

COSTRUZIONE DI VILLETTA BIFAMILIARE - CAPITOLATO DELLE OPERE -

1) **PREMESSA** Il presente capitolato costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di compravendita delle unità immobiliari e come tale viene allegato allo stesso. La descrizione delle opere costituenti il complesso immobiliare sarà strettamente tecnica, in modo da illustrare come il fabbricato verrà costruito. Alcune opere, previo accordo tra progettista e D.L., potranno essere variate in fase di esecuzione, sia per motivi di ordine tecnico che architettonico, senza per questo ottenere la preventiva autorizzazione delle parti, essendo ogni decisione ad insindacabile giudizio della D.L. Si precisa che tali variazioni potranno interessare solamente elementi strutturali e distributivi, rimarranno comunque invariate la superficie complessiva commerciale e la qualità delle rifiniture. Tutte le opere descritte nel presente capitolato, verranno eseguite secondo quanto riportato nei disegni esecutivi e nel progetto strutturale dei cementi armati, i lavori verranno eseguiti in osservanza di tutte le norme in materia urbanistica, di sicurezza, d'igiene e in conformità al progetto definitivo approvato dall'Autorità Comunale. L'andamento dei lavori e l'organizzazione del cantiere saranno d'esclusiva pertinenza dell'impresa, come pure ogni responsabilità civile e penale nei confronti di terzi e del personale impiegato all'esecuzione dell'opera. Ne consegue il divieto assoluto d'accesso al cantiere ai non addetti ai lavori, allo scopo di evitare infortuni. Visite al cantiere da parte di terzi potranno effettuarsi solo previo appuntamento e accompagnati dai collaboratori d'impresa.

2) **DESCRIZIONE** Il fabbricato in progetto è ubicato in Via del Lavoro, individuato col lotto 14, nel quale verrà realizzata un edificio bifamiliare a due piani. Le villette avranno tutte accesso carrai e pedonale diretto ed indipendente dalla strada. La classificazione energetica della villa non sarà inferiore alla classe A3, in base al progetto del termotecnico.

3) **FONDAZIONI E MURATURE PORTANTI** Le opere di particolare interesse strutturale saranno costituite in calcestruzzo armato, in relazione al ruolo portante di ogni singolo manufatto, secondo indicazione della D.L., nel rispetto dei disegni esecutivi e delle norme vigenti. Per ogni getto saranno controllati i dosaggi dei componenti e verranno prelevati campioni per il controllo delle caratteristiche meccaniche, da effettuare in preposti laboratori. L'edificio sarà strutturalmente costituito da fondazione continua a platea in calcestruzzo armato con classe minima C25/30, ben vibrato e costipato, con armatura in acciaio B450C e adeguato copriferro. I cordoli, pilastri, setti e scale interne saranno realizzate in calcestruzzo armato con classe minima C28/35, con inerti nelle dovute proporzioni, ben vibrato e costipato, con armatura in acciaio B450C secondo calcoli strutturali.

4) **SOLAI** Solaio interpiano in latero-cemento spessore cm 20+4.

5) **MURATURE ESTERNE** La muratura perimetrale sarà così stratificata:

a) Intonaco interno civile spessore cm 1,5, tinteggiato con due mani di tempera traspirante colore bianco;

b) Muratura di tamponamento in blocchi alveolari tipo Poroton spessore cm 30 montato con giunti in cemento;

c) Cappotto termico esterno, costituito da pannello isolante traspirante EPS 100 spessore di cm 12 arricchiti con grafite, montati a colla e fissaggio meccanico;

d) Rivestimento di finitura ad intonachino grana mm 1,2/1,5 del tipo acril-silossanico colori a scelta della D.L.

