

RIVOLI 2006 srl
COMPLESSO RESIDENZIALE "RIVOLI GARDEN"
corso Susa, 105 – Rivoli

CAPITOLATO DI VENDITA APPARTAMENTI



Art. 1 GENERALITA'

Gli edifici saranno realizzati nel pieno rispetto delle prescrizioni costruttive e tipologiche stabilite dallo strumento urbanistico vigente nonché dalle prescrizioni e condizioni stabilite nel Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Rivoli.

In tutti gli edifici sono previste al piano interrato cantine in modo che ad ogni unità immobiliare ne sia attribuita una.

Art. 2 SCAVO DI SBANCAMENTO, FONDAZIONI, STRUTTURE PORTANTI VERTICALI ED ORIZZONTALI

Lo scavo generale di sbancamento sarà conforme alla prevista sistemazione dei passaggi comuni e delle aree verdi.

Le fondazioni saranno del tipo a plinti in calcestruzzo armato, la struttura portante in pilastri di calcestruzzo armato e di dimensioni determinate in base ai calcoli di stabilità effettuati dall'ingegnere strutturista.

Art. 3 MURATURE PERIMETRALI

Saranno realizzate, per tutti i piani, del tipo a cassavuota con interposto pannello coibente e intonacate sui due lati.

La soluzione di finitura proposta allo scopo di assicurare il migliore risultato estetico è la seguente, fatte salve diverse prescrizioni imposte in sede di concessione edilizia: muratura a cassavuota con mattoni semipieni o forati, con interposto pannello di isolamento termico e paramento esterno intonacato o altro materiale a scelta della D.L. il basamento sul lato corso Susa e la zoccolatura dell'edificio, sarà rivestita in materiale lapideo o similare.

Art. 4 MURATURE INTERNE

Le pareti divisorie fra appartamenti e fra appartamenti e vano scala saranno realizzate con doppia parete di mattoni forati con interposto isolamento termoacustico di polistirene o lana di roccia.

I divisori interni agli appartamenti saranno realizzati con mattoni forati.

I divisori interni delle cantine saranno in blocchi forati di cemento o similari .

I divisori interni dei box auto saranno del tipo in blocchi di cemento o similari aventi spessori e caratteristiche di resistenza al fuoco come da parere di conformità rilasciato dal Comando Vigili del fuoco.

Art. 5 INTONACI

Saranno resi con:

- intonaco di grassello di calce su rinzaffo di calce idraulica nei locali cucine, cucinini e bagni per la parte non rivestita da piastrelle, e nei locali comuni del condominio;
- rasatura e stucco di scagliola direttamente su preparazione negli ingressi, nei ripostigli e sgabuzzini vari, corridoi e disimpegni, negli armadi a muro, nei soggiorni e camere degli appartamenti, nei pianerottoli e nei vani scala.

Il vano scala degli edifici sarà inoltre tinteggiato con almeno due mani di idropittura lavabile.

Art. 6 TETTO

La copertura è prevista, secondo il progetto, con tetto a falde rivestito in lamiera di acciaio grecate con sottostante struttura in cemento armato adeguatamente coibentato a norma L.10/91.

Art. 7 ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO

La cura dell'isolamento acustico e termico è uno dei punti di forza di questo edificio come dimostrato dalla relazione e calcoli derivanti dalla L. 10/91 e successive integrazioni, inoltre gli appartamenti avranno la certificazione energetica di alto livello.

Tutte le pareti esterne, i solai al piano terreno ed i tetti verranno opportunamente coibentati con pannelli di Neopor o similare di adeguato spessore.

Tutti i solai del pavimento tra piano e piano saranno insonorizzati con tappetino Polipren o similare, le pareti tra appartamenti contigui ed i setti degli ascensori saranno inoltre isolati acusticamente con pannelli in Edilfiber o similare di spessore tale da garantire un adeguato potere fonoassorbente.

Inoltre tutte le murature non saranno a contatto la struttura in c.a. mediante l'interposizione di lastre di Eraclit o similare che evitando ogni ponte termo/acustico darà agli ambienti il massimo del confort.

Art. 8 PAVIMENTI, SCALE, DAVANZALI

Le cantine, i corridoi cantine, i locali condominiali saranno pavimentati con piastrelle in ceramica o monocottura.

Le autorimesse e le corsie di transito saranno pavimentate con battuto di calcestruzzo cementizio colorato e lisciato.

