

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE
CANTIERE DI CORBETTA VIA PORTA snc

Art. 1 Sottofondazioni e Fondazioni

- a) Sottofondazioni continue in magrone Rck 300 kg/cm² di calcestruzzo e fondazioni continue Rck 300Kg/cm².
- b) Strutture in elevazione: pilastri, travi e corree in calcestruzzo armato convenientemente dimensionato da strutturista edile.
- c) Solai in latero cemento piano

Art. 2 Struttura Portante

La struttura portante dei fabbricati è composta prevalentemente da pilastri in C.A. Blocchi spessore 30 cm porizzati secondo legge 10.
Calcestruzzo RCK 300 Kg/cm²
Ferro B450C

Art. 3 Solai

Il solaio sarà realizzato in orizzontale con travi in latero-cemento. Isolamento in lana minerale all'ultimo solaio

Art. 4 Copertura

Lastre grecata inclinata, non a vista;

Art. 5 Tubazioni di scarico

Ogni unità immobiliare sarà dotata di colonne di scarico incassate nella muratura o in cassonetti; le stesse saranno in materiale plastico maschio/femmine con giunti in gomma elastometrica (o materiale similare) di diametro mm 90/110 per i WC e diam. mm.50/75 per gli scarichi delle acque grigie;

I suddetti tubi confluiranno in un pozzetto esterno collegato alla rete fognaria principale. Gli scarichi delle cucine saranno sempre incassati nel muro o in cassonetti e avranno un diametro di mm.50, questi confluiranno in un pozzetto ispezionabile esterno la casa prima dell'immissione nella rete fognaria principale.

Tutte le colonne di scarico saranno provviste dei loro rispettivi esalatori

Art. 6 Colonne di areazione e canne fumarie

Le cucine saranno dotate di canne di areazione in PVC per le cappe diam. 100, poste in prossimità del punto più favorevole per il passaggio della stessa.

Ogni cucina avrà un foro di areazione a muro dove previsto.

Art. 7 Rete Fognaria

La fognatura esterna delle acque nere sarà realizzata con tubi di plastica del tipo pesante e di misura adeguata, rinfiacati e gettati con cemento, all'interno degli scavi; il tutto convoglierà direttamente all'impianto fognario comunale; le tubazioni saranno dotate di pozzetti di ispezione in cemento della dimensione e in numero adeguato.

Gli scarichi delle acque bianche saranno realizzati con tubi in plastica del tipo leggero rinfiacati e gettati con cemento all'interno degli scavi; il tutto defluirà nel pozzo perdente, le tubazioni saranno dotate di pozzetti di ispezione

in cemento della dimensione e in numero adeguato. Alla base di ogni pluviale di raccolta delle acque meteoriche sarà posizionato un pozzetto sifonato prima del collegamento.

Gli scarichi delle cucine saranno dotati di un pozzetto ispezionabile posizionato all'esterno del fabbricato e successivamente collegato con tubazioni adeguate alla FOSSA IMHOFF, ove prevista dalle disposizioni comunali.

Art. 8 Murature esterne ed interne

I muri perimetrali saranno eseguiti con:

Cappotto Sp. 12 cm, Blocco poroton sp. 30 cm,

I tavolati interni saranno eseguiti con:

Mattoni forati sp. cm 8 posati con malta di calce e cemento.

I divisori con altri appartamenti, ove presenti, saranno in blocco doppio Uni sp. 12 cm, lana minerale sp. 8 cm, pannello sp. 1,8 cm di OSB, lana minerale sp. 8 cm, blocco doppio Uni sp. 12 cm (e cmq secondo legge 10/91)

Art. 9 Intonaci

Gli intonaci interni saranno realizzati in malta di calce idraulica e finitura a civile e/o gesso a scelta della parte venditrice.

