

CAPITOLATO DELLE OPERE DI FINITURA

Villa bifamiliare nel Comune Azzano Mella (BS), Via dei pizzi

NOTE PRELIMINARI

La descrizione delle opere costituenti l'intervento immobiliare sarà strettamente tecnica, tendente ad illustrare e dare l'idea di come nell'insieme l'abitazione verrà costruita. Alcune opere, concordemente al progettista e alla direzione lavori potranno, in fase di costruzione, essere variate sia per motivi di ordine tecnico che estetico, senza per questo ottenere la preventiva autorizzazione delle parti, essendo ogni decisione ad insindacabile giudizio della D.L. Tali varianti non dovranno tuttavia modificare in maniera sostanziale l'aspetto estetico dell'immobile, definito da questo capitolato.

Tutte le opere descritte nel presente capitolato, di cui non siano state riportate dimensioni e caratteristiche, o vi sia una carenza descrittiva, verranno eseguite secondo le misure riportate nei disegni esecutivi, dei cementi armati o particolari costruttivi e del progetto esecutivo, solo dopo l'approvazione da parte degli organi comunali competenti; qualora ciò non fosse riscontrabile dai grafici sopraccitati, verranno di volta in volta stabilite dalla D.L. e nel caso di modifiche sostanziali comunicati preventivamente alla committenza se ritenuto necessario dalla D.L.

Tutte le scelte stilistiche e materiche delle parti esterne (serramenti, colori facciate, tipi di finitura, sistemazione giardini, disegni cancellate e parapetti, pavimentazioni) sono esclusivamente vincolate alle autorizzazioni comunali e alle indicazioni della Direzione dei Lavori; pertanto sarà facoltà della medesima variare tali finiture senza darne alcuna comunicazione alle parti acquirenti.

PREMESSA E DESCRIZIONE

L'intervento proposto immagina la realizzazione di una villa bifamiliare su due livelli ubicata nel comune di Azzano Mella (BS), via Don Luigi Sturzo, sul terreno identificato nel catasto Terreni di Azzano Mella (BS) nel foglio 7, mappale 905.

La villa sarà costituita da un'ampia zona soggiorno con cucina a vista, bagno e garage a piano terra con basculante in lamiera zincata con predisposizione per la motorizzazione, tre camere e bagno a piano primo. La villa è inoltre circondata su tre lati da giardino privato, nel quale si potranno posizionare alberature, siepi ed arbusti per una miglior tutela della privacy. Verrà inoltre realizzato un cancello pedonale con apertura elettrica, mentre in cancello di ingresso carraio sarà con predisposizione per la motorizzazione.

La divisione degli spazi interni, come indicata in questo capitolato, è di puro esempio. Il prezzo è riferito ai disegni ed elaborati grafici esecutivi.

DOTAZIONI PARTICOLARI

- Impianto di riscaldamento mediante pompa di calore aria – acqua;
- Impianto fotovoltaico da 3 Kw;
- Pannelli radianti a pavimento;
- Predisposizione impianto di climatizzazione con split ad incasso in parete su tre punti;
- Predisposizione impianto d'allarme volumetrico e sensori finestre ;
- Impianto citofono;
- Impianto TV satellitare;
- Elevate prestazioni termoacustiche con risparmio energetico certificato;
- Serramenti in PVC con anta ribalta;
- Pavimenti in gres porcellanato mis 50x50 ;
- Sanitari sospesi marca ideal standard mod. Esedra;
- Termoarredo elettrico integrativo nei bagni;

CLASSE ENERGETICA

La villa oggetto della presente descrizione rientra nella classificazione energetica di tipo "A1", con la possibilità di apportare migliorie, fino al raggiungimento della classe energetica "A4"

