

CAPITOLATO OPERE EDILI RELATIVO AL FABBRICATO DA COSTUIRE A SPINEA TRA VIA A. MAGNANI E VIA S. REMO SUL LOTTO R4/2.

A) STATICA DELL'EDIFICIO

La costruzione sarà eretta con struttura mista in cemento armato e laterizio. Il piano interrato sarà costituito da platea di fondazione di adeguato spessore e muri contro terra in cemento armato.

- i pilastri, i cordoli e le travi interne di collegamento saranno realizzati in cemento armato ;
- i solai interpiano e del tetto saranno ad elementi di laterizio di sezione adeguata o con travetti accostati. I solai di copertura del piano interrato saranno realizzati con lastre "Predalles" alleggerite con polistirolo;
- la copertura sarà del tipo a "padiglione" con finitura in tegole o coppi;
- le murature perimetrali saranno in laterizio ;
- le rampe delle scale saranno costruite in cemento armato ;
- i muri fra appartamento e appartamento saranno a doppia parete in laterizio con intercapedine contenente un isolante acustico ;
- i divisori interni e di rivestimento delle murature perimetrali saranno in laterizio forato da cm. 8;
- i divisori dei garages saranno in Lecabloc a vista oppure in c.a.

B) INTONACI E TINTEGGIATURE INTERNE

Gli intonaci su parete interna degli appartamenti saranno realizzati con malta premiscelata con finitura al civile.

I locali garages non saranno intonacati.

Gli interni degli appartamenti saranno tinteggiati con due mani di colore semilavabile per interni.

I vani scala saranno tinteggiati con pittura lavabile o altro trattamento a scelta della Direzione Lavori.

Le pareti del piano interrato saranno tinteggiate con pittura semilavabile comprese le pareti dei garages.

C) FINITURE ESTERNE

Le facciate del fabbricato saranno intonacate e rifinite con tinteggiatura per esterni ad eccezione delle pareti previste in progetto con rivestimento in mattoni a faccia vista, che saranno trattate con idrorepellente trasparente, e delle parti del vano scala con rivestimento il blocchi architettonici tipo "Leca".

Per quanto riguarda colori, sagome, profili, ecc. la società venditrice si riserva di farli eseguire in base alle prescrizioni comunali e a suo insindacabile giudizio, attenendosi e quanto stabilito nel progetto.

C) ISOLAMENTO E IMPERMEABILIZZAZIONE

ISOLAMENTO ACUSTICO

Le strutture orizzontali saranno isolate acusticamente mediante posa di pannello fonoassorbente.

Le pareti divisorie tra diverse unità immobiliari verranno isolate con posa di pannello di polistirolo estruso ad alta densità nell'intercapedine tra la doppia muratura.

Le principali colonne di scarico dei bagni saranno insonorizzate mediante materassino di poliuretano con lamina di piombo.

ISOLAMENTO TERMICO

Le murature del piano seminterrato a destinazione diversa da autorimessa verranno rinfoderate con tramezza di spessore cm. 8.

Le murature perimetrali delle parti abitabili risponderanno alla normativa sul contenimento dei consumi energetici.

I serramenti esterni saranno dotati di guarnizione di tenuta in gomma e vetrocamera.

Il solaio di copertura verrà isolato termicamente mediante pannello in polistirene sp. 4-5 cm con guaina elastomerica.

IMPERMEABILIZZANTE

Le murature controterra verranno impermeabilizzate con trattamenti osmotici.

I poggiali verranno impermeabilizzati mediante stesura di guaina elastomerica tipo Mapelastik.

D) SCARICHI E CANNE FUMARIE

Tutti gli scarichi interni saranno del tipo "Geberit" o simili.

Le grondaie e gli scarichi pluviali esterni saranno realizzati in lamiera preverniciata. Ogni unità immobiliare sarà dotata di idonea canna fumaria per caldaia, e di sfiati in p.v.c. fino al tetto per la cucina e eventuali servizi non finestrati.

E' riservata a favore della ditta costruttrice la possibilità di porre in opera canne, sfiati, tubi, ecc. che si ritenessero necessari.

E) FOGNATURE

Ogni colonna di servizi igienici verrà collegata alla condotta principale che sarà convogliata alla rete comunale, secondo quanto prescritto dal regolamento delle fognature del comune di Spinea. Le condotte di scarico comuni potranno interessare anche unità diverse da quelle per cui vengono realizzate.

Le condutture fognarie saranno poste alcune sotto il solaio del piano interrato e dotate di idonea pendenza.

In questo caso verranno inserite in apposito cavedio isolato tranne che nei locali autorimessa ove potrebbero essere realizzate eventuali ispezioni.

