

**CAPITOLATO DI VENDITA**

**CITTA' & PAESI SRL**

**CASE ABBINATE LOTTO 13**



**LOTTIZZAZIONE "PAPOTTI"  
VIA UNITA' D'ITALIA – LIMIDI DI SOLIERA (MO)**

*CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE  
LE IMMAGINI RIPORTATE SONO INDICATIVE E NON VINCOLANTI*

# 1. STRUTTURA PORTANTE

- In base alla nuova normativa sismica regolata dal D.M. del 14 Gennaio 2008, e successive modifiche, recante “approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni in zona sismica” VEDI ESECUTIVI STRUTTURALI.
- Fondazioni a travi rovesce e/o platea, in cemento armato, su tutta l'area del fabbricato compreso le zone inaccessibili indicate nei disegni della planimetria di fondazione.
- Struttura di elevazione del tipo portante come da disegni strutturali allegati al presente;



Solai in pannelli prefabbricati di laterizio e/o solai in laterizio armato “tipo bausta”.

SOLAIO in Pannelli prefabbricati in laterizio



- Rampe scale in cemento armato compresa la formazione del falso gradino;
- Struttura balconi a sbalzo realizzata con soletta in c.a..

La copertura sarà realizzata nelle seguenti tipologie, a discrezione della Direzione lavori:  
Copertura in legno lamellare con travi principali e travi secondarie come da calcoli strutturali .  
Finitura estradosso della copertura con perline in legno spessore cm 2,5 con colore a scelta della D.L. Il pacchetto della copertura sarà così composto :  
perlina,barriera vapore, listelli di legno con interposto strato isolante da cm 16 ( o comunque risultante dai calcoli della L 10 ) pannello abs spessore cm 2 , telo di protezione..  
Il materiale della copertura sarà trattato con specifici materiali antitarlo e protettivi .



## **2. Muri portanti e/o di tamponamento e tramezzi**

Muri perimetrali fuori terra, con finitura in parte da intonacata e rivestita , spessore cm. 30 e in parte con cappotto esterno, isolata come previsto da Legge 10/91 e successive modifiche e integrazioni,

Divisorie interne, formate da una tramezzatura in laterizio spessore cm. 8, finito con intonaco premiscelato su entrambi i lati, e/o con struttura a secco con lastre in cartongesso a scelta della D.L..

## **3. Coibentazioni ACUSTICA e TERMICA - impermeabilizzazioni**

- Lastrici solari sovrastanti appartamenti, impermeabilizzati con materiale della Volteco e/o similari (Tipo Acquascud 500) a scelta della D.L.
- Isolamento acustico tra appartamenti e solai risultante da relazione acustica redatta da tecnico abilitato.

## OPERE DI FINITURA

### 4. Copertura

- Manto di copertura con tegole in laterizio tipo "portoghese" tipo invecchiato su guaina ardesiata, a scelta della D.L.;



- Grondaie, pluviali e converse in lamiera preverniciata/cuproinox spessore 6/10 di sviluppo adeguato.
- Bandinelle e scossaline, ove previsto, in lamiera preverniciata/cuproinox spessore 6/10 di sviluppo adeguato.
- Converse in rame in copertura per esalazioni/aspirazioni

## 5. Bancali e soglie

Bancali e le soglie di finestre e porte finestre saranno in cotto e/o in pietra naturale e/o materiali simili a scelta della D.L..



## 6. Infissi esterni ed interni

- Le finestre e le portefinestre saranno con apertura a una o due ante, tutte realizzate in pvc bianco, con antiribalta, con caratteristiche di isolamento termico certificato.
- Vetri ad intercapedine 4+4/15/3+3 a basso emissivo "gas argon" per garantire, oltre all'isolamento termico, anche una buona coibentazione acustica che garantisca un abbattimento acustico non inferiore a 37 dB.

completi di maniglia con finitura, satinata, per le porte e le finestre degli appartamenti. Il serramento della finestra e della porta finestra dovrà prevedere anche la zanzariera, con apertura con scorrimento laterale per le porte finestre e con scorrimento ad avvolgibile per le finestre.



- Le porte di ingresso degli appartamenti con giardino privato, saranno realizzati portoncino blindato con pannello pantografato e finitura interna con pannello liscio rifinito come porte interne; il tutto a scelta della D.L..



- Scuretti esterni in alluminio ,ad una o due ante , colore a scelta della D.L..





- Porte interne ad anta cieca liscia in legno tamburato, bianca e/o color legno complete di ferramenta standard colore acciaio e maniglia in satinato .
- Vedi campionatura .