	Classe A4	$\leq 0,40 EP_{gl,mon,r,t,standard}$
$0,40 EP_{gl,mon,r,t,standard} <$	Classe A3	$\leq 0,60 EP_{gl,mon,r,t,standard}$
$0,60 EP_{gl,mon,r,t,standard} <$	Classe A2	$\leq 0,80 EP_{gl,mon,r,t,standard}$
$0,80 EP_{gl,mon,r,t,standard} <$	Classe A1	$\leq 1,00 EP_{gl,mon,r,t,standard}$
$1,00 EP_{gl,mon,r,t,standard} <$	Classe B	$\leq 1,20 EP_{gl,mon,r,t,standard}$
$1,20 EP_{gl,mon,r,t,standard} <$	Classe C	$\leq 1,50 EP_{gl,mon,r,t,standard}$
$1,50 EP_{gl,mon,r,t,standard} <$	Classe D	$\leq 2,00 EP_{gl,mon,r,t,standard}$
$2,00 EP_{gl,mon,r,t,standard} <$	Classe E	$\leq 2,60 EP_{gl,mon,r,t,standard}$
$2,60 EP_{gl,mon,r,t,standard} <$	Classe F	$\leq 3,50 EP_{gl,mon,r,t,standard}$
	Classe G	$> 3,50 EP_{gl,mon,r,t,standard}$

Opere in c.a. – muratura – copertura – isolamento

Gli edifici saranno strutturalmente costituiti da: platea o travi di fondazione, murature di contenimento interrate in c.a. e solaio in latero cemento.

Nel dettaglio:

Pareti divisorie interne: Le tramezze saranno realizzate con blocchi di laterizio intonacati a gesso sp.10cm;

Pareti perimetrali: Laterizio alveolare porizzato con isolamento esterno in polistirene EPS 100 od altro materiale con requisiti uguali o superiori, secondo i dettami della classificazione energetica;

Solai: gli orizzontamenti , saranno in latero-cemento composti da getto di cappa collaborante in c.a. con pignatte da cm 20+5. La zona del sottotetto sarà al rustico , verrà inoltre realizzata una botola per consentire l'accesso al solaio;

Copertura: Tetto realizzato latero-cemento opportunamente dimensionato per il raggiungimento della classe energetica , manto impermeabile e manto di copertura in tegole mentre le barbe esterne saranno in legno delle dimensioni indicate dalla direzione lavori;

Canali di gronda e pluviali: i canali di gronda, le scossaline e i pluviali saranno realizzati in lamiera di alluminio opportunamente trattata colore RAL da definire;

Finiture

Intonaci:

- Paramento esterno: finitura colorata al plastico su cappotto esterno; intonaco con finitura al civile, dove previsto, completato con tinteggiatura per esterni;

- Pareti e soffitti interni: Intonaco rustico con finitura a gesso completato con tinteggiatura lavabile.

Tinteggiature: Le tinteggiature interne delle zone comuni saranno composte da pittura a tempera lavabile, colore bianco, con mano di fondo isolante. Le tinteggiature interne saranno eseguite per tutti i locali a biopittura all'acqua a due passate più mano di fondo con colori tenui scelti dagli acquirenti.

Fognature e scarichi: Le tubazioni verticali delle acque chiare e delle acque nere saranno eseguite in polipropilene. Prevista la separazione delle reti: rete nera collegata alla fognatura comunale e sifone tipo Firenze sul confine di proprietà; rete bianca con pozzo perdente.

Opere in marmo e pietra:

- Aperture esterne: banchine e soglie in marmo Botticino semiclassico spessore 3 cm, con gocciolatoio;

- Pavimenti esterni: pavimentazioni esterne come da successive descrizione, sarà comunque esclusiva scelta della D.L.: il materiale , il formato ed i colori;

Pavimentazioni:

Locali abitativi: la Ditta Venditrice metterà a disposizione degli acquirenti una gamma di pavimenti e rivestimenti dei bagni in linea con lo stile dell'abitazione in gres porcellanato di dimensione 50x50 o 60x30 , in opera diritto fugato compreso collante ad alta deformabilità , mentre per l'autorimessa è previsto battuto di cemento ;

Nel caso in cui l'acquirente decida di acquistare materiali, formati o pose diversi dal capitolato, verserà la differenza tra i pavimenti scelti e quelli da capitolato. Negli alloggi verrà posto in opera battiscopa in legno laccato RAL 9010 – h. 7 x 1 cm

Aree esterne: la pavimentazione esterna dei marciapiedi attorno all'abitazione, come meglio descritta dai disegni allegati , sarà realizzata in gres porcellanato con finitura bocciardata antiscivolo R 10 o superiore, posto in opera diritto, fugato 3 mm, compreso collante ad alta deformabilità; mentre lo spazio di manovra delle autovetture sarà in mattoni autobloccanti;

Si ricorda che la scelta delle finiture esterne: materiale, colore e formato (per es.: pavimenti, rivestimenti e serramenti) , è esclusiva della direzione lavori.

