

CAPITOLATO

Residenze di Via Conche Mejaniga (Cadoneghe)



emozioni da abitare
appartamenti esclusivi

**Complesso Residenziale Plurifamigliare
composto da 2 fabbricati di 7+7 unità
dove la struttura delle pareti sarà realizzata
con una costruzione Ecologica Antisismica
resistente al fuoco, ad alto Risparmio energetico
nel rispetto delle normative acustiche**

**RISPARMIARE ENERGIA FA BENE ANCHE
AL VALORE DELLA CASA**



OPERE AL GREZZO

- Scavo di sbancamento per l'edificazione dei fabbricati con relativo smaltimento di terreno e dei vari materiali di risulta, nella misura e profondità stabilita dal progetto approvato, fornito dalla Direzione Lavori.
- Getto magrone sottofondazione di idoneo spessore atto alla posa del ferro di armatura.
- Getto di calcestruzzo per platea come da indicazione dell'ing. strutturista.
- Getto di calcestruzzo per strutture primarie quali pilastri, cordoli, travi e architravi eseguiti secondo i disegni e nella consistenza dei calcoli di progetto.
- I solai interpiano saranno in latero cemento dello spessore come previsto da calcoli cementi armati forniti dalla Direzione Lavori (comprensiva di cappa in opera su base piana).
- Le scale condominiali saranno in calcestruzzo nella consistenza/secondo indicazioni dei calcoli cementi armati e secondo le indicazioni dei progetti approvati e della D.L..
- I camini e sfiati sopra il tetto saranno eseguiti come da indicazione del D.L. o Committente.
- Le murature perimetrali esterne saranno eseguite in blocchi di laterizio modulare di cm 30 oltre che 14 cm. di isolamento termico esterno.
- Le pareti divisorie tra gli appartamenti e il vano scala saranno formate da un parametro murario composto da 12 cm di tramezza, doppio strato di isolamento Fonomur (composto a sua volta da un doppio strato di fibra di legno con interposto strato di fibra di Pet), ulteriore strato di XPS da cm 4 adiacente ad altro parametro murario di cm 8.
- I muri divisorii tra garage saranno in laterizio intonacati.
- Le tramezzature divisorie interne saranno eseguite in forati di laterizio da cm. 8 a discrezione della D.L., posati su letto di malta bastarda.
- Il tetto sarà realizzato piano con solaio come da indicazioni dell'ingegnere strutturista, con idonei isolamenti termici e sovrastante struttura in grado da sostenere i pannelli fotovoltaici, solari, antenne varie, pompe calore.
- L'accesso alla copertura avverrà mediante botola con scala arretrabile posizionata e scelta del Committente.

- I pluviali (se all'interno della muratura saranno in polietilene tipo Gheberit o similari), la scossalina e taglia acqua, saranno in acciaio preverniciato con colore Ral e disegno scelto a discrezione della D.L.
- I comignoli saranno in acciaio, comprese le relative torrette esterne e sfiati, come da indicazioni fornite dalla Direzione Lavori.
- Le soglie ed i davanzali saranno in marmo Trani mentre le copertine dei poggiali saranno in lamiera preverniciata.
- Le colonne di scarico (acque bianche e nere) se all'interno delle murature, saranno del tipo pesante in "Gheberit " o similari, insonorizzate, con relative colonne di sfiato per cucine e bagni.
- I fori di aspirazione nei bagni o nelle cucine con relativo scarico condensa, saranno posizionati a discrezione della D.L. con motorino di aspirazione per i bagni cechi.
- Le condotte di scarico acque bianche per il convogliamento delle acque piovane e per le acque nere dei bagni/servizi, nelle parti esterne, saranno eseguite in tubi PVC (per tutte le tubazioni all'interno del terreno) con relativi pozzetti di collegamento in cemento e convogliate nella rete principale Comunale. Il tutto secondo indicazioni della Direzione Lavori.
- Le condutture esterne per i servizi: Enel, Telefono, Acqua e per la linea di dispersori messa a terra, aprì cancello, citofono e illuminazione esterna, saranno eseguite con tubi in PVC corrugato di adeguata sezione, pozzetti di raccordo e collegamento in cemento come dà indicazioni della D.L.
- I parapetti dei poggiali saranno in calcestruzzo alveolare autoclavato da 12 cm. con sovrastante cordolo in cls delle misure, dello spessore e con lavorazione impartite dalla D.L., sarà posato sopra una copertina in lamiera scelta del D.L.(per il muretto parapetto del tetto sarà in acciaio preverniciato con sagoma e dimensione impartita dalla Committenza o D.L..
- Le terrazze e il soffitto dei garage saranno isolate con idoneo pannello termico o similari (quelle con sottostanti unità immobiliari) e stesura di guaina catramata o similare a discrezione della D.L..
- Gli intonaci su parete interna degli appartamenti saranno "a civile" con grezzo in malta a base di gesso e finitura in malta di calce dolce (grassello), tirato a frattazzo di panno, compresi paraspigoli.
- La finitura esterna del cappotto sarà con intonachino con granulometria e tonalità a scelta della D.L.
- Le pareti interne e soffitti delle unità abitative e garage saranno tinteggiate con colore traspirante bianco

IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO IBRIDO CENTRALIZZATO

- Riscaldamento: sarà centralizzato a gestione autonoma con pompe di calore coadiuvata da caldaia a condensazione per il riscaldamento e raffrescamento con modulazione elettronica del sistema di potenza indicate dal progettista termotecnico; l'impianto inoltre sarà integrato con pannelli fotovoltaici e solare termico posti sulle falde della copertura, completo di contabilizzatori di calorie per ogni appartamento con trasmettitore dei dati all'amministratore, l'impianto sarà realizzato facendo attenzione al risparmio energetico e facendo utilizzo di fonti rinnovabili (il comando di lettura fornito all'amministratore con relativo programma e schema – assistenza di utilizzo), sarà eseguito con tubi pressifitting con idoneo isolamento, il tutto di sezione adeguata partendo dal punto di presa fino ai servizi interni. Per l'acqua sanitaria calda verrà fornito un conta litri per unità.
- La regolarizzazione avviene mediante termostato ambiente T-Touch o similari. Lo scalda salviette sarà elettrico con pulsante di accensione On Off.
- **RISCALDAMENTO:** sarà del tipo a pavimento, completo di scalda salviette elettrico nei bagni. Ogni unità abitativa sarà divisa in due zone. Il riscaldamento a pavimento sarà installato su tutte le superfici private, escluso interrato, poggioli e garage.
- **SANITARI:** fornitura e posa di sanitari bianchi in ceramica, "Esedra o Quinta, a scelta della D.L. tutti sospesi, completi di rubinetteria serie della ditta Paffoni Level o similari (scelta dalla D.L.).
- **Piatto doccia** (dove previsto da progetto): in colore bianco vetroresina, basso profilo della Teuco o similari (max 80x120) a scelta del Committente. Sarà previsto inoltre per ogni doccia un miscelatore con doccia.
- **Vasca da bagno:** in vetroresina pannellata colore bianco del tipo rettangolare con idromassaggio 70 x 170 una per appartamento come proposta del Committente.
- **Impianti in cucina** (completi di fornitura e posa): predisposizione per gli scarichi e attacchi dell'acqua per il lavello in ogni cucina, oltre che le idonee prese corrente, allaccio Gas escluso, compresa linea per piano induzione.
- In ogni unità abitativa sarà installata aria condizionata centralizzata, una bocchetta per stanza principale fatta eccezione per bagni, corridoi e accessori.
- Tutti i bagni avranno la cassetta per l'acqua del water tipo Valsir o similari a doppio pulsante.

- Ogni unita avrà un rubinetto esterno nel terrazzo, quelle al piano terra in più avranno 1 stacco dell'acqua per l'impianto d'irrigazione.
- Ogni bagno sarà completo di water, bidet, doccia o vasca, lavandino con le modalità sopra citate.

IMPIANTO ELETTRICO (di massima a seconda dell'unità immobiliare)

- L'impianto elettrico verrà eseguito a regola d'arte, posto su tubazioni incassate a pavimento o a parete, del tipo tubo corrugato in resine poliviniliche, compreso l'impianto di messa a terra generale con l'impianto d'equipotenzialità per le tubazioni, il tutto seguendo la normativa vigente sugli impianti. Le sezioni dei conduttori saranno dimensionate secondo le effettive esigenze e saranno in accordo alle normative CEI ed UNEL saranno di filo unipolare marchio NO7V-K. I frutti saranno del tipo Vimar serie Idea o similari con protezione magnetotermico differenziale. Il viale d'ingresso condominiale sarà dotato di luci segna passo a scelta del Committente. Per le prese elettriche e punti luce all'interno di ogni unità "su richiesta" sarà fornita una specifica dettagliata.
- E' prevista l'installazione di un impianto d'allarme Venitem volumetrico e perimetrale per ogni singola unità abitativa con relativa centralina e combinatore Gsm
- Termostato ambiente in ogni stanza.
- Ogni unità avrà una presa stagna esterna.
- Sarà posto in opera un impianto satellitare centralizzato condominiale.
- Ogni appartamento al piano terra sarà dotato di luci, posizionati dove indicato dal Committente.
- Ogni garage sarà dotato di presa di forza alimentata dalla tensione della sua unità oltre che da idoneo punto luce a soffitto.
- Per ogni vano scala all'ingresso saranno montate luci tipo Guzzini, Prisma o similari, a parete a scelta del Venditore.
- Sarà previsto per ogni unità videocitofono del tipo filo muro Elvox serie 6.000 e 8.000 campanello + telecamera B/N vicino al portoncino d'ingresso condominiale pedonale e campanello all'esterno del fabbricato lato portoncino condominiale e del blindato per unità.
- **Impianto** fotovoltaico condominiale installato sul tetto idoneamente ancorato rivolto a sud, garantirà almeno 7 KW.