- I portoni delle autorimesse saranno del tipo sezionale, predisposti all'automazione:



### **8. Battiscopa interno / esterno**

- Battiscopa interno agli alloggi realizzato in legno, inchiodato o incollato.
- Battiscopa esterno agli alloggi (logge, terrazze e perimetro marciapiedi) realizzato con lo stesso materiale delle pavimentazioni.

### **9. Intonaci interni / esterni e tinteggiature**

- Pareti e soffitti interni, delle parti abitabili, rifinite con intonacatura e tinteggiatura a tempera ; Pareti e soffitti con intonaco premiscelato a base di calce e cemento con finitura e frettazzo del tipo civile e tinteggiatura a tempera colore bianco.
- Pareti e soffitti delle parti esterne rifinite con intonaco premiscelato per esterno, tinteggiatura per esterni sul cappotto isolante , con colore a scelta della D.L..

## 10.Pavimenti e rivestimenti

Le autorimesse saranno pavimentate con mattonelle in gres porcellanato dimensioni 20x20,15x30 o similare,

Il pavimento verrà realizzato in pendenza verso la porta basculante.

- Battiscopa autorimesse realizzato in gres porcellanato come il pavimento.



Tutti i locali della zona giorno e della zona e tutti i bagni saranno pavimentati con mattonelle in ceramica di 1° scelta commerciale, di dimensioni larghezza cm. 15 x 60 , 33 x 33 , posati a correre, senza fuga, accostate; con prezzo del solo acquisto fissato in €. 20,00 al mq..



I bagni e le lavanderie se previste, saranno rivestite con materiale ceramico di 1° scelta, il tutto come pavimentazione reparto giorno; con rivestimento altezza max. 2,20 escluse dalla fornitura greche e listelli.



Nelle cucine e zona cottura sarà rivestita una sola parete più un risvolto, dove possibile, pari ad una superficie max. di mq. 10,00, con mattonelle di ceramica smaltata del formato di cm. 20x40 o 20x20 o 20x25, del prezzo d'acquisto di €. 20,00 mq.

*NOTA BENE – Tutti i materiali di pavimentazione e rivestimento interno agli alloggi saranno da scegliere su campionario predisposto dalla venditrice.*

## **11.Scale**

Le scale saranno costruite in cemento armato, rivestite con alzate e pedate in Marmo e/o in granito nazionale, a scelta della D.L. , i pianerottoli ed i battiscopa.

Le ringhiere dove necessarie saranno realizzate in ferro verniciato a semplice disegno, di colore a scelta dalla D.L. complete di corrimano in ferro.



### **13. Impianti elettrici**

- Impianto elettrico sottotraccia a norma CEI marca BI TICINO serie LIVING e/o LIGHT.



Sarà realizzato a perfetta regola d'arte ed in conformità alle vigenti norme CEI.

L'impianto generale dell'energia elettrica ha partenza dal quadro contatori posto in apposito box da collocarsi secondo le prescrizioni impartite dall'ENEL.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di:

- Apparecchiature modulari per il comando e prelievo di energia, da incasso, marca BI TICINO serie LIVING, complete di placche in tecnopolimero bianco o nero a scelta della D.L.
- N°1 Centralino, posto immediatamente a valle della fornitura ENEL, completo di interruttore differenziale ad uso generale ed un interruttore di protezione della propria linea cantina/garage.
- N°1 centralino generale di sezionamento e protezione atto a sezionare l'impianto elettrico per la linea di illuminazione e la linea prese posto nell'alloggio.
- N°1 Videocitofono, per ogni unità, posto nell'ingresso dell'alloggio con comando di apertura porta d'ingresso...

Predisposizione per posa impianto elettrico per l'allacciamento dell'impianto di condizionamento costruito dalla linea di alimentazione del gruppo refrigerante esterno con relativo interruttore nel centralino e dalle linee di alimentazione complete di conduttori per le unità interne.

### **Elenco delle apparecchiature nei vani:**

a – nel soggiorno/ingresso:

- 1 Pulsante con targa portanome al pianerottolo con suoneria interna.
- 1 Presa telefonica
- 4 Presa bipolare 10 A
- 1 Presa bivalente 10/16 A.
- 1 Presa TV normalizzata.
- 1 Presa TV SAT diretta all'antenna.
- 1-2 Punto luce deviato a soffitto o parete.

b- nella cucina:

- 1 Punto luce a soffitto
- 1 Linea diretta per la cappa cucina
- 2 Prese Unel 10/16 A con terra laterale e centrale, comandate da un interruttore magnetotermico bipolare posizionato nel centralino alloggio, per lavastoviglie e forno elettrico.
- 1 Presa bivalente 10/16 A
- 1 Presa 10 A
- 1 Presa TV normalizzata

c- nel disimpegno notte:

