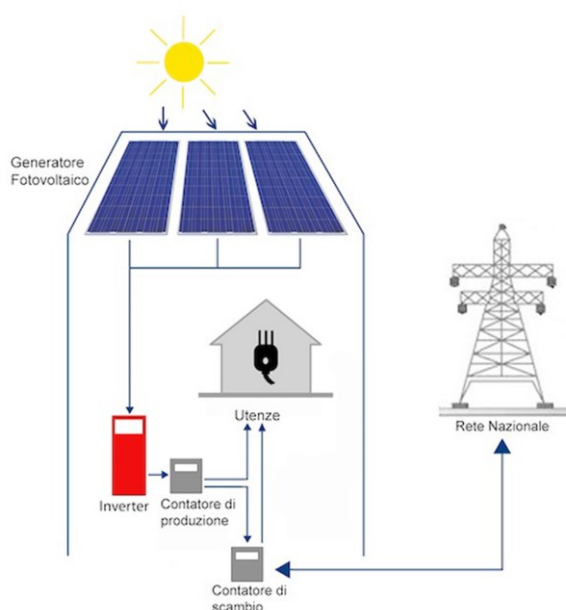
Le colonne di scarico delle cucine e dei servizi igienici saranno in PVC, incassate e prolungate fino al tetto dove saranno completate con esalazione.

3.7 TINTEGGIATURE INTERNE

La tinteggiatura interna sarà a cura e spese della parte acquirente.

3.8 IMPIANTO ELETTRICO

- L'impianto elettrico sarà effettuato rispettando le normative CEE;
- Tensione 220 v
- L'impianto elettrico si ripartirà incassato nella muratura e sarà ripartito come segue:
 - Quadro di utenza collegamento contatore Enel.
 - I frutti e le placchette dell'impianto elettrico saranno della ditta VIMAR ARKE o similari;
 - Videocitofono con pulsante per l'apertura delle serrature elettriche;
 - Messa a terra a norma di legge;
 - Predisposizione antifurto volumetrico esterno e contatto serramenti;
 - Pannelli fotovoltaici con potenza risultante in fase esecutiva da legge 10/'91 (circa 4,5 kW);
 - Elettrificazione cancello;
 - Antenna digitale terrestre e parabola satellitare;



3.9 IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

- L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, previsto con contatore indipendente, avrà inizio dalla rete di tubazione stradale dell'Azienda Servizi.
- I diametri di tutte le tubazioni della rete dell'impianto idrico-sanitario, risulteranno dallo schema e dai disegni di progetto dell'impianto, predisposto dalla ditta installatrice.
- Gli scarichi degli apparecchi sanitari saranno eseguiti con tubi in pvc serie pesante o geberit, qui di seguito descritti:

Bagni:

I bagni saranno caratterizzati dalle seguenti scelte:

- VASO in ceramica colore bianco, serie sospesa. Completo di cassetta scaricatrice da incasso in plastica con placca color bianco a doppio pulsante.
- BIDET monoforo in ceramica colore bianco, serie sospesa, completo di:
 - 1 gruppo miscelatore monocomando a leva standard per acqua calda e fredda;
- PIATTI DOCCIA in acrilico serie "ULTRA FLAT", completo di:
 - gruppo miscelatore
 - Termo arredi dove previsti;



Cucina:

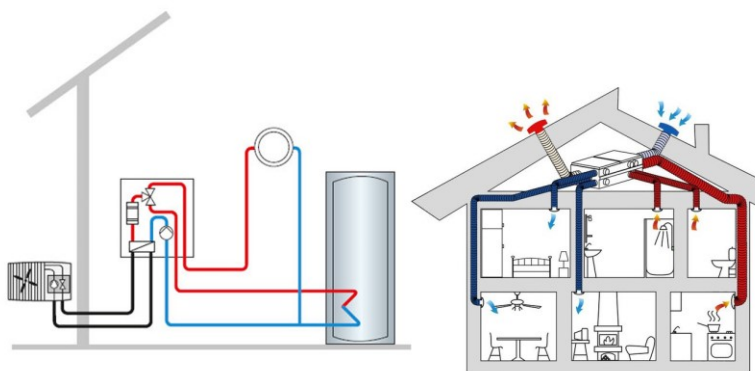
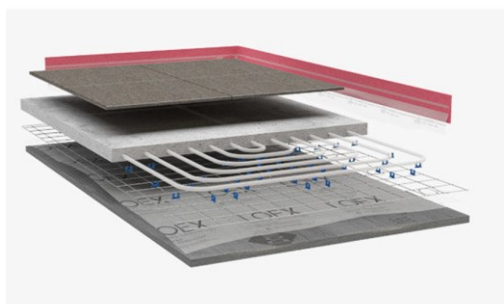
- Attacco per acqua calda e fredda, con relativo scarico a muro per lavandino e lavastoviglie.

3.10 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO PIANO TERRA E PIANO PRIMO

POMPA DI CALORE LAMBORGHINI o similari costituita da:

- Unità esterna motocondensante potenza termica nominale risultante da dimensionamento impianto.
- Alimentazione monofase.
- Unità interna di accumulo per il riscaldamento ed il raffrescamento, completa di pompa per la circolazione del fluido termovettore.
- Impianto di deumidificazione (a parete o soffitto);
- IMPIANTO A PAVIMENTO, ELEMENTI PANNELLO ISOLANTE

RBM in polistirene sinterizzato prodotto in conformità alla normativa UNI 7819, stampato in idrorepellenza a cellule chiuse, di elevata resistenza meccanica, rivestito superficialmente con film plastico per protezione all'umidità e per maggiore resistenza alla deformazione da calpestio. Spessore isolante 20 mm, spessore totale 48mm, densità 25 Kg/mc, dotato di incastri sui quattro lati per un ottimale accoppiamento, superficie superiore sagomata con rialzi di 27 mm. Per l'alloggiamento dei tubi in polietilene reticolato Ø17 mm ad interassi multipli di 8,3 cm.



4. DOCUMENTAZIONI E CERTIFICAZIONI

4.1 La parte promittente venditrice all'atto del contratto notarile consegnerà il seguente materiale:

- Certificato di agibilità
- Attestato di prestazione energetica
- Certificazione impianti
- Polizza assicurativa decennale postuma

5. OPERE EXTRACAPITOLATO DISPONIBILI

Tutte le opere extracapitolato dovranno essere concordate con la D.L. previo preventivo di spesa.