

Residenza San Giorgio - Lotto 2

PREDORE

Capitolato d'opera descrittivo

PREMESSA

Il presente documento contiene la descrizione delle opere, allo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della costruzione.

L'inserimento ed il posizionamento dei pilastri, cassonetti, canne fumarie e simili, saranno a discrezione del progettista e del direttore lavori dell'opera.

Gli acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della loro posizione anche se passanti nella proprietà, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere, bianche e degli allacciamenti anche se non indicate o raffigurate nelle tavole progettuali.

Eventuali varianti su richiesta dell'acquirente da eseguire in difformità al presente capitolato dovranno essere preventivamente concordate dalle parti, e potranno essere eseguite solo dopo aver visionato e sottoscritto il preventivo per la maggior spesa delle opere in variante, il tutto allo scopo di evitare incomprensioni e/o contestazioni di prezzo ad opera già eseguita. I ritardi nella consegna a seguito di varianti commissionate, non potranno essere imputate alla Parte Venditrice.

Eventuali opere scorporate, su domanda dell'acquirente saranno valutate singolarmente solo dopo esplicita richiesta.

Il costruttore si riserva la facoltà insindacabile di apportare modifiche interne e/o esterne, qualora vi siano necessità estetiche, tecniche, strutturali ed architettoniche, tali da renderle indispensabili.

Le superfici e le quote indicate negli elaborati grafici sono da considerarsi indicative e non vincolanti ai fini contrattuali.

Gli arredi indicati negli elaborati grafici ed eventuali render sono a scopo puramente illustrativo e non vincolanti ai fini contrattuali.

INDICE

NORME GENERALI

OPERE IN CALCESTRUZZO E SOLAI

MURATURA PERIMETRALE E DIVISORI INTERNI

ISOLAMENTO

MANTO DI COPERTURA E OPERE DI LATTONERIA

INTONACI INTERNI E ESTERNI

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

IMPIANTO ELETTRICO

SERRAMENTI

TINTEGGIATURE E ESTERNI

OPERE ESTERNE - SOLARIUM

MODIFICHE

NOTE FINALI

NORME GENERALI

Le descrizioni sotto riportate si intendono integrative dei disegni di progetto allo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali della costruzione.

Tutte le opere di finitura dovranno rispondere alle regole stabilite dal presente capitolato speciale, sia per quanto riguarda i metodi costruttivi, sia per quanto riguarda l'esatta costruzione del progetto esecutivo come previsto dal Progettista nel rispetto comunque di tutta la normativa vigente per l'edilizia.

OPERE IN CALCESTRUZZO E SOLAI

Tutte le opere in C.A. e STRUTTURALI previste dai disegni di progetto saranno eseguite osservando scrupolosamente i disegni strutturali e le norme di legge in vigore, con facoltà di "Parte Venditrice" di apportare le modifiche strutturali e architettoniche che riterrà opportune nel corso dell'esecuzione dell'opera.

MURATURA PERIMETRALI E DIVISORI INTERNI

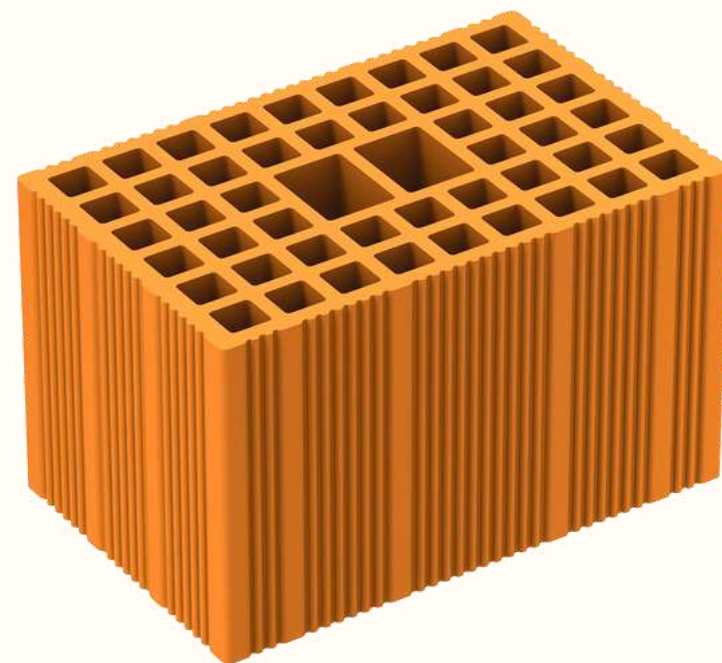
I muri perimetrali e strutturali delle autorimesse, verranno eseguiti in c.a. come previsto dai disegni di progetto strutturale.

