

CAPITOLATO DI VENDITA FABBRICATO EX-INPS

STRUTTURE

Trattandosi di una struttura già edificata soggetta a cambio di destinazione d'uso, dopo il rilascio del Permesso a Costruire e prima dell'effettivo inizio dei lavori, sulla stessa è effettuata la Valutazione della Sicurezza e della Vulnerabilità sismica ai sensi del D.M. 14/01/2008.

La Valutazione della Sicurezza ha riguardato le strutture portanti sia verticali che orizzontali (pilastri, solai e travi). Sono stati prelevati dei provini di calcestruzzo, ai diversi piani del fabbricato, ed affidati ad un laboratorio specializzato in prove su materiali da costruzione.

Con l'ausilio di un geologo sono state effettuate delle prove in fondazione per verificare il loro grado di sicurezza. Tutti i risultati hanno fatto parte di una relazione redatta da un ingegnere strutturista ed inviata al Genio Civile di Napoli.

La struttura risulta verificata ai sensi delle NTC- D.M. 14/01/2008 ed è stata depositata al Genio Civile di Napoli la Valutazione di Sicurezza n. 58/2016 in data 26/07/2016

Fondazioni

Le fondazioni dello stabile sono costituite da plinti in cemento armato, dello spessore di 80 cm, con base fondazione ad 1.2mt dal piano campagna. I plinti sono collegati con travi orizzontali che a loro volta poggiano su plinti profondi.

Elevazioni

I piani fuori terra con intelaiatura di travi e pilastri e setti in cemento armato.

Scale

Le scale condominiali di distribuzione sono due, A e B, realizzate in cemento armato gettato in opera con trave sagomata a ginocchio e gradini a sbalzo.

La rampa è costituita da pianerottolo di partenza e pianerottolo d'arrivo e da 10 gradini che si sviluppano lungo la parte inclinata.

Partizioni orizzontali:

I solai fuori terra sono del tipo latero cementizi con pignatta larga 40 cm ed altezza 18 cm, soletta superiore di 4 cm. I travetti sono di larghezza 10 cm ed interasse 50 cm .

Superiormente la soletta è presente il massetto per la posa della pavimentazione.

COPERTURA

La copertura del fabbricato è formata da un tetto piano dove si è prevista la tipologia del tetto rovescio.

Composizione

Al di sopra della soletta strutturale la copertura avrà la seguente stratigrafia:

- massetto in pendenza costituito da sabbia e cemento sp 30 cm
- guaina bituminosa dello sp. di 4 mm
- strato isolante in pannelli di polistirene sp 10/12 cm
- strato di zavorramento formato da pietrisco di vario formato sp. 30 cm

Lattonerie

Tutti gli elementi di lattoneria (scossaline, raccordi, frontalini) saranno realizzati in alluminio colore in coordinato con gli elementi di facciata

Linea vita

In copertura verrà installata la linea vita, secondo normativa vigente, che consente l'accesso alla copertura in sicurezza, per eseguire la manutenzione ordinaria.

MURATURE

Murature perimetrali

Le murature perimetrali esistenti sono realizzate in doppia fodera con camera d'aria interposta dello spessore totale di cm 30.

Murature divisorie tra unità immobiliari

Le murature divisorie saranno di tamponato in laterizio (termoblocchi) da 20 cm ed hanno delle ottime proprietà di isolante termoacustico tra le unità.

Tavolati interni - intonaci

Le murature divisorie interne saranno di tamponato in laterizio (termoblocchi) da cm 8 opportunamente intonacati su ambo i lati, laddove non previsto il rivestimento in piastrelle, con intonaco pronto premiscelato con rasatura a gesso.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Serramenti esterni

Finestre e porte finestre saranno in pvc realizzati dalla **Nusco Spa**. Spessore mm 65/75, altezza massima cm 240, vetro isolante

sp. mm 4-16-4 con intercapedine in argon, dotate di taglio termico e guarnizione termoacustica. La stratigrafia dell'infisso sarà conforme ai requisiti di trasmittanza richiesti dalle normative. I serramenti saranno dotati di tapparelle ad apertura automatica, di serie microventilazione, vetro Saint-gobain PLANITHERM 4S, canalina warm edge

Gli infissi in pvc di Nusco permettono, grazie ai moderni profili per finestra con il sistema multicamera e guarnizioni all'avanguardia, il migliore isolamento termico (con $k = 1,0 \text{ W/m. K}$) e un conseguente risparmio sulle spese di riscaldamento, con un contributo concreto anche dal punto di vista ambientale garantendo ottimi valori di trasmittanza termica. La qualità dei profili delle finestre si traduce anche in un ottimo isolamento acustico a 46 dB. Si tratta di serramenti in PVC ad alta prestazione, che rappresentano un triplo vantaggio per l'ambiente, riducendo notevolmente il dispendio energetico e di conseguenza l'effetto serra, riutilizzando al meglio i materiali e rendendo l'ambiente domestico più bello e vivibile. Ulteriore vantaggio ecologico degli Infissi Finmax è la riciclabilità al 100%. In termini di efficienza energetica e di isolamento termico rispondono già oggi alle future normative di risparmio e sono quindi un importante ed attivo contributo alla tutela dell'ambiente.