F) IMPIANTO IGIENICO SANITARIO E GAS

Impianto gas per riscaldamento e cucina con rete interna i tubazione di ferro zincato Mannesmann della sezione idonea, con partenza dal contatore.

Impianto di riscaldamento autonomo per ogni unità abitativa a gas tipo Modul con radiatori in ghisa a piastra, caldaie murali con produzione di acqua calda omologate U.N.I.G.i.G complete di riduttori di pressione (temperatura garantita +20 °C nei vani e +22 °C nei bagni con temperatura esterna -5°C) il tutto eseguito secondo le norme vigenti di

contenimento energetico, con rete distributiva in tubo di rame coibentato sintetica a cellule chiuse e termostati d'ambiente.

Impianto idrico e sanitario degli appartamenti eseguito con i seguenti apparecchi sanitari:

BAGNO PRINCIPALE – IDEAL STANDARD serie ESEDRA

- n. 1 water completo di cassetta di cacciata incassata;
- n. 1 bidet monoforo completo di tappo, piletta, miscelatore monocomando Ideal Standard o Zucchetti;
- n.1 vasca da bagno in acciaio porcellanato spessore 18/10 completa di sifone a pavimento, gruppo miscelatore da esterno Ideal Standard o Zucchetti, doccia a gancio;
- n.1 lavabo monoforo completo di tappo, sifone e miscelatore monocomando Ideal Standard o Zucchetti ;

BAGNO SECONDARIO (se previsto in progetto) – POZZI GINORI serie COLIBRI' O DOLOMITE serie PERLA

- n.1 water completo di cassetta di cacciata;
- n.1 lavabo monoforo completo di tappo, piletta, miscelatore monocomando Rapetti "Emy" o Zucchetti 1900
- n.1 piatto doccia in gres porcellanato completo di piletta sifonata, gruppo miscelatore da incasso monocomando e soffione mobile anticalcare con miscelatore Rapetti o Zucchetti;
- n.1 attacco lavatrice (in alternativa all'installazione sotto la caldaia)

CUCINA O ANGOLO COTTURA

Nella zona cucina o cottura verranno predisposti scarichi e attacchi acqua, mentre resterà a carico dell'acquirente l'onere per la fornitura e l'installazione del lavello.

Gli impianti cucina o angolo cottura saranno completi di:

- rubinetto con attacco portagomma per presa gas;
- rubinetti con attacchi portagomma acqua fredda per attacco lavastoviglie con scarico a parete.

G) PREDISPOSIZIONE DI IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

A richiesta ogni alloggio potrà essere equipaggiato di raffrescamento del tipo "multisplit". Pertanto in ogni appartamento viene già realizzata la predisposizione per l'installazione di detti apparecchi al fine di evitare opere murarie.

La predisposizione consente di installare le unità interne di raffrescamento nel soggiorno e nella zona notte (n.2 per unità). Da un poggiatesta. Ove potrà essere installata l'unità esterna, partiranno le tubazioni in rame che andranno ad alimentare ciascuna unità interna. Dette tubazioni saranno posate sotto traccia nelle murature e correranno sulla parte alta delle pareti, sopra le porte. Ad ogni unità interna faranno capo;

- una tubazione in rame coibentata, per il refrigerante in fase liquida;
- una tubazione in rame coibentata, per il refrigerante in fase gas;
- una tubazione corrugata vuota, quale predisposizione per le linee elettriche.

Dalle posizioni prescelte per l'ubicazione di ogni unità interna, sarà inoltre derivata una tubazione in rame per lo scarico della condensa.

Il prezzo di ulteriori predisposizioni deve essere concordato a parte.

H) IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti sono suddivisi in impianti comuni a tutto il complesso, ed impianti dei singoli appartamenti. Poiché gli appartamenti, differenti per composizioni e dimensioni, sono costituiti da tipologie di stanze ben definite, si sono descritte le forniture della singola stanza di cui può essere composto l'appartamento.

IMPIANTI COMUNI A TUTTO IL COMPLESSO

Gli impianti comuni a tutto il complesso residenziale sono costituiti da:

- n.1 quadro impianti comuni;
- impianti videocitofono esterno;
- impianto motorizzato accesso carraio;
- impianto sollevamento acque meteoriche;
- inverter per pompe sollevamento acque meteoriche;
- impianto di terra;
- impianto di illuminazione esterna costituito da:
lampada segnapasso sulle rampe di accesso ai garages;
lampioncino o lampada sull'accesso pedonale
tubazione di predisposizione per l'illuminazione giardino
- n.3 quadri condominiali;
- corpi illuminanti per vano scale ad incandescenza del tipo Prisma Drop;
- corpi illuminanti per corridoio garages del tipo fluorescente 2x36 W;
- pulsanti accensione luci scale su ogni piano;
- campanello fuori porta all'esterno della porta di ogni appartamento;
- n.2 lampade emergenza su ogni piano;
- pulsanti accensione luci corridoio garages;
- targa citofonica;
- pulsante apriporta e apricancello;
- complesso antenna ricezione terrestre (con predisposizione di cavo e prese per impianto satellitare).