Art. 10 Lattonerie

Tutte le lattonerie saranno realizzate in lamiera preverniciata colore testa di moro o bianco grigio

Art. 11 Scale (ove previste)

Le scale interne degli appartamenti saranno realizzate con una struttura portante in C.A., pedate e alzate in Serizzo lucido o Granito Sardo sp. 3 cm per le pedate, e 2 cm per le alzate. Eventuali altre scelte di materiale comporterà una maggiorazione/extra da quantificare al momento della scelta del materiale.

L'eventuale scelta di non far eseguire il rivestimento scala non comporterà nessuna riduzione di prezzo;

L'eventuale scelta di non far eseguire il C.A. per la scala non comporterà nessuna riduzione di prezzo;

L'eventuale richiesta di esecuzione del sottofondo per la scala, per la successiva posa da parte del acquirente finale di pedate in legno e/o altro materiale, comporterà un aumento di prezzo per l'esecuzione del relativo sottofondo in sabbia cemento di euro 200,00 a gradino.

Art. 12 Pavimenti e Rivestimenti

Sarà posizionato un materassino fonoassorbente Tipo ISOLMANT per barriera rumore da calpestio posto tra il sottofondo alleggerito e il pannello radiante a pavimento dove previsto.

Le piastrelle di ciascuna unità immobiliare verranno realizzati a scelta della parte acquirente fra i vari tipi di materiale che verranno campionati dalla Società venditrice presso Ns. fornitori con valore commerciale esposto ivato di listino 40,00 euro/mq. Misure 20x20 30x30 60x60, altre misure avranno sovrapprezzo per la posa da calcolare sulla scelta fatta

N.B. le piastrelle vendute al pezzo e non a mq sia per pavimenti che per rivestimenti, saranno conteggiate al pezzo sul valore commerciale esposto ivato sconto 10%.

greche, mosaico, cornici ecc... saranno calcolati con sconto ivato 10% sul valore commerciale esposto

Lo zoccolino battiscopa sarà in legno tinto a campione fornito dall'impresa costruttrice;

I fornitori saranno indicati al momento opportuno.

Eventuale richiesta di scorporo della fornitura e posa delle piastrelle sarà così gestito:
fornitura: rimborso di 10 euro/mq per pavimenti e rivestimenti e 2 euro /ml per zoccolini
posa: rimborso di 10 euro/mq per pavimenti e rivestimenti e 2 euro /ml per zoccolini

greche, mosaico, cornici ecc... daranno luogo ad un aumento per la posa da quantificare a corpo sulla fornitura richiesta.

I conteggi per l'ordine delle piastrelle saranno calcolati sulla base dei mq calpestabili più 15% in aumento per gli scarti e tagli.

Esterno e/o parti comuni:

I percorsi carrabili e parti carraie o di camminamento saranno realizzati in autobloccanti
I marciapiedi pedonali saranno realizzati in piastrelloni sp. 4 cm 40x40/50x50 cm da capitolato con scelta a cura della parte venditrice.

Art. 13 Giardino

Adiacente all'abitazione nel giardino saranno presenti anche due pozzetti per predisposizione punto corrente e punto acqua.

Art. 14 Davanzali e Soglie

I davanzali e i controdavanzali delle finestre saranno in Granito Sardo/Serizzo sp. 3 cm con gocciolatoio esterno.

Le soglie esterne saranno in Granito Sardo/Serizzo sp. 3 cm.

Art. 15 Cappotto esterno – Pitturazioni

Le pareti esterne del fabbricato saranno rivestite con materiale coibente per formazione Cappotto sp.12 cm.

Le pareti saranno tinteggiate a intonachino colorato a scelta della parte venditrice e in conformità alle disposizioni delle Autorità Comunali.

Le opere in ferro saranno pitturate con colore da definirsi dalla parte venditrice o in alternativa solo zincate e/o plastificate. Cmq a scelta dalla parte venditrice.

Art. 16 Opere metalliche.

Ove previsto dal progetto verranno posate porte ignifughe, a tenuta REI 120 dotate di certificati di omologazione.

Le basculanti dei box saranno del tipo in lamiera di acciaio stampato e verniciato RAL, complete di contrappesi, maniglie e serrature centrali .