- 1 Punto luce con accensione deviateda o invertita o a relè
- 1 Presa 10 A

d- camere letto matrimoniali:

- 2 Punto luce invertito
- 1 Presa telefonica
- 3 Presa 10 A
- 1 Presa TV normalizzata

e- camera letto singola:

- 2 Punto luce deviato
- 3 Presa 10 A
- 1 Presa TV normalizzata

f- nel bagno:

- 2 Punto luce semplificato a parete o soffitto
- 1 Presa 10 A
- 1 Pulsante a tirare con relativo ronzatore
- 1 Presa UNEL con terra laterale e centrale e interruttore magnetotermico per lavatrice (dove non è prevista la lavanderia)

g- nella lavanderia (dove prevista):

- 2 Punto luce semplice a parete o soffitto
- 1 Presa 10 A
- 1 Pulsante a tirare con relativo ronzatore
- 1 Presa UNEL con terra laterale e centrale e interruttore magnetotermico per lavatrice se non installata nel bagno.

h- nei ripostigli (dove previsto):

- 1 Punto luce semplice a parete o soffitto
- 1 Presa 10/16 A

i- nelle logge e porticati:

- 1 Punto luce semplificato o deviato

l- nelle autorimesse:

- 1 Punto luce semplice con impianto a vista o sottotraccia (escluso corpo illuminante)
- 1 Prese 10

Nell'impianto interno degli alloggi sono esclusi tutti i corpi illuminanti.

Impianti comuni:

a- antenna TV:

verrà installata un'unica antenna TV per le due unità immobiliari, sulla copertura, nella parte più idonea per la ricezione dei canali di trasmissione

**SARANNO INSTALLATI PANNELLI FOTOVOLTAICI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PER UN TOTALE DI 1,5 KW PER OGNI UNITÀ IMMOBILIARE, SULLA COPERTURA DEL FABBRICATO (Il progetto verrà redatto dall'impresa installatrice).**

**Sarà a carico della parte acquirente la messa in funzione dell'impianto fotovoltaico, la società venditrice fornirà tutta la documentazione necessaria.**



## **14. Impianto TV e satellitare**

L'impianto di ricezione TV è unico per l'intero complesso immobiliare condominiale e/o corpo fabbrica ed è costituito da un'antenna centralizzata per la ricezione dei canali RAI e di 3 canali privati MEDIASET, con predisposizione del centralino per aggiunta di ulteriori canali privati.

L'impianto di TV-SAT è unico ed è costituito da un'antenna parabolica centralizzata per segnali analogici e digitali, completa di convertitore e centralina multiswitch dove verrà collegato il cavo della presa SAT di ogni singolo alloggio privato.

## 15. Impianto idrico sanitario

Le apparecchiature igienico sanitarie, di colore bianco, saranno delle migliori marche in commercio (Ideal Standard o similare), di prima qualità e complete di rubinetteria in ottone cromato e di ogni accessorio.

A – nel bagno principale:

- n. 1 piatto doccia in ceramica smaltata di cm 80x80 o 70x90 completo di asta doccia;
- n. 1 attacco acqua fredda e scarico per lavatrice. ( o a scelta del cliente nel ripostiglio )

Impianto idrico-sanitario bagno: Sanitari sospesi; IDEAL STANDARD serie TESI  
Rubinetteria tipo IDEAL STANDARD serie CERAPLAN.

Pozzi Ginori "serie Easy "



Ideal standard "serie tesi"



B – nella cucina o angolo cottura:

saranno installati gli attacchi per il gruppo miscelatore del lavello; n. 1 attacco acqua fredda per lavastoviglie;  
n. 1 attacco con rubinetto per l'erogazione del gas metano (per i fornelli);

- In ogni autorimessa è previsto un punto acqua fredda con rubinetto.

C – nella zona giardino privato:

saranno installati gli attacchi per un punto acqua.

## 16. Impianto di riscaldamento e condizionamento

L'impianto sarà autonomo con produzione di acqua calda sanitaria mediante impianto ibrido con pompa di calore a bassa temperatura alimentata da energia elettrica ..

All'interno dell'alloggio verrà predisposto attacco gas per il solo utilizzo dei fuochi della cucina .  
Si potrà eliminare attacco gas con installazione di fuochi alimentati da energia elettrica .

Nel bagno principale sarà installato un termoarreda tipo Irsap .

All'interno dei singoli alloggi sarà previsto un riscaldamento ad irraggiamento da pavimento (RISCALDAMENTO A PAVIMENTO).

L'impianto di condizionamento prevede la sola predisposizione con un numero di unità interne pari a due, di cui una nel reparto giorno ed una nel reparto notte.