- Le pratiche per un eventuale allacciamento al GSE sarà carico del futuro amministratore del condominio.
- Ventilazione meccanica controllata.
- In ogni appartamento saranno installate delle unità di Ventilazione Meccanica Controllata con recupero del calore con funzionamento automatico o manuale (come da indicazioni del termo tecnico).

TAPPERELLE, SERRAMENTI, PORTE INTERNE BASCULANTI GARAGE

- Sono previste tapparelle in alluminio coibentate motorizzate elettronicamente con comando interno su ogni foro (escluso vetrate in zone giorno), colore a scelta del Committente montate su cassonetti eps, coibentati, per avvolgibile nello spessore della muratura, con spalle in eps con inserite le guide in alluminio di scorrimento incassate a muro lateralmente con spazzole antirumore, ispezione esterna.
- Serramenti esterni, finestre e porte finestre saranno in abete lamellare giuntato finger joint del tipo laccati bianco spess.70 mm. circa, con vetrocamera basso emissivo, con caratteristiche acustiche e termiche, completo di ferramenta satinata a scelta del Committente; tutte le finestre saranno dotate di meccanismo anta ribalta a doppia guarnizione (escluso portafinestra). I finestroni saranno alzanti scorrevoli e antisfondamento, con maniglione satinato, senza tapparelle (una parte fissa, una scorrevole), soglia a taglio termico.
- Blindati saranno classe 3 coibentati, con pannello esterno di colore na scelta dell D.L., serratura a cilindro, (con consegna chiavi definitive sigillate).
- Le porte interne saranno bianche, complete di cassaporta, fascetta coprifilo, guarnizione di battuta, chiusura e maniglia satinata a scelta della D.L., le porte scrigno saranno di una quantità non superiore a 2 per appartamento (quelle richieste in più dovranno essere saldate a parte all'ordine).
- I basculanti (garage) saranno del tipo sezionale motorizzati e coibentati.
- Ogni garage sarà dotato di forza motrice oltre che a luce, collegati al contatore Enel proprio.

PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, BATTISCOPA, SOGLIE E DAVANZALI

- Formazione di massetto isolante posto in opera su solai a copertura degli impianti in genere costituito da calcestruzzo isolante alleggerito con polistirene in granuli, idoneo per sottopavimenti e opportune formazioni di pendenze. Posa in opera di idoneo materiale fonoisolante in tessuto non tessuto spess. 10mm., massetto in sabbia e cemento idonea alla posa di ceramica o legno, sovrastanti all'impianto di tipo radiante a pavimento.

- I pavimenti saranno posati: per la zona giorno (ceramiche) dritti e fuga, per i bagni (pavimento + rivestimento) dritto e accostato.
- I pavimenti delle terrazze e i marciapiedi perimetrali a ridosso delle unità abitative saranno con posa dritta con fuga in gres di dimensioni e qualità a scelta della D.L.
- Pavimento zona giorno, corridoi notte in gres porcellanato smaltato 45x45 come proposto dal Committente da €25.00/mq. di listino.
- Per il rivestimento dei bagni in ceramica di dimensioni e qualità a scelta come da proposte del Committente posate su tutto il perimetro fino h.240/250 (poste in opera €28,00/mq).
- In alternativa per i pavimenti e rivestimenti dei bagni si potrà optare per una ceramica più costosa proposta dal Venditore (poste in opera €35,00 mq.) ma rivestendo fino ad una altezza max 110-120 dal pavimento.
- Rivestimento cucina: non previsto.
- Pavimento delle camere in legno listone prefinito del tipo Laminawood in tre toni di colore a scelta di parte acquirente posto in opera dritto a correre; spessore 10,5 mm. circa misure minime larghezza 150 mm., lunghezza 1.380 mm. c.a (fornito in opera a €40,00) di qualità proposta dal Committente.
- Il battiscopa per la zona giorno, zona notte e disimpegno sarà in legno impiallacciato laccato bianco, fissato con chiodini e stuccato altezza 7 cm.
- I pavimenti dei poggiali del fabbricato saranno in gres porcellanato effetto legno con formato a scelta del Committente, posti in opera con formazioni di pendenze ove necessario a discrezione della D.L., il battiscopa sarà dello stesso materiale o acciaio preverniciato colore Ral a scelta del Venditore.
- Saranno eseguite pilette in PP sulle terrazze, quante richieste dalla D.L..
- Le scale interne, il battiscopa condominiale tra il piano interrato piano terra e piano primo saranno in marmo di Biancone Asiago o similari di prima qualità, inoltre saranno rivestite le spallette degli ingressi privati (nei pianerottoli) con lo stesso marmo delle scale (imbotte), con risvolti, posato secondo indicazioni del Committente.
- Tutti i vani scala saranno con finitura e colore a scelta del Venditore o della D.L.
- Sarà installato nel vano scala, un ascensore completo di allarme, con pavimento interamente rivestimento in marmo uguale alla scala.