L'edificio sarà munito di tutte le opere metalliche necessarie ed in particolare:

a) Cancellate e recinzioni.

b) Porte, griglie, serramenti vari, ecc. nei locali condominiali in ferro verniciato.

Le opere in ferro saranno pitturate con colore da definirsi dalla parte venditrice o in alternativa solo zincate e/o plastificate. Cmq a scelta dalla parte venditrice.

Art. 17 Recinzione esterne

Le recinzioni esterne saranno eseguite con zoccolatura in C.A. strollato h cm 60 e muro di cinta in blocchi faccia vista splittati o semplici di colore grigio h. 120 cm con copertina in cemento, o in alternativa zoccolatura in C.A. strollato h cm 60 e ringhiera in ferro zincato e/o verniciate, e/o plastificate, a scelta della parte venditrice e in conformità alle disposizioni delle Autorità Comunali. Le recinzioni interne divisorie sempre con zoccolatura h. 20/40 cm circa e parti in ferro zincate e/o verniciate, e/o plastificate per una altezza massima di h. 100/120 cm.

Ove previste.

Art. 18 Sistemazione giardino

Il terreno dei giardini privati sarà consegnato a terra, in detta area sarà installato un punto acqua per l'irrigazione collegato alla rete di casa e un punto corrente. Sono escluse le opere da giardiniere.

Art. 19 Serramenti esterni ed interni

I serramenti esterni saranno in pvc, saranno costituiti da controtelaio tipo Alpac, verniciati di colore Tinta unita per entrambi i lati uguale, vetrocamera 4/15gas argon/4 basso emissivo, avranno ferramenta per apertura a vasistas nel caso di serramenti in PVC, ove previsti; Le cerniere e maniglie saranno in tinta acciaio satinato. Tapparelle in alluminio coibentate. Cmq secondo legge 10.

Le porte interne saranno del tipo tamburato con circa 3 colori a scelta visibili presso ns. fornitore. I portoncini d'ingresso degli appartamenti saranno blindati; serratura con chiave a doppia mappa e finitura in colore RAL.

Le porte basculanti dei garage saranno in lamiera di ferro zincata e verniciata RAL.

Art. 20 Impianti: generalità

Nella costruzione degli impianti e nella scelta delle apparecchiature da installarsi, sarà tenuta in particolare considerazione la Legge n.10/91 prevedendo sistemi e tecnologie particolarmente studiate al fine di contenere al minimo livello possibile il consumo di energia primaria per usi termici negli edifici. Saranno particolarmente curati i rivestimenti isolanti e protettivi delle tubazioni, con il duplice obiettivo di contenere i consumi energetici e preservare le tubazioni e le parti meccaniche in genere dalla corrosione particolarmente attiva laddove si possono verificare formazioni di condense.

Art. 21 Impianto di riscaldamento e sanitario

Le singole unità immobiliari saranno dotate di impianto a pompa di calore con produzione acqua calda per riscaldamento e accumulo di acqua calda sanitaria.

Il riscaldamento sarà di tipo a pavimento e non a caloriferi a muro.

Tutte le tubazioni verranno adeguatamente coibentate come da disposizioni di legge.

Sarà presente un collettore a piano.

Sarà presente un termostato ad ambiente per la regolazione della temperatura.

Art. 22 Impianto idrico sanitario

Sarà costituito da tubazione in polipropilene coibentante con guaine elastometriche a cellule chiuse, a norma 373 e successive modifiche per l'acqua calda e con funzione anticondensa per l'acqua fredda. I contatori saranno collocati in un manufatto per permettere la facile lettura dei consumi ai tecnici dell'azienda distributrice. La localizzazione e la fattura di detti manufatti sarà a scelta della Direzione Lavori.