I camminamenti e le aree pavimentate esterne saranno eseguiti con blocchetti di

cls autobloccanti colorati.

Il rivestimento delle scale condominiali saranno in pietra o marmo a scelta della D.L., avranno uno spessore minimo di cm. 3 per le pedate e di cm. 2 per le alzate ed i pavimenti dei pianerottoli.

Le scale condominiali saranno rifinite con zoccolatura di uguale materiale contro muro, il tutto adeguatamente stuccato e levigato.

Gli ingressi, i corridoi, le cucine, i bagni, le camere da letto, i soggiorni ed i locali accessori degli appartamenti saranno pavimentati con piastrelle di grès ceramico o monocottura secondo campionatura proposta dall'Impresa esecutrice in dimensioni 20 x 20 o 30 x 30; le camere da letto saranno pavimentate in palchetto di legno proposte in 3 essenze diverse (tipo rovere, iroko e doussie a scelta) o a scelta in gres ceramico.

Tutte le pareti non rivestite in ceramica, saranno dotate di zoccolini battiscopa in legno di altezza non inferiore a cm. 6.

I balconi e le logge aperte, saranno pavimentate con piastrelle di grès ceramico antigelivo per esterni o similari della dimensione di cm. 30x30 o 20x20.

Le soglie delle porte finestre, i davanzali esterni e interni di porte, finestre, le copertine dei balconi saranno in materiale lapideo o similare.

Art. 9 RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE

Realizzando opportuni coordinamenti tra pavimenti e rivestimenti come da scelta dei campionari predisposti a cura dell'Impresa, verrà eseguito rivestimento di piastrelle di ceramica smaltata decorata o a tinta unica di dimensioni cm 20 x 20 e portato dal piano pavimento sino all'altezza di:

- m. 2,00 circa su tutte le pareti, compresa la vasca da bagno sui lati in vista, nel bagno principale ed il secondo servizio con doccia ove previsto;
- m. 1,60 circa estesi per l'intera parete interessata dagli apparecchi, nelle cucine o cucinini.

Art. 10 SERRAMENTI

I serramenti esterni saranno eseguiti prevalentemente in legno di abete o larice o altre essenze resinose di spessore mm. 68 x 80 circa, trattati con vernici protettive adeguate, muniti di cremonesi con maniglia e completi di avvolgibili in alluminio coibentato con poliuretano insonorizzante, motorizzate elettricamente con chiusura ed apertura singola e chiusura centralizzata in prossimità del portoncino d'ingresso, contenute in idoneo cassonetto sfilabile e ispezionabile.

Tutti i serramenti esterni saranno dotati di vetrocamera a basso emissivo. I serramenti al piano terreno saranno dotati di vetrocamera antintrusione.

Le porte interne degli appartamenti saranno in pannello tamburato di legno con impiallacciatura tipo Noce o Mogano, cieche, complete di serrature di tipo normale con chiave e maniglia in alluminio.

I portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno del tipo blindato di sicurezza con doppia lamiera ad un solo battente, in tamburato impiallacciato in legno mogano o simile, tamburate a doppia faccia, verniciate su entrambe le parti e dotate di serratura di sicurezza e maniglia in alluminio o ottone.

Il portoncino d'ingresso al vano scala sarà realizzato in cristallo tipo securit con telaio in alluminio, la serratura principale sarà anche comandata con l'apriporta citofonico e chiudiporta automatico di primaria Ditta, completa di maniglia.

Le porte delle cantine saranno del tipo a pannello in lamiera con intelaiatura interna ed occhielli per il lucchetto.

Le porte delle singole autorimesse saranno in lamiera di ferro sagomata, del tipo basculante e saranno predisposte per l'impianto di motorizzazione, nella parte superiore avranno adeguata apertura per permettere la ventilazione dell'ambiente e saranno fornite con chiavi e serratura tipo Yale.

Art. 11 RINGHIERE E PARAPETTI

La ringhiera delle scale sarà realizzata con montanti in ferro scatolato, protetto con una mano di antiruggine e due mani di smalto opaco, con elementi orizzontali di collegamento e corrimano in ferro ugualmente trattato.

Le ringhiere dei balconi saranno con telaio in ferro scatolato o tondo, protette con una mano di antiruggine e due di smalto e con pannelli in vetro colorato di sicurezza antifondamento.