La posizione in cui sarà collocata la predisposizione per la macchina motocondensante esterna sarà di competenza della Direzione Lavori.

Tutto l'impianto sarà eseguito a regola d'arte e perfettamente a norma con i regolamenti vigenti della legge sul contenimento del consumo energetico ed in base al progetto e a disposizioni da ns. termotecnico.

**NOTA BENE** : la posizione delle apparecchiature necessarie al funzionamento dell'impianto ( boiler di accumulo , server fotovoltaico , unità esterna pompa di calore , unità esterna predisposizione clima ,ecc..) saranno posizionate secondo le indicazioni della D.L. , Si considera sottointesa l'accettazione degli acquirenti , della eventuale realizzazione di passaggi e/o cassonetti contenimento impianti all'interno delle varie unità immobiliari .



## 17. Impianto fognario

Le linee fognarie delle acque bianche, nere e delle cucine saranno eseguite come da progetto allegato alla presente e comunque soggette a variazioni in corso d'opera.

Verranno installati pozzetti da grassatori nelle cucine, fosse biologiche come da progetto, pozzetti ispezione pluviali e linee acque bianche e nere.

Le colonne di scarico saranno realizzate con tubi della GEBERIT modello Geberit : tubi e raccordi in polietilene insonorizzato. Il posizionamento delle stesse dovrà essere sottoposto ad accettazione da parte della D.L.

## 18. Sistemazione esterne ed aree comuni

Tutti i porticati, marciapiedi verranno pavimentati con materiale ceramico in gres per esterni antigelivo e antiscivolo di prima scelta, del formato di cm. 15x30, o cm. 20x20, il tutto a scelta della D.L., posato a correre con fuga.

Per consentire il superamento delle barriere architettoniche verranno realizzate con materiali antiscivolo equivalenti aventi larghezza e pendenza a norma con la Legge 13/1989.



Le aree di manovra carraie saranno pavimentate con autobloccanti in cemento colorato a scelta della D.L.

Le aree a giardino di proprietà esclusiva saranno sistemate con terreno vegetale (escluso semina) e dotate di pozzetto esterno con tubo corrugato per la predisposizione dell'alimentazione elettrica; i pali di illuminazione saranno due, completi di corpo illuminante, il tutto a scelta della D.L..

- Le recinzioni esterne verso gli altri lotti, e verso il verde pubblico saranno realizzate su muretto in c.a. h. max. 50 cm. e posa di rete plastificata verde con opportuni pali a T zincati.

Il cancello dell'accesso pedonale "ove previsto vedi planimetria progetto", verrà realizzato in ferro zincato a semplice disegno, con apertura del tipo ad ante. Tutte le colonnine per i cancelli pedonali e le eventuali colonnine di irrigidimento delle recinzioni saranno realizzate in tubolare di ferro zincato e verniciato.

La piantumazione degli alberi e delle siepi sarà a carico dei singoli acquirenti, come da tavola di progetto allegata.

Saranno comprese le opere murarie per gli allacciamenti alle utenze Telecom, Enel, acqua e gas, ad esclusione delle spese richieste per gli allacciamenti delle aziende erogatrici che saranno suddivise tra gli acquirenti delle varie unità immobiliari. Saranno realizzati i vani contatori in muratura da intonacare e/o in c.a a vista, sulle recinzioni per i contatori gas ed enel, verranno posizionati i pozzetti per i contatori dell'acqua. Tutte le armature dovranno essere approvate dalla D.L.

Qualunque variante e tutto quanto non espressamente indicato nel presente capitolato, sarà da realizzare a scelta della D.L., tutte le eventuali direttive dell'amministrazione Comunale e/o degli Enti preposti al controllo, dovranno essere accettati e recepiti dalla parte acquirente, senza nulla pretendere.

Eventuali varianti richieste dai clienti, dovranno essere accettate dalla D.L. per quanto riguarda la regolarità edilizia, concordate e sottoscritte con l'impresa esecutrice, fatturate e saldate 30gg dopo la loro esecuzione

La descrizione dei lavori, riportata nel presente capitolato, le figure esemplificative e le immagini riportate, si devono intendere a carattere generale ed hanno lo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e le caratteristiche dell'intervento in relazione al suo livello qualitativo.

Nella fase esecutiva delle opere, possono essere apportate varianti e modifiche delle soluzioni tecnologiche e nella scelta dei materiali indicati nella presente descrizione, ogni qualvolta la Direzione Lavori lo ritenga necessario, per il raggiungimento di un risultato corretto e valido qualitativamente.

Potrebbe quindi rendersi necessario, in corso d'opera, la sostituzione, l'aggiunta o la modifica di materiali o elementi costruttivi, fermo comunque restando il valore pattuito.