I divisori dei box saranno realizzati con blocchi in cemento dello spessore di cm 8 e/o 12 e/o in c.a. come da progetto esecutivo.

I tamponamenti perimetrali fuori terra, verranno realizzati con blocchi semipieni sp. cm. 25, in laterizio ALVEOLATER 25, con idoneo isolamento a cappotto dello spessore di 12-14 cm., idoneamente dimensionato nel rispetto della normativa vigente.

Le tramezzedivisorie internesaranno realizzate, con mattoni forati in laterizio sp. cm. 8-12, fissatecon malta comune e/o in cartongesso a scelta della D.L..

I divisori tra gli appartamenti verrannorealizzati, con doppiatramezza di mattoni foratispessore cm. 8 e 12 e/o in cartongesso, a scelta della D.L., con interposto idoneoisolamento termoacustico tipo Estrawall, in corrispondenza delle lame in c.a. strutturali la contro parete verrà realizzata con isolamento acustico tipo Isolmant polimuroe tavella in laterizio.



ISOLAMENTO

Tutti gli isolamenti dovranno essere realizzati in conformità alla normativa vigente, in particolare al Dlgs 192/2005 e successivi e alla Legge 10/91.

MANTO DI COPERTURA E OPERE DI LATTONERIA

Il manto di copertura verrà realizzata con tegola in cemento sulle falde inclinate, mentre le coperture piane verranno impermeabilizzate con doppia membrana bituminosa, costituita da uno strato impermeabilizzante auto termoadesivo a mescola elastoplastometrica da 3 mm, e secondo strato da 4 mm, autoprotetta con scagliette di ardesia, completa di ogni accessorio. Le opere di lattoneria tipo: scossaline, converse, canali e pluviali, verranno realizzate in alluminio preverniciato.

INTONACI INTERNI E ESTERNI

Le pareti ed i soffitti dei box, saranno lasciate al rustico in cemento armato.

Le pareti perimetrali, i soffitti interni ai locali di abitazione e i divisori interni, verranno realizzati con intonaco di tipo premiscelato a base di gesso e perlite, con finitura a gesso.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I box verranno pavimentati con battuto di cemento e finitura con aggregato al quarzo.

I pavimenti interni nei locali di abitazione, verranno ultimati con ceramica in gres porcellanato e/o monocottura, incollate su sottofondo di malta cementizia e stuccate, di vario formato, come da campionatura proposta presso esposizione indicata dalla Promettente Venditrice, del costo di listino per la sola fornitura di €/mq. 40,00.

I rivestimenti interni dei bagni saranno posati fino ad una altezza di mt. 2.20 nella zona doccia, e mt. 1.00-1.20, nelle altre pareti, in ceramica del costo di listino di €. 40.00 il mq. come da campionatura proposta da ditta scelta dalla D.L..

N.B. Tutti i pavimenti si intendono posati diritti uniti.

Gli zoccolini battiscopa interni alle abitazioni saranno in laminatino del colore delle porte.

Soglie esterne e davanzali saranno in granito tipo Diorite o altro materiale idoneo scelto dalla D.L..