6) PARETI DIVISORIE INTERNE Pareti divisionali tra gli alloggi e verso zone non riscaldate: doppia muratura in blocchi di Poroton spessore cm 8 e cm 12, strato interno di rinforzo e interposizione di pannello tipo Rockwool 225 Acoustic spessore cm 8, intonacato esternamente con intonaco civile tinteggiato con due mani di tempera traspirante colore bianco;

Pareti interne: blocchi forati in laterizio spessore cm 12 con intonaco civile tinteggiato con due mani di tempera traspirante colore bianco.

7) MASSETTI Caldana impiantistica: Stesura di calcestruzzo alleggerito tipo Isocal o cemento soffiato per la saturazione delle canalizzazioni dell'impianto termico ed elettrico.

Massetto per pavimenti: in sabbia e cemento spessore cm 4, atto alla posa di pavimenti sia in legno che in ceramica.

8) COPERTURA A FALDE Tetto ventilato a due falde, realizzato mediante travi e tavole di abete di 1^ scelta impregnati con un trattamento antitarlo e antimuffa colore chiaro composta da:

a) Perlina in legno;

b) Barriera vapore traspirante;

c) Strato isolante in pannelli di lana di roccia o fibra di legno, spessore cm 16, montato tra correnti in legno;

d) Barriera vapore traspirante;

e) Camera di ventilazione cm 5;

f) Pannello OSB 3 fissato su correnti in legno;

g) Guaina impermeabilizzante adesiva fissata a freddo;

h) Copertura in coppi, opportunamente fissati con ganci antiscivolo e protezioni anti-passero.

i) Grondaie, scossaline e pluviali in lamiera pre-verniciata colore a scelta della DL.

9) TUBAZIONI Nella cucina zona cottura sarà collocato un tubo in P.V.C. Ø 100 mm, per esalazione della cappa.

Gli scarichi dei bagni saranno in PVC tipo pesante colore grigio, gli scarichi delle cucine saranno dello stesso materiale, tutti completi di sfiati e sifoni anti-odore;

Le colonne per sfiati e ventilazioni saranno in PVC tipo pesante colore grigio.

10) PAVIMENTAZIONI INTERNE ED ESTERNE Pavimentazioni interne: ingressi, soggiorni, cucine, camere, bagni e servizi con piastrelle di gres porcellanato di prima scelta, formato 45x45-60x60, poste in opera a giunto unito, diritte incollate con appositi collanti su sottofondo cementizio. Battiscopa in gres.

Rivestimenti bagni e servizi: con piastrelle di ceramica monocottura o gres porcellanato di prima scelta, di prima scelta poste in opera a giunto unito, diritte incollate con appositi collanti su intonaci finiti grezzi. Listelli e greche esclusi. Altezza piastrelle cm 200-220 circa;

Rivestimento cucina: si rivestirà esclusivamente la parete interessata dal piano sotto pensili;

Scala interna: rivestita in marmo scelto su campionatura fornita dall'Impresa;

Pavimentazione dei marciapiedi, logge e balconi: in gres porcellanato formato 15x15-20x20 con coefficiente attrito R11, battiscopa in gres;

Pavimentazione posto auto: in autobloccanti di cemento montati su letto di ghiaietto per consentire il deflusso delle acque meteoriche;

Soglie: per porte e davanzali per finestre dello spessore cm 3, entrambe in pietra ricostruita colore chiaro; i campioni da collocare saranno visionabili presso gli showroom delle ditte fornitrici

11) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI Serramenti esterni per porte e finestre in pvc colore bianco, spessore mm 70X75, con telaio saldato negli angoli con sistema termofusione, profili a tre camere rinforzati con barre di acciaio zincato 15/10, doppia guarnizione di tenuta TPE, vetro camera basso emissivo, tali da garantire un elevato confort termico, dispositivo anta e ribalta solo per le finestre. Maniglia cromata satinata.

L'oscuramento sarà realizzato con scuri in alluminio verniciato colore a scelta della DL.