All'interno di tutti i profili è presente un'efficace e invisibile sistema di sicurezza che protegge la casa in maniera duratura. I sistemi multicamere dei profili con ampie dimensioni e grandi rinforzi d'acciaio, garantiscono una funzione sicura e una resistenza di lunga durata.

Per tutti i modelli di infissi PVC, è disponibile un nuovo optional di serie: la microventilazione. Questo elemento consente l'aerazione degli ambienti in perfetta sicurezza, per esempio durante periodi di lunga assenza o durante la notte. La finestra infatti si apre solo di pochi millimetri, mantenendo intatta la funzionalità degli elementi di sicurezza.

Serramenti esterni vano scale

I serramenti del corpo scala saranno in pvc.

Portoncini ingresso

Le porte di primo ingresso saranno di tipo blindato, certificate in classe 3, pannellatura esterna ed interna in MDF laccato in coordinato con i serramenti, misura 90 x 210. Serratura di sicurezza con chiave a doppia mappa.

Il punto di forza di una porta blindata è, senza dubbio, la sicurezza. Per questo porte, portoncini e portoni blindati certificati classe 3 antieffrazione, significa che qualora un malintenzionato, armato di cacciavite, martello, trapano e piede di porco, voglia superare la porta blindata, impiegherà almeno 20 minuti. Un tempo sufficientemente lungo per dissuadere la maggior parte dei ladri d'appartamento.

I pannelli in MDF laccato, uniscono le ottime proprietà tecniche alle qualità estetiche.

Come il legno, infatti, questo materiale risulta essere un ottimo isolante termico e acustico. Ciò significa che la porta blindata contribuirà, seppure in piccola parte, al risparmio energetico. Inoltre, migliorerà il comfort ambientale anche sotto il punto di vista acustico, giacché i pannelli in MDF rappresentano un buon isolante contro i rumori e sono trattati per essere idrorepellenti.

Porte accesso cantine

Le porte di accesso alle singole cantine saranno in lamiera zincata o preverniciata.

Le porte che dividono il corsello box con le cantine saranno del tipo rei 60.

Il portoncino che delimita l'ingresso al corpo scale con il corsello box sarà in pvc/alluminio

Serrande dei box

Le serrande dei box saranno di tipo coibentate in Acciaio plastificato della ditta **AZ Perasole**
Tutte le serrande previste saranno elettrificate

Porte interne

Le porte interne saranno del tipo a battente e scorrere in legno tamburate cieche, di dimensione 70/80 x 210, colore bianco. Maniglie in alluminio anodizzato color argento.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE

Facciate Esterne

Tutto l'involucro esterno del fabbricato sarà rivestito con un rivestimento termico a cappotto in lana minerale, lana di roccia spessore 8 cm, rispondente alla normativa **ETICS** e certificato secondo **ETAG 004**, della ditta **CAPAROL** tipo **SPECIAL SYSTEM Line MINERA**

Soglie e davanzali

Le soglie delle porte finestre e i davanzali saranno realizzati in lavica spazzolata, con piano e coste a vista, munite di gocciolatoio.

Opere in ferro

Ringhiere e parapetti a disegno semplice in ferro a scelta della DL.

Pavimentazione esterna

La pavimentazione esterna intorno al fabbricato e dell'ingresso comune sarà scelta dalla D.L..

Pavimenti interni

I pavimenti previsti sono in gres porcellanato (dimensioni 60x60) di prima scelta e monocottura nei locali wc., posa accostata lineare. Le piastrelle saranno scelte dagli acquirenti su campionatura selezionata dalla DL di diversi tipi e modelli. Ogni pavimento interno sarà completato con zoccolini perimetrali a parete ad eccezione delle parti rivestite in ceramica.

Rivestimenti interni

I rivestimenti per i locali wc sono previsti fino ad un'altezza compresa tra cm 200 e 220 in ceramica monocottura prima scelta posate a colla, da scegliere su campionatura selezionata dalla DL

Scala

La scala sarà rivestita in marmo,alzata sp. cm 2, pedata sp. cm 3 con finitura lucida sul piano e coste a vista.

Pavimenti balconi

I balconi saranno rivestiti in resina per esterni, Il frontalino sarà in profilo metallico tipo schluter o similare.