Giardino privato: E' prevista la modellazione dell'andamento del terreno con scavi e re interri in base alla necessità . Inoltre verrà realizzato un punto acqua fredda all'esterno con pozzetto interrato e predisposizione con tubo corrugato per impianto di irrigazione automatizzato.

Impianti Tecnologici - Idrotemosanitario

Impianto di riscaldamento: tutti i locali a destinazione residenziale saranno dotati di impianto di riscaldamento termoautonomo a pannelli radianti con regolazione climatica, conforme alle normative europee EN 13163 e EN 13172. Nei bagni è previsto un termo arredo integrativo . Per la produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento si prevede Pompa di calore PANASONIC AQUAREA ALL IN ONE COMPACT Aria-Acqua con serbatoio di accumulo. Impianto fotovoltaico in copertura opportunamente dimensionato . La distribuzione interna avverrà con tubazioni sottopavimento o sottotraccia in rame/multistrato per il riscaldamento ed in multistrato atossico per l'acqua calda sanitaria. Tutte le tubazioni, nessuna esclusa, saranno coibentate o pre coibentate con coppelle isolanti.

Impianto idrosanitario: Tutti i servizi previsti comprenderanno la fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari, nelle quantità indicate nei disegni di progetto, in ceramica bianca tipo IDEAL STANDARD GEMMA 2 sospeso per w.c, bidet , lavabo a colonna, piatto doccia o vasca da bagno , tutti i sanitari saranno dotati di miscelatore monocomando cromato con tappo a saltarello.

Per la cucina è prevista la realizzazione di attacchi acqua calda e fredda, attacco acqua fredda per lavapiatti, scarico a parete per lavello e lavapiatti.

Dovrà essere realizzato un attacco acqua fredda e scarico sifonato per lavatrice.

Le cassette scaricatrici per i w.c. saranno del tipo da incasso da 5 lt /10 lt a doppio pulsante. Su richiesta sarà possibile installare w.c. senza brida che richiedono cassetta da incasso 2,5 lt / 5 lt.

L'impianto di adduzione acqua fredda sarà realizzato con tubazioni in multistrato e in polietilene AD per le parti interrate.

L'approvvigionamento idrico dell'immobile è costituito dalla rete idrica allacciata alla rete comunale. A partire dall'allacciamento all'acquedotto la distribuzione sarà eseguita con tubi in plastica, come pure la rete degli scarichi.

Dotazioni impianto sanitario:

Sanitari bagno/lavanderia a piano terra : Bidet sospeso ; Vaso sospeso con coperchio plastificato e cassetta di scarico da incasso; Lavatoio , piatto doccia , attacco lavatrice e termo arredo a scelta della D.L.;

Sanitari bagno a piano primo : Bidet sospeso ; Vaso sospeso con coperchio plastificato e cassetta di scarico da incasso; Piatto doccia o vasca; Lavabo a colonna e termoarredo a scelta della D.L.;

Predisposizione impianto di climatizzazione a split

Predisposizione di 4 condizionatori split completi di cassetta da murare, tubazioni in rame coibentate, scarico condensa e altre lavorazioni necessarie.

Impianto elettrico.

La villa sarà dotata di proprio quadro di distribuzione di tipo modulare ad incasso con apparecchiature di marca primaria. Da esso partirà il sistema di distribuzione realizzato con cassette di derivazione collegate tra loro e alle scatole portafrutti, frutti e placche della marca VIMAR PLANA BIANCO.

Soggiorno/Pranzo: N° 2 punto luce deviato; N° 2 punto luce invertito 3 punti ; N° 3 punto luce sotto stesso comando Punto illuminazione d'emergenza; N° 5 punto bipresa 2x10/16A+T; N° 2 punto bipresa

aggiuntiva; Punto presa TV completa; Punto presa SAT completa; Punto presa telefonica completa; Punto suoneria 230V; Punto ronzatore 230V; Punto predisposizione allarme; Punto termostato ambiente manuale per regolazione temperatura della zona giorno, citofono a scelta DL.