Portoncino d'ingresso ad una anta con pannello b i a n c o realizzato con profili maggiorati e cerniere cilindriche, completo di parafreddo inferiore a ghigliottina, serratura a 3 scrocci automatici e mandata centrale, cilindro antitrapano. Il tutto unito con n.2 rinforzi verticali in tubolare d'acciaio 60x40 con copertura in pvc. Compreso coprifilo di finitura piatto mm 30x2.5 interno ed esterno.

Porte interne saranno realizzate in legno, tamburati e verniciate, complete di maniglia con cerniera in ottone platinato. Il telaio maestro sarà in legno, fissato con viti al controtelaio in abete dello spessore di circa cm. 2,5 ancorato con zanche alla muratura. I campioni delle porte da collocare saranno visionabili presso gli showroom delle ditte fornitrici.

Porta autorimessa sarà montata una porta RE 60 antiscoppio in lamiera verniciata come divisione dell'autorimessa dal resto dell'abitazione.

Basculante verrà fornita una basculante in acciaio verniciato colore a scelta della DL, completa di griglie di aerazione permanente come richiesto da normativa.

12) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO Impianto termico sarà composto da ventilconvettori in ogni stanza e pompa di calore aria-acqua localizzata nel sottoscala e con macchina esterna posizionata nel giardino di proprietà.

Nel bagno saranno previsti i termoarredo in acciaio con funzionamento ad acqua. L'impianto sarà fornito di termostato ambiente, collegato con la pompa di calore.

L'impianto a ventilconvettori funzionerà anche in modalità estiva per la climatizzazione.

13) PARAPETTI, RECINZIONI E CANCELLI Scala interna: avrà un parapetto metallico a disegno semplice con candele verticali;

Parapetti esterni: saranno in ferro zincato e verniciato a polvere, a disegno semplice come da progetto architettonico;

Cancelli pedonali e carrabili: in ferro zincato e verniciato a caldo a doghe orizzontali di colore grigio. I cancelli carrabili saranno scorrevoli e dotati di apertura automatica.

Recinzione sul perimetro del lotto e tra le proprietà: sarà realizzata in rete metallica plastificata montata su paletti in ferro

Eventuali inferriate esterne dovranno essere concordate con la DL e realizzate con gli stessi disegni e finiture per entrambe le unità.

14) IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO, CANALIZZAZIONE TELEFONO E TV Le apparecchiature saranno di marca BTICINO o similare e sarà provvisto di messa a terra e corredato di dichiarazione di conformità a fine lavori in base alla legge 46/90 e successive.

Verrà realizzato l'impianto fotovoltaico integrato in copertura dimensionato come da minimi di legge, con collegamenti al contatore del GSE previsto nel manufatto delle utenze.

Le dotazioni previste per ogni unità sono:

Pranzo-Soggiorno: 2 punti luce centrali o a parete, 4 punti comandi pulsanti, 2 punti comandi interrotti, 4 prese di corrente 10/16A, una presa TV, una presa telefono, punto comando termostato;

Cucina: 1 punto luce centrale o a parete, 2 punti comandi pulsanti, 2 prese corrente 10/16A, 4 prese Schuko;

Disimpegni: 1 punto luce centrale o a parete, 1 presa corrente 10/16A;

Stanza da letto matrimoniale: 1 punto luce centrali o a parete, 1 punto comando pulsante, 2 punti comandi deviati, 1 punto comando invertito, 3 presa corrente 10/16A, 1 presa TV, 1 presa telefono;

Stanza da letto singola: 1 punto luce centrale o a parete, 1 punto comando pulsante, 2 punti comando deviati, 3 prese corrente 10/16A, 1 presa TV e 1 presa telefono;

Bagno: 1 punto luce centrali o a parete, 1 punto luce specchio, 1 punto comando pulsante, 2 punti comandi interrotti, 1 presa corrente 10/16A, 1 presa schuko, 1 punto comando tirante, 1 punto suoneria;

Autorimessa: 1 punto luce centrale o a parete, 1 presa corrente 10/16A, 1 punto comando interrotto;