ANTRACITE



AVORIO



BEIGE



BIANCO



CEMENTO



CENERE

BLUTECH



VESTA



TALIA



DANAE



CLOE



AURA

ARBOREA



HARLEM



MANHATTAN



QUEENS

URBAN

Manhattan Grip 20mm 60×60 by Blustyle, Cotto d'Este



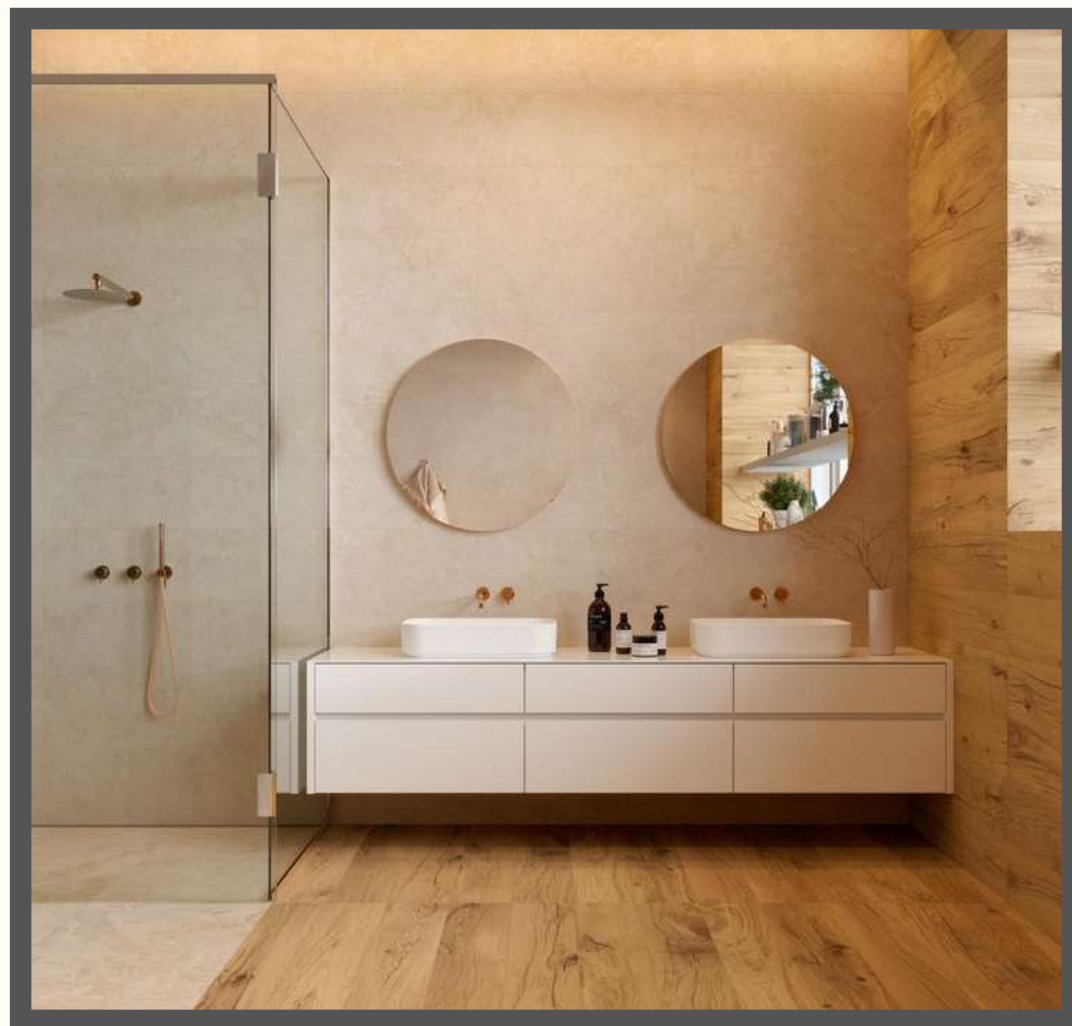
Arborea Talia 20×120 cm by Blustyle, Cotto d'Este



Bianco Juta – Cenere Lappata by Blustyle, Cotto d'Este



Alba - Marazzi



Pavimento esterno formato 30x60



Pavimento esterno formato 30x60



OUTDOOR

IMPIANTO IGIENICO SANITARIO

Bagno principale completo di accessori sospesi in porcellana della ditta Ideal Standard serie Tesi o altro simile scelto dalla D.L., composto da attacco per lavello (questo escluso), vaso, bidet, doccia

Bagno di servizio (se esistente) completo di accessori sospesi in porcellana della ditta Ideal Standard serie Tesi o altro simile scelto dalla D.L., composto da vaso, doccia (se prevista), predisposizione attacco per lavatrice e per la lavella .

Tutta la rubinetteria verrà realizzata con miscelatori scelti dalla D.L..

In cucina verrà predisposto un attacco lavello con rete di distribuzione acqua calda e fredda.