IMPIANTI DI CIASCUN APPARTAMENTO

Gli impianti e le apparecchiature elettriche relative a ciascuna tipologia di stanza sono costituite da:

(i frutti e le placche sono del tipo Bticino serie Living o Vimar serie Idea con placche in tecnopolimero)

soggiorno-pranzo

- 1 quadro elettrico generale dell'appartamento;
- 1 posto interno videocitofono;
- 2 punti luce;
- 2 punti comando luce (1 all'ingresso e 1 alla porta del disimpegno);
- 4 prese bipasso all'angolo cottura;
- 1 presa bipasso per di servizio;
- 1 presa bipasso per TV;

- 1 presa antenna TV;
- 1 presa telefonica;
- 1 presa per aspiratore angolo cottura;
- 1 torcia emergenza;
- 1 ronzatore chiamata bagni e camera nell'angolo cottura;
- 1 predispos. per condizionatore;
- 1 predispos. per rilevatore gas;

Loggia

- 1 punto luce sulla loggia;
- 1 plafoniera tipo Prisma Drop sulla loggia;
- 1 punto comando luce loggia;
- 1 predispos. per centrale termica;

Disimpegno

- 1 punto luce a soffitto;
- 3 punti di comando (1 in entrata e 2 ai lati del letto)
- 2 prese bipasso in entrata;
- 1 presa comandata da interruttore;
- 1 presa antenna TV;
- 2 prese bipasso (ai 2 lati del letto);
- 1 presa telefonica al lato del letto;
- 1 pulsante a tirante;

Bagno

- 1 punto luce a soffitto;
- 1 punto luce a parete;
- 1 punto comando luce bagno (all'esterno del bagno);
- 1 punto comando luce specchio;
- 1 presa bipasso;
- 1 pulsante a tirante;

Secondo bagno (se previsto)

- 1 punto luce a soffitto;
- 1 punto luce a parete;
- 1 punto comando luce bagno (all'esterno del bagno);
- 1 punto comando luce specchio;
- 1 presa bipasso;
- 1 pulsante a tirante;
- 1 presa bipasso per aspiratore;
- 1 presa Schuko protetta per lavatrice;

Autorimessa:

- 1 punto luce;
- 1 punto comando;
- 1 presa bipasso;
- 1 predispos. basculante.

L) SERRANDE BASCULANTI PER GARAGES

Le serrande dei garages saranno del tipo a basculante in lamiera di acciaio preverniciata, con feritoie di aerazione come richiesto dalla normativa antincendio.

M) TAPPARELLE AVVOLGIBILI IN PVC

Le finestre e porte finestre degli appartamenti saranno oscurate da tapparelle in PVC

N) SERRAMENTI E PORTE INTERNE

Le finestre e le porte finestre degli appartamenti, saranno realizzate in legno di pino di Svezia Spessore mm. 56x80 tintate a bagno con impregnante ignifugo tinta noce Adler ad acqua, completi di vetrocamera 3/12/3, guarnizione termoacustica in gomma, chiusura MAICO su 3 punti, maniglia PANAMA in ottone lucido.

Le porte interne saranno realizzate in noce Tanganica a pannello liscio tintate noce, verniciate a due mani di finitura opaca bicomponente, complete di cassamaestà, chiusura PATENT, guarnizioni in gomma, ferramenta tropicalizzata, maniglia PANAMA a placca in ottone lucido.

I portoncini d'ingresso e gli infissi esterni del vano scala in alluminio elettrocolorato completi di vetri di sicurezza antinfortunistica.

Le porte delle scale di accesso al piano interrato saranno del tipo REI.

O) PORTONCINI BLINDATI

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno del tipo a tre punti di chiusura con lamiera esterna spessore 15/10 rinforzata con Ω verticali e lamiera interna da 10/10 con serratura di sicurezza e rivestimento interno ed esterno in legno di noce Tanganika.

P) PAVIMENTI

Gli ingressi e le scale condominiali verranno pavimentati in gres porcellanato.

I garages e i corridoi del piano seminterrato verranno realizzati con pavimentazione in cemento liscio e quarzato di colore a scelta della Direzione Lavori.