Cucina : Punto luce interrotto; Punto luce deviato; N° 5 punto bipresa 2x10/16A+T; N° 4 punto presa 2x16A+T; Punto presa TV completa; Punto presa telefonica completa; Punto predisposizione allarme;

Disimpegno : Punto luce invertito; Punto illuminazione di emergenza; N° 2 punto bipresa 2x10/16A+T; Punto predisposizione allarme; Punto luce interrotto; Punto presa 2x10A+T;

Bagno zona giorno: Punto luce invertito; Punto illuminazione di emergenza; N° 2 punto bipresa 2x10/16A+T; Punto predisposizione allarme; Punto luce interrotto; Punto presa 2x10A+T;

Disimpegno zona notte: Punto luce invertito 4 punti; Punto illuminazione di emergenza; Punto bipresa 2x10/16°+T; Punto predisposizione allarme; Punto predisposizione citofono , Punto termostato ambiente manuale per regolazione temperatura della zona notte;

Camera 1: Punto luce invertito 3 punti; N°2 punto presa 2x10A+T; N°2 punto bipresa 2x10/16A+T; Punto presa TV completa; N°2 pulsante suoneria-ronzatore; Punto predisposizione allarme;

Camera 2: Punto luce deviato; Punto presa 2x10A+T; N°2 punto bipresa 2x10/16A+T; Punto presa TV completa; Punto presa telefonica completa; Pulsante suoneria-ronzatore;

Camera 3: Punto luce deviato; Punto presa 2x10A+T; N°2 punto bipresa 2x10/16A+T; Punto presa TV completa; Punto presa telefonica completa; Pulsante suoneria-ronzatore;

Bagno zona notte: N°2 punto luce interrotto; Punto presa 2x10A+T; Pulsante a tirante;

Esterno: N°5 punto luce deviato; N°2 punto bipresa 2x10/16A+T; Pulsante suoneria a targhetta; Impianto di messa a terra generale; Sono previsti inoltre Quadro Generale sotto contatore e Quadro Generale Interno.

Serramenti

Serramenti esterni: I telai per finestre e porte-finestre saranno in PVC della marca QFORT 4 stars 70 colore base bianco , completi di ferramenta di chiusura e maniglie in ottone/cromo satinato. Tapparelle in alluminio coibentato dotate di motorizzazione , colore RAL standard con cassonetto coibentato esterno .

Portoncino di ingresso: blindato, con serratura di sicurezza, rostri laterali, manigliera in cromo satinato e laccatura RAL. Tutti i serramenti verranno isolati con apposita schiuma e sigillati con relative cornici ,

Serramenti interni: Le porte interne saranno di due tipologie :

Porte a battente cieche idoor modello QUADRA BIANCO LISCIO

Porta REI 120 per ingresso da zona Box (ove previsto).

Canne fumarie

L'abitazione sarà dotata di canna fumaria per cucina, mentre saranno poste a cura della D.L. le canne fumarie per gli sfiati dei bagni. Negli eventuali bagni sprovvisti di aereazione naturale sarà posto un esalatore con ventilazione forzata di diametro e potenza adeguata.

Fognature

La fognatura dell'edificio sarà costituita da tubazioni orizzontali in P.V.C. interrato e raccordate mediante pozzetti d'ispezione in calcestruzzo ove necessario e l'allacciamento alla fognatura comunale come prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale vigenti.

Allacciamenti

L'unità immobiliare sarà dotata di tutte le predisposizioni per l'allaccio di acqua, gas ed energia elettrica per potenza di 3 KW, a cui faranno capo le singole reti di distribuzione. I contatori saranno collocati in apposite nicchie a tale scopo predisposte e secondo le attuali normative. La richiesta dei contatori sarà a carico dell'acquirente.

Recinzione

Sul lato nord saranno inseriti il cancello pedonale con serratura elettrica e il cancello carraio dotato di predisposizione per l'apertura motorizzata. La recinzione sul lato nord, ovest sarà costituita da muretto divisorio e rete metallica rivestita sostenuta da piantini con altezza prevista dalla convenzione con il comune di Azzano Mella, mentre per i lati sud, est e divisorio tra le due ville muretto e rete metallica plastificata.

Si precisa che oltre al prezzo pattuito la parte acquirente, riconoscerà a parte venditrice € 1.500,00 quale contributo per le spese di allacciamento dell'energia elettrica e dell'acqua alle reti di distribuzione ed € 500,00 di contributo per le spese di accatastamento;