Tesi - Ideal Standard



Tesi - Ideal Standard



Ideal Standard - Ceramix



Ideal Standard - Ceramix



Ideal Standard - M3 Smart



Paini-Gielle - Los

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento AUTONOMO progettato e dimensionato al fine di soddisfare i requisiti di benessere delle persone presenti all'interno dei locali riscaldati. Per ciascuna unità immobiliare sarà installata una PDC ad alta efficienza e bassa emissione di CO₂, collegata all'impianto radiante a pavimento e idonea alla produzione di acqua calda sanitaria, gestita da idonea centralina.

L'impianto sopra descritto è predisposto per il raffrescamento estivo (unità di deumidificazione esclusa) e per il ricambio d'aria (unità VMC esclusa).

N.B.:

Tutte le varianti idrauliche, igienico sanitario e riscaldamento saranno da concordarsi prima dell'inizio del lavoro ed il pagamento verrà effettuato prima della consegna.

IMPIANTO ELETTRICO

Realizzazione di impianto elettrico domotico, composto da nr. di punti prese, luce, TV, dati, emergenze e nr. circuiti e punti derivazione secondo tabella A della norma CEI 64-8 ed eseguiti secondo regola d'arte in conformità al D.Lgs n.37 del 22 gennaio 2008.

Misure di protezione contro le sovracorrenti assicurata da interruttori automatici e contro i contatti indiretti mediante collegamento al PE delle masse estranee più interruttore differenziale. Collegamento alla barra equipotenziale condominiale.

Predisposizione punto di raccolta dati composto da scatola di derivazione di zona.

Collegamenti elettrici a punto Caldaia (PDC).

Impianto tradizionale con cuore domotico, realizzato con pulsanti tradizionali ed attuatori al quadro domotici KNX, per una gestione base di luce, temperatura e scenari On-OFF.

Impianto citofonico composto da struttura impianto (1PE-1PI), predisposizione per videocitofonia.

Quadri elettrici (Sottocontatore e Abitazione) completi di componenti (ID, MT, Alimentatori, conduttore terra ed integrazione domotica) per il completo funzionamento di quanto sopra esposto.

Le placche saranno marchio Vimar serie Plana o similari a scelta della D.L.

Ogni locale abitabile sarà dotato di prese e punti luce sufficienti per una adeguata fruizione dell'impianto ivi comprese le parti accessorie.

Tutti i materiali utilizzati sono di prima scelta e regolarmente omologati dalla legge.

Per ogni modifica, compreso l'aumento delle prese o punti luce, sarà da concordare con la D.L. e quantificare separatamente.

Dichiarazione di conformità inclusa, completa di allegati obbligatori (relazione materiali utilizzati, schema di impianto, etc.).

L'impianto elettrico di ogni alloggio sarà composto da:

Locale cottura e Soggiorno

2 punti luce, 3 prese da 10 A e 3 prese da 16 A, 1 presa TV e 1 punto TL, 1 presa per collegare il forno ad induzione.

Corridoio

1 punto luce;

Camera

1 punto luce a 3 comandi, 3 prese 10 A, 1 presa TV ;

Bagno

1 punto luce, 1 presa 10 A e 1 presa 16 A;

Cantina e Box

1 punto luce e 1 presa 16 A, con canalizzazione del tipo a vista;

Altri locali accessori (solo tubazione)

1 punto luce e una presa per ogni altro locale e/o stanza.

Tutti i materiali usati saranno di prima scelta e regolarmente omologati della legge.

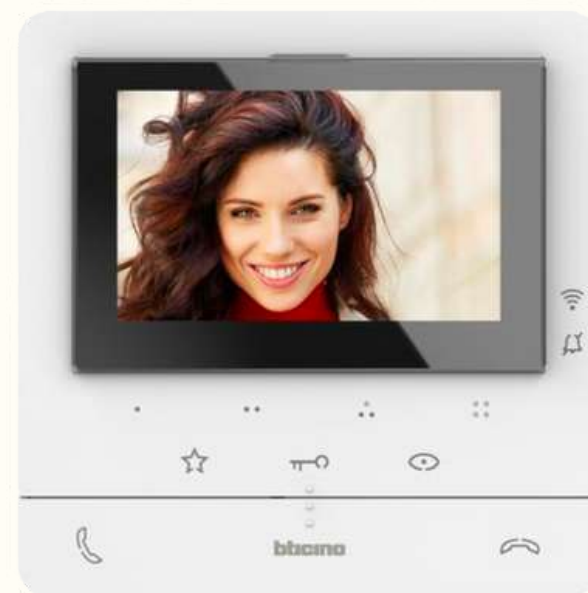
Verrà inoltre realizzata la predisposizione delle sole tubazioni per il collegamento all'impianto fotovoltaico da realizzare in copertura(questo escluso).