Negli appartamenti verranno posti i seguenti pavimenti:

- nelle camere da letto listoncini in rovere o iroko, scelta commerciale con sottofondo in calcestruzzo tirato a frattazzo, levigati e trattati con due mani di vernice;
- nel soggiorno e/o nelle cucine in monocottura ingeliva colore e forma a scelta della Direzione Lavori;
- nei bagni piastrelle in ceramica smaltata decorata dimensione cm. 20x20;
- nei poggiali piastrelle in monocottura ingeliva colore e forma a scelta della Direzione Lavori.

CONDIZIONI GENERALI

Le dimensioni delle finestre e delle porte finestre saranno quelle indicate nei disegni, ma comunque suscettibili di essere variate a seconda delle esigenze tecniche dell'edificio.

Eventuali varianti delle opere di carattere generale che venissero decise in corso lavori dalla Direzione Lavori, potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nella presente descrizione delle opere.

Le strutture portanti indicativamente segnate nelle piante non sono impegnative né nella misura né nella posizione, potendo esse subire delle variazioni in conseguenza a necessità statiche, rivelatesi in corso di esecuzione.

Ogni simbolo di arredamento riportato in disegno è solamente indicativo.

Ogni unità immobiliare ha l'obbligo di passaggio di condotte di scarico, relativo alle unità immobiliare sovrastanti ed al passaggio di canne di aerazione e di fumo relative ai piani sottostanti, senza per questo prevedere compensi economici per la limitazione dell'area utile; nella collocazione di tali condotte si avrà cura di occupare gli spazi più idonei per ridurre al minimo l'ingombro.

Per quanto riguarda il tipo di pavimenti indicati nella presente descrizione delle opere, tutti i campioni si troveranno in visione presso gli uffici dell'impresa costruttrice e sono solamente indicativi.

Tutti i materiali di rivestimento, pavimentazioni, o altro dovranno essere scelti presso l'impresa costruttrice o fornitore da essa indicato.

Ogni variante al progetto, sia per quanto riguarda la sistemazione interna dei divisori, sia per la sostituzione dei materiali dovrà essere concordata sei mesi prima della data di consegna dell'unità venduta, ed il relativo costo dovrà essere preventivamente stabilito; è esclusa la possibilità di spostamento del water nei bagni.

L'acquirente non ha la possibilità di scorporarsi la fornitura in proprio di materiali e/o impianti. Qualsiasi variante alla struttura e/o disposizione interna dei locali comporta un aggravio economico, e l'acquirente dovrà farsene carico con il pagamento delle spese, per presentare ed ottenere dal Comune di Spinea la variante in corso d'opera dell'immobile: fin d'ora viene quantificato un minimo di EURO.....

Per termine di consegna di unità immobiliare si deve intendere la sola data alla consegna delle chiavi; di conseguenza viene conservato un congruo margine di tempo alla parte venditrice per terminare le opere generali dell'intero edificio, purché queste non abbiano ad ostacolare l'accesso all'unità immobiliare consegnata.

Le varianti alle finiture dell'unità immobiliare potrebbero comportare ritardi di tempi di consegna.

L'acquirente si dichiara edotto che la forte diminuzione di umidità relativa al periodo di riscaldamento invernale, in confronto a quella estiva, può provocare fessurazioni di una certa entità nei pavimenti in legno tra listoncino e listoncino, e fra diverse altezze a fibra perpendicolare nei serramenti; a questo proposito la parte venditrice non è tenuta a provvedere a riparazioni, non ritenendole necessarie dato il ripetersi del fenomeno con l'alternarsi delle stagioni.

La ditta costruttrice si esime da qualsiasi onere in merito alla pulizia dei locali degli appartamenti, i quali verranno consegnati liberi e sgombri da materiale o altro e saranno sommariamente puliti dal personale dell'impresa stessa.

Per quanto riguarda l'architettura e l'estetica del fabbricato nonché tinte e finiture, la ditta costruttrice fa riserva a suo insindacabile giudizio e della Direzione Lavori di apportare tutte quelle modifiche che dovesse ritenere utili, il tutto secondo quanto autorizzato dal Comune di Spinea.

L'acquirente non potrà di norma, visitare il cantiere durante l'esecuzione dei lavori salvo preventivo appuntamento fissato con il tecnico addetto.

Tali visite verranno concesse solo in caso di effettiva necessità fissate ad insindacabile giudizio della ditta costruttrice.

La ditta costruttrice si riserva di apportare modifiche di qualsiasi tipo e natura se espressamente richieste dalle autorità competenti e dagli Enti erogatori di servizi nonché dipendenti di mutate esigenze tecniche di costruzione.

La presente descrizione, letta e valutata, viene incondizionatamente accettata e costituisce allegato al contratto preliminare di compravendita relativo all'unità n.e garage n..... .

Data.....

Firma.....