- I passaggi pedonali e marciapiedi e tutta la pavimentazione carraia sarà in masselli autobloccanti per i posti auto del tipo drenante di colore e modello scelto dal venditore, i battiscopa saranno in lamierino preverniciato; saranno eseguite le idonee caditoie per l'acqua piovana.
- Il vialetto di accesso condominiale pedonale sarà eseguito in ghiaio lavato posato in opera o altro materiale a scelta del Committente.
- Le "spallette" per le cassette postali e i campanelli saranno in calcestruzzo; come quelle per l'inserimento del contatore enel (a discrezione della Direzione Lavori).
- Le cassette postali, i campanelli, i contattori gas ed Enel, verranno posizionate seguendo indicazioni enti competenti e Direzione Lavori.
- La recinzione sarà: Fronte strada con zoccolo in calcestruzzo stessa altezza di quelle confinanti, ringhiera in lamiera zincata e verniciata H100 cm. oppure in pre fabbricato con spessore di 16 cm colore e disegno a scelta del Venditore; mentre nei restanti lati rimarrà quella esistente. Nel lato est (lato campo) Rete plastificata bianca (scelta dal Committente o D.L.).
- Non sono previsti cancelli pedonali.
- I cancelli esterni carrai saranno in ferro zincato verniciato, il cancello carraio sarà ad ante con disegno a discrezione della Direzione Lavori con idonei motori a pavimento e fotocellule, (con 1 telecomando per unità) sostenuto da colonne in c.a. o ferro.
- Gli scoperti/giardini privati, verranno consegnati con preparazione del terreno, secondo le quote altimetriche come da progetto, con semina dell'erba e piantumazione siepe in "Cupressoliparis Leylandy" h.100 cm., la stessa siepe sarà prevista a ridosso di tutte le divisioni tra unità ad uso esclusivo, con crescita massima di H. ml.1,80 (meglio precisato sul futuro regolamento del condominio) con semina del manto erboso.
- Aiuola di piante condominiale sarà eseguita all'ingresso condominiale come da proposta del committente.
- Saranno fornite per ogni unità una coppia delle chiavi private, condominiali, telecomandi, le chiavi blindate saranno sigillate.
- La differenza dovuta all'eventuale maggior spesa dovrà essere trattata e liquidata direttamente con la ditta fornitrice o con il Venditore, esonerando la stessa (Venditore) da eventuali controversie economiche e tecniche, tempistiche.

- Resta inteso che modifiche o varianti non rientranti nel presente Capitolato e se non preventivamente prese con accordi scritti, si intendono a carico del medesimo il quale si assume peraltro tutte le responsabilità non solo economiche ma anche civili e penali e di ripristino che ne conseguono. Sarà sempre facoltà del venditore farle eseguire o meno. Eventuale costo di maggiorazione dei lavori extra dovranno essere riconosciuti al venditore o all'impresa esecutrice al momento dell'ordine della variante medesima.
- In ogni caso, tutti i materiali scelti e le lavorazioni già eseguite al momento dell'acquisto, anche se difforni da quanto scritto sul Capitolato, risulteranno essere accettate (viste e piaciute).
- Non è concesso nel modo più tassativo l'affidamento a ditte estranee o l'esclusione di porzioni d'opera dei singoli lavori di finitura ed è vietato l'accesso in cantiere se non autorizzato dalla Venditore.
- Le spese di allacciamento ai servizi di rete (Acqua, ENEL, Telecom) nonché le spese per le pratiche catastali vengono sostenute dall'acquirente, quantificate e liquidate contestualmente al rogito notarile, salvo diversi accordi scritti.
- Il possesso dell'immobile da parte dell'acquirente potrà avvenire soltanto dopo il rogito notarile.
- Le visite in cantiere si eseguiranno solo ed esclusivamente se accompagnati da responsabili del cantiere previo appuntamento e disponibilità del personale e a discrezione dello stesso e comunque, nel rispetto della vigente normativa sulla sicurezza nei cantieri.
- Il personale dell'impresa allontanerà dal cantiere qualsiasi persona che non si attiene alle indicate disposizioni.

Varie:

.....

addì, _____

Il Promittente Venditore/Committente

Il Promissario Acquirente