Esterno: 3 punti luce a parete, 1 presa schuko comandata dall'interno;

Giardino: 1 punto alimentazione cancello carrabile

Centralino elettrico, per ogni singola abitazione, con differenziale salvavita e quattro magnetotermici per: linea forza motrice angolo cottura, linea prese, linea luce e linea impianto riscaldamento;

Impianto citofonico per ogni singola abitazione con comando di apertura elettrica del cancellino pedonale; Impianto di massa a terra;

Impianto antenna unico per digitale terrestre completo;

15) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO L'impianto sarà realizzato con tubazioni in polipropilene a tripla saldatura, conformi alle normative vigenti in materia.

Per ogni alloggio saranno previste:

Cucina: n. 1 attacco acqua fredda e calda e scarico per lavello/lavastoviglie;

Bagni: n. 1 lavabo, n. 1 bidet e vaso con scarico a terra filo muro, n. 1 cassetta di scarico ad incasso a doppio flusso tipo Geberit o similare, n. 1 piatto doccia in ceramica cm 80x80, rubinetteria del tipo a miscelazione;

16) FOGNATURE La rete fognaria per acque bianche e nere sarà in PVC, compresi pozzetti di raccolta, raccordo e allacciamento rete pubblica, come da schema allegato al progetto. Nell'autorimessa verrà realizzato un fognolo sifonato come da normativa.

17) ALLACCIAMENTI UTENZE, TELECOM: sarà realizzata la linea esterna inserita in cavidotto per il collegamento tra la cassetta di partenza esterna e la linea interna.

ENEL: Sarà predisposta sul muretto di recinzione su strada una nicchia di dimensioni e caratteristiche tali da consentire l'alloggiamento del contatore, di competenza ENEL ACQUEDOTTO: sarà realizzato l'allacciamento dalla conduttura pubblica al manufatto in proprietà per l'alloggiamento del contatore.

18) SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE. È previsto il livellamento e pulizia del terreno a giardino di pertinenza una volta terminati i lavori.

19) ONERI A CARICO DEL COMPRATORE. Sono a carico dell'acquirente gli oneri dovuti alle varie Società erogatrici (Acquedotto, Enel, Telecom) al momento della sottoscrizione dei contratti per l'installazione dei contatori o apparecchi di funzionamento.

Si considerano inoltre a carico del compratore: I.V.A. a norma di Legge e spese di rogito.

20) CONDIZIONI GENERALI DI ESECUZIONE. Eventuali varianti in corso d'opera, richieste dagli acquirenti, sono ammesse solo per opere interne e dovranno essere approvate dalla Direzione Lavori. Le descritte richieste, se approvate, saranno quantificate dalla società venditrice che le realizzerà, e quindi fatturerà separatamente, se ordinate dall'acquirente. L'acquirente dovrà tempestivamente comunicare all'Impresa le eventuali richieste di varianti interne, la definitiva disposizione di punti luce e prese o di altri terminali di impianti, nonché eventuali varianti alle finiture dell'alloggio. La Proprietà si riserva la facoltà di apportare al progetto tutte le modifiche che si rendessero necessarie sia per esigenze strutturali, tecniche ed estetiche, sia per adeguarlo alle norme amministrative o urbanistiche, fermo restando le caratteristiche dell'edificio. Dette modifiche non potranno ovviamente incidere in maniera sostanziale né qualitativamente né quantitativamente sulle singole unità immobiliari, e non dovranno determinare maggiori costi per gli acquirenti. I promissari acquirenti delle unità immobiliari, non potranno eseguire lavori nell'unità promessa loro in vendita con propri operai. Le eventuali modifiche da realizzare in corso d'opera potranno essere eseguite solo dalla ditta appaltatrice, previa stipula di un contratto per lavori extra. Colori, rendering e tipologie in genere rappresentate nelle immagini del presente sono da intendersi, anche se rispondenti alla realtà, puramente indicativi.

Pieve di Cento, lì