Art. 12 IMPIANTO TERMICO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

L'impianto termico verrà realizzato mediante l'installazione di caldaia a metano di tipo a condensazione (quattro stelle) di adeguata potenza ed alto risparmio energetico come da normativa vigente. Detta caldaia fornirà anche l'acqua calda sanitaria per uso domestico.

Come previsto dalla nuova normativa sul risparmio energetico, saranno installati sulla copertura dell'edificio i pannelli solari termici in misura idonea alla produzione di almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria di tutte le unità immobiliari.

In ogni singolo appartamento saranno installati i moduli satellite in apposite nicchie sui balconi, completi di contatore di energia termica e dell'acqua calda di consumo che permetteranno la gestione autonoma del riscaldamento della singola unità immobiliare.

Il riscaldamento dei singoli appartamenti sarà realizzato mediante pannelli radianti a pavimento funzionanti a bassa temperatura.

La regolazione per appartamento avverrà mediante termostato ambiente dotato di orologio programmatore settimanale. Sarà inoltre prevista la regolazione di temperatura (e di orario di attivazione) con elettrovalvole sui singoli circuiti a pavimento da termostati dedicati in ogni singolo ambiente.

Sarà predisposto l'impianto di condizionamento dell'aria (esclusi gli apparecchi) mediante condizionatori autonomi del tipo a due sezioni a inverter. La predisposizione consisterà nella realizzazione delle tubazioni dal sito previsto per il posizionamento dell'unità esterna (sul balcone) alle unità interne (living e camere da letto), per ciascuna delle quali saranno predisposti gli arrivi delle tubazione del fluido refrigerante, la tubazione di scarico della condensa, e la tubazione per l'alimentazione elettrica.

In opzione sarà possibile all'acquirente richiedere le seguenti modifiche: impianto completo di condizionamento aria del tipo a due sezioni (sistema split) con unità interne a parete posizionate al di sopra della porta dei locali principali e unità esterna sul balcone.

L'impianto per la distribuzione del gas metano alle cucine sarà realizzato nel rispetto delle norme UNI-CIG e sarà dotato di valvole di intercettazione prima delle utenze.

Per ogni cucina sarà realizzata la griglia di aerazione permanente a norma UNI CIG 7129 per l'adduzione dell'aria comburente ai fini della cottura e un condotto per la estrazione dei fumi sopra il piano di cottura, che verrà portato fino al tetto.

Art. 13 IMPIANTO IDRAULICO

Allacciamento all'acquedotto municipale con tubazioni in acciaio tipo Mannesmann o equivalente e trafilato nei diametri atti a fornire l'acqua nei servizi senza caduta di portata e pressione che non siano imputabili alla rete dell'acquedotto.

Sarà previsto l'addolcitore centralizzato dell'acqua potabile idoneo ridurre da 35° F a 8° F la durezza dell'acqua in ingresso, corredato di sistema di autodisinfezione.

Sarà previsto un contatore generale unico e saracinesche di intercettazione al piede di ogni colonna di utenza, ed eventuale riduttore di pressione a valle del contatore generale dell'impianto.

Saranno previsti per ogni appartamento, in opportuna posizione gli attacchi per un eventuale contatore acqua singolo.

Gli scarichi orizzontali e verticali delle acque nere di cucina, saranno realizzati con tubazioni di materie sintetiche termoplastiche (tipo "Geberit", supertubo o equivalente) resistenti alla corrosione ed alle sostanze chimiche aggressive quali acidi e solventi.

Art. 14 APPARECCHI IGIENICO/SANITARI E DI CUCINE

In ogni locale cucina o cucinino saranno predisposti gli attacchi per l'acqua fredda e calda, lo scarico per il lavello, gli attacchi e lo scarico lavastoviglie.

Il bagno principale sarà dotato dei seguenti apparecchi:

- a) vasca da bagno in acciaio o vetroresina, tipo da rivestire, dimensioni cm 170 x 70 o 160x70 circa, corredata da rubinetteria e miscelatore per acqua calda e fredda e doccia a telefono;
- b) lavabo a colonna in ceramica, corredata di rubinetteria e miscelatore per acqua calda e fredda;
- c) vaso all'inglese in ceramica completo dei normali accessori con cassetta incassata a muro;
- d) bidet in ceramica corredata di rubinetteria e miscelatore per acqua calda e fredda.
- e) attacco e scarico lavatrice.