N.B:

L'aumento delle prese o punti luce o altro è da concordare con la D.L. e da pagare prima della consegna.



VIMAR PLANA



B-TICINO videocitofono da interno connesso

TINTEGGIATURE E ESTERNI

Le pareti ed i soffitti dei locali interni di abitazione saranno consegnate, tinteggiate con idropittura opaca data a due mani di colore bianco, previa pulitura del fondo.

SERRAMENTI

I serramenti esterni saranno in legno e/o legno e alluminio a scelta della D.L., dello spessore di mm 60x80 con doppia guarnizione perimetrale in neoprene, cerniere tipo anuba o similari, chiusura a nottolino e finitura con vernici ecologiche all'acqua.

I vetri saranno di tipo termo-isolante 3+3/18 gas argon/3+3 B.E.

Il sistema di oscuramento esterno (reparto notte), ove possibile da realizzare, verrà predisposto per la posa di avvolgibili in alluminio coibentato e/o con tel, a scelta della D.L..

I vetri saranno di tipo termo-isolante 3+3/18 gas argon/3+3 B.E.

Le porte interne saranno in laminatino come da campionatura proposta presso esposizione indicata dalla Promettente Venditrice.

La colorazione delle opere da falegname verrà decisa dalla D.L. e dai competenti organi comunali.

Le aperture dei Box verranno realizzate con basculanti in lamiera preverniciata e zincata complete di fori di aerazione come da normativa vigente, maniglia in pvc.

Bianco Opaco



Marbella Matrix



Porta Blindata

Cromo lucido + satinato



Cromo lucido



Cromo satinato





Imago





Sandrini - Basculante in acciaio a fori rettangolari



Porta Basculante motorizzata

OPERE ESTERNE - SOLARIUM

L'intero complesso residenziale verrà delimitato come da disegni approvati dai competenti organi comunali, in particolare le recinzioni perimetrali verranno eseguite ove non già presenti, con muretto in c.a. e sovrastante barriera in ferro a maglia semplice e/o rete plastificata di colore verde.

L'area di proprietà verrà lasciata a prato con finitura a carico di parte acquirente.

Il vialetto esterno ed il marciapiede pedonale verranno pavimentati con idonei materiali scelti dalla D.L. e/o dal comune ove necessario e prescritto.

In ogni giardino di proprietà verrà predisposta una linea acqua per irrigazione e linea elettrica, (escluso impianto di irrigazione e illuminazione).

L'area solarium verrà lasciata a prato, la piscina condominiale, verrà realizzata come autorizzata dai competenti organi comunali, in c.a., della profondità massima di mt. 1.00-1.20, rivestita in PVC, con impianto di filtrazione a norma UNI 10637, UNI 16713.

L'area solarium e la piscina sono di proprietà del Lotto 2, con facoltà della futura realizzazione nel Lotto 3 (complesso di n. 4-6 alloggi), di poter accedere e usufruire del servizio, pagando una quota millesimale, delle spese di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria.

MODIFICHE

La D.L. potrà apportare, a suo obbiettivo giudizio delle opere descritte, varianti o modifiche relative alle parti comuni e private che siano tali per altro da mantenere inalterato il risultato complessivo delle opere descritte.

I prodotti ed i marchi inseriti nel presente capitolato devono ritenersi puramente indicativi in quanto la D.L. avrà la facoltà a suo insindacabile giudizio di sostituire in tutto o in parte i componenti tecnologici ed i materiali.

L'acquirente riconosce inoltre che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto ad alto contenuto artigianale e pertanto accetta che le opere, pur realizzate ad ultimate a regola d'arte, rientrino nelle abituali tolleranze costruttive e di legge.