a. Bagno padronale

- un piatto doccia, dimensioni cm 80x80 h.5,5 cm, completo di un gruppo di erogazione monocomando ad incasso di capitolato Modello Euro Style New.
Eventuale richiesta di scorporo della fornitura del piatto doccia sarà scorporato euro 40,00;
Eventuale richiesta di scorporo della fornitura del gruppo erogazione sarà scorporato euro 40,00;
- un bidet in ceramica bianca, modello Esedra sospeso, completo di miscelatore monocomando con salterello Mod. Eurostyle New
- un vaso W.C. in ceramica bianca modello Esedra sospeso completo di sedile Slim
Eventuale richiesta di scorporo della fornitura del Bidet o W.C. sarà scorporato euro 40,00;
Eventuale richiesta di scorporo della fornitura del gruppo miscelatore sarà scorporato euro 40,00;

L'acquirente potrà scegliere altri tipi di piatti doccia, Bidet, W.C. e altri gruppi erogazione/miscelatori presso nostro fornitore questi saranno conteggiati con valore commerciale esposto di listino, sarà calcolata quota per eventuale posa se questa sarà ritenuta di diversa manodopera;

Non è prevista la fornitura del lavabo con relativo miscelatore, ma solo la predisposizione dei punti acqua di carico fredda/calda e scarico.

b. Bagno di servizio ove previsto

- un piatto doccia, dimensioni cm 80x80 h.5,5 cm, completo di un gruppo di erogazione monocomando ad incasso di capitolato Modello Euro Style New.
Eventuale richiesta di scorporo della fornitura del piatto doccia sarà scorporato euro 40,00;
Eventuale richiesta di scorporo della fornitura del gruppo erogazione sarà scorporato euro 40,00;
- un bidet in ceramica bianca, modello Esedra sospeso, completo di miscelatore monocomando con salterello Mod. Eurostyle New
- un vaso W.C. in ceramica bianca modello Esedra sospeso completo di sedile Slim
Eventuale richiesta di scorporo della fornitura del Bidet o W.C. sarà scorporato euro 40,00;
Eventuale richiesta di scorporo della fornitura del gruppo miscelatore sarà scorporato euro 40,00;

L'acquirente potrà scegliere altri tipi di piatti doccia, Bidet, W.C. e altri gruppi erogazione/miscelatori presso nostro fornitore questi saranno conteggiati con valore commerciale esposto di listino, sarà calcolata quota per eventuale posa se questa sarà ritenuta di diversa manodopera;

Non è prevista la fornitura del lavabo con relativo miscelatore, ma solo la predisposizione dei punti acqua di carico fredda/calda e scarico.

Sarà predisposto un punto acqua fredda, con relativo scarico per lavatrice;

c. Cucina

- attacchi acqua fredda, calda e scarico;
- attacchi di carico e scarico per lavastoviglie;

Art. 23 Impianto elettrico

Impianti elettrici – citofonici – tv :

I comandi saranno in scatole da incassare con frutti della B Ticino serie Light o similari tipo Vimar con placche di serie in pvc colore bianco o equivalente con placche standard.

I punti luce dei vani scale, corridoi e degli atri di ingresso, saranno applicati a parete o a soffitto comandati da interruttori con pulsanti.

Ogni autorimessa sarà collegata al contatore generale e verranno dotate di un punto luce interrotto (senza lampada) esterno, e da una presa 2x10 A+T del tipo stagno inserita nell'interruttore esterno.

In ogni villetta sarà posto in opera, in prossimità dell'ingresso, quadro ad incasso completo di salvavita.

Per ogni alloggio sono previsti:

Ingresso: 1 punto luce interrotto

Cucina: 1 punto luce interrotto a soffitto , 2 prese protette – 1 presa 10 A,
3 prese 16 A , telefono

Soggiorno: 2 punti luce devianti, 3 prese 10/16 A, 1 presa TV, 1 presa telefono, 1 presa Sat

Camera: 1 punto luce invertito, 2 prese 10 A, 1 presa telefono, 1 punti luce sopra il comodino e 1 accensioni corrispettiva, 1 presa TV

Bagni: 1 punti luce interrotti, 1 presa 10 A, 1 presa 10/16 A per lavatrice

Impianto video citofonico – E' previsto da realizzarsi come segue:

- punto di chiamata (video) posto in prossimità del cancelletto pedonale;
- punto di ispezione (video) posto all'interno dell'appartamento con apparecchio da parete del tipo a cornetta con pulsante per apertura porte.