Il bagno di servizio, ove previsto, sarà dotato di:

- a) vaso all'inglese completo di normali accessori con cassetta incassata a muro;
- b) lavabo corredata di rubinetteria e miscelatore per acqua calda e fredda;
- c) piatto doccia corredata di rubinetteria e miscelatore per acqua calda e fredda;
- d) bidet in ceramica corredata di rubinetteria e miscelatore per acqua calda e fredda.

Gli apparecchi sanitari e le rubinetterie saranno di primaria casa (IDEAL STANDARD e/o DOLOMITE), i materiali di prima scelta commerciale.

Art. 15 IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA. PUNTI PREVISTI

L'impianto in oggetto comprenderà tutte quelle opere, provviste e forniture occorrenti a dare in opera e perfettamente funzionante l'impianto elettrico degli edifici completo di tutti gli apparecchi e gli accessori, compresi quelli di manovra, protezione e di interruzione.

L'impianto avrà inizio a valle del punto di consegna dell'energia da parte dell'Ente distributore e dovrà essere eseguito secondo le attuali norme in vigore (C.E.I.), secondo quanto normato dalla società distributrice, secondo le istruzioni ed i disposti del Comando VV.F.; sarà del tipo a distribuzione promiscua di corrente alla tensione di 220V monofase per gli appartamenti.

Gli armadi per i contatori saranno installati negli appositi locali del piano interrato o cortile come da indicazione dell'Ente erogatore.

L'impianto è previsto con tubazioni incassate direttamente nelle pareti e nei solai.

Le tubazioni saranno del tipo corrugato, flessibile, termorinvenente ed autoestinguento, per temperature di esercizio fino a 90° C.

Art. 15.1 DOTAZIONI STANDARD APPARTAMENTI

Di massima saranno previsti punti luce di illuminazione interni ed esterni, prese, ecc. come di seguito descritto.

Gli appartamenti saranno dotati di quadretto con interruttore generale magnetotermico differenziale e n.2 interruttori magnetotermici per forza motrice e illuminazione

Nei disimpegni saranno previsti :

- n. 1 punto luce deviato;
- n. 1 presa da 16A.

Nei bagni saranno previsti:

- n. 1 centro volta interrotto;
- n. 1 presa 10A sul lavabo per rasoio elettrico;
- n. 1 punto luce sul lavabo per luce su specchio;
- n. 1 presa per lavatrice 16A comandata con interruttore (solo dove sono previsti gli attacchi)

Nelle cucine saranno previsti:

- n. 1 centro volta interrotto;
- n. 1 presa da 16A per lavastoviglie comandata con interruttore;
- n. 1 allacciamento per aspiratore cappa chimica della cucina con interruttore;
- n. 1 presa da 16A per frigorifero;
- n. 1 presa da 10 A ad altezza 1,10 per piccoli elettrodomestici
- n. 1 interruttore e presa da 16A per forno cucina.

Nelle camere da letto saranno previsti:

- n. 1 punto luce interrotto;
- n. 2 prese a testa - letto da 10A;
- n. 1 presa 16A.
- n. 1 antenna TV normale.
- n. 1 predisposizione per punto telefono

Nei soggiorni saranno previsti:

- n. 1 centro volta deviato;
- n. 1 presa da 16A;
- n. 1 presa antenna TV normale + satellitare;
- n. 2 prese da 10A.
- n. 1 videocitofono con apriporta;
- n. 1 predisposizione per punto telefono;

Nei ripostigli ove previsti sarà previsto:

n. 1 centro volta interrotto.

N.B. Nelle dotazioni standard sono previste anche le tapparelle motorizzate.

Art. 15.2 DOTAZIONE DOMOTICA APPARTAMENTI (AUTOMAZIONE DOMESTICA)

Per ogni appartamento è prevista l'installazione dei seguenti impianti domotici:

- Impianto di gestione dei carichi elettrici per il controllo dei carichi non prioritari per un risparmio energetico intelligente con torcia di emergenza estraibile
- Impianto automatico di controllo luci
- Impianto videocitofonico a colori
- Impianto rilevazione fughe gas
- Touch Screen per il controllo di tutte le funzioni di un singolo ambiente
- Comando centralizzato tapparelle
- Diffusione sonora stereo
- Controllo remoto di accensione impianto termico utilizzando la normale linea telefonica

A richiesta potranno essere realizzate ulteriori soluzioni di automazione domestica come descritto nella apposita brochure ed il DVD a disposizione presso gli uffici dell'impresa.

Art. 16 ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE INTERNA

Nei corridoi delle cantine e dei box auto saranno previste plafoniere stagne, con schermo del tipo anabbagliante, sistemate a distanza non superiore a metri dieci e con accensione simultanea per ogni corridoio, da ogni parte.

Il circuito corridoi farà parte dell'utenza luce scale e sarà dotato di temporizzatore.

Nei locali comuni saranno previste plafoniere stagne tipo industriale fluorescente 1x40W con relativo interruttore stagno.

Il circuito locali comuni, quello delle scale, farà parte dell'utenza luci scale e sarà dotato di temporizzatore.

Nei box auto e nelle cantine sono previsti punti luce con tartaruga.

Nei box auto è prevista una presa di corrente. Per l'alimentazione elettrica dei singoli box è previsto un misuratore di energia del singolo box che sarà posizionato in appositi armadi in prossimità dei quadri elettrici dei servizi comuni.

Art. 17 IMPIANTO ASCENSORE

Sarà previsto per ogni scala un impianto di ascensore KONE in vano proprio, con fermate ad ogni piano.

L'impianto sarà rispondente alle norme del D.M. 236 del 14/06/1989 e successive integrazioni e avrà le seguenti caratteristiche:

- porte automatiche a tutti i piani;
- portata 480 kg.;
- velocità 1,00 m/sec. circa;
- locali macchine in apposito vano con impianto a fune.

Ciascun impianto sarà dotato di una cabina in struttura in ferro profilato, rivestita in pannelli di laminato plastico o alluminio, completa di illuminazione e dotata di bottoniera universale per il servizio ai piani più pulsanti per "ALT" e "ALLARME" e di una bottoniera ai singoli piani con pulsante per la chiamata.

L'impianto sarà dotato di dispositivi atti a garantire la sicurezza ed il funzionamento e comunque in osservanza alle norme vigenti.

Art. 18 IMPIANTO TELEFONICO

In ogni singolo appartamento sarà prevista l'installazione di attacchi telefonici, predisposti al collegamento.

Art. 19 VENTILAZIONE FORZATA

Nei locali in cui è prevista una ventilazione forzata quali ad esempio bagni ciechi o antibagni, è previsto un estrattore azionato elettricamente con funzionamento collegato all'interruttore della luce e temporizzato per garantire almeno cinque ricambi ora di aria.

Art. 20 IMPIANTO TV PER ANTENNE CENTRALIZZATE

Ogni appartamento sarà dotato di almeno una presa collegata con le antenne centralizzate terrestri e satellitare della televisione predisposte per la ricezione dei programmi nazionali.

Art. 21 AREE VERDI E RECINZIONI

Gli appartamenti del piano terreno sono dotati di aree private destinate a verde e saranno sistemate con terreno vegetale e tappeto erboso e/o pavimentazione in legno.

Nelle altre aree verdi condominiali sono previste piante, cespugli e tappeto erboso.

Le recinzioni, ove previste, saranno realizzate in legno con finitura protettiva o in profilati metallici in conformità al progetto municipale.

In ogni caso le sistemazioni di cui sopra dovranno attenersi alle richieste della Municipalità in sede di richiesta di Permesso di Costruire.

Art. 22 GRONDE E PLUVIALI

Le gronde e le faldarerie saranno realizzate in lamiera di acciaio zincata e preverniciata, i pluviali saranno in lamiera di rame.

Art. 23 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Sarà facoltà dell'acquirente richiedere, in tempo utile e compatibilmente con l'avanzamento dei lavori, le seguenti opzioni:

- disposizione dei muri divisorii interni dell'appartamento
- pavimenti, rivestimenti muri cucine e bagni
- rubinetterie, apparecchi sanitari
- porte interne
- impianto di condizionamento completo come già specificato all'articolo 12

Per le opzioni relative ai pavimenti, rivestimenti, rubinetterie, apparecchi sanitari e porte interne, acquirente potrà visitare gli show room delle ditte fornitrici dell'impresa che dispongono di una vasta gamma materiali e modelli di scelta.

Per i relativi prezzi di vendita l'impresa beneficia di sconti particolari a favore dei propri clienti.

Si precisa che i costi dei materiali od opere opzionali saranno contabilizzati al netto di quanto previsto dal presente capitolato.

Art. 24 ESCLUSIONI

Sono escluse le spese per i contratti privati di allacciamento:

- alla rete dell'ENEL;
- alla rete della TELECOM;
- alla rete della Società distribuzione del gas.