Impianto televisivo - Ogni unità sarà dotata di impianto di ricezione TV.

Sara predisposto anche per ricezione satellitare (per un solo punto di ricezione e con impianto escluso).

Sono previste prese TV per i seguenti locali; una in soggiorno, una per ogni camera da letto.

Tutti gli impianti elettrici saranno dotati di certificato di conformità. Nell'esecuzione degli impianti e nella scelta delle apparecchiature da installarsi saranno rispettate tutte le Norme, le leggi e i Decreti per la progettazione, la posa e il collaudo degli impianti elettrici negli edifici civili.

Tutti gli impianti elettrici saranno di tipo incassato in tubo di PVC flessibile.

Le villette saranno dotate di un quadretto generale incassato nelle immediate vicinanze del portoncino di primo ingresso con interruttore differenziale salvavita e interruttori magnetotermici.

Sarà realizzato un impianto fotovoltaico a norma di legge per una potenza pari a circa 1,3 kw.

A richiesta del cliente sarà data la possibilità di ampliamento dei KW ad un costo di euro 3.200,00 euro a KW.

Art. 24 Impianto di condizionamento

In ogni camera da letto e nel soggiorno pranzo, sarà realizzata la predisposizione di impianto di condizionamento. Tale impianto consiste nella posa in opera sotto traccia delle tubazioni in rame opportunamente coibentate, della rete di scarico della condensa e delle tubazioni per l'alimentazione elettrica.

Art. 25 Impianto gas

Non sarà previsto nessun allacciamento a gas

Il tutto sarà gestito elettricamente

Art. 26 Opere esterne

Nelle parti comuni sia interne che esterne verranno installati corpi illuminanti a scelta della D.L.

Art. 27 Direzione lavori

Il Progettista e il Direttore dei lavori si riserva di apportare modifiche lievi o sostanziali al progetto, qualora si rendessero necessarie in corso d'opera. L'acquirente potrà richiedere delle varianti interne sempre ch  non siano in contrasto con normative del Regolamento Edilizio del Piano Regolatore vigente, accollandosi tutte le spese che si rendessero necessarie per la presentazione della variante e dei costi di impresa.

Art. 28 Extra Capitolato

Gli extra capitolati concordati saranno pagati all'accettazione degli stessi.

Art. 29 Varie

Sono a carico dell'acquirente le spese per l'allacciamento dei contatori del gas (ove previsto), acqua, telefono, e corrente, per un importo a corpo di euro 3.000,00 + iva di legge

Sono a carico dell' acquirente:

il rogito da effettuare presso lo Studio Notarile Grossi Marcello a Corbetta,

l'I.V.A. nella misura che stabilisce la legge alla data di stipula

gli stati d'avanzamento lavori/pagamenti previsti dal compromesso

Le varianti richieste dall' acquirente fuori capitolato verranno concordate dalle parti e pagate all'ordine. I materiali di finitura indicati nel suddetto capitolato non sono vincolanti per la

parte acquirente che ha la possibilità di poter scegliere finiture diverse, accollandosi i maggiori

costi che la parte venditrice dovrà sostenere; tali costi saranno preventivamente concordati e pagati all'ordine. L'impresa si riserva di poter scegliere tutti i materiali per la costruzione delle suddette unità immobiliari garantendo la buona qualità ed esecuzione delle opere.

Le visite al cantiere sono permesse tramite appuntamento, e accompagnati da personale incaricato in conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza nei cantieri edili.

All'acquirente è vietato intervenire con proprie maestranze nell'abitazione fino alla consegna e al rilascio della richiesta di abitabilità.

Il presente capitolato descrittivo non è vincolante ma faranno fede le disposizioni della D.L. nonché le disposizioni della parte Venditrice in qualsiasi punto.

Stabilo Immobili srl

Cordiali Saluti

Luca Grassi

Corbetta li, 01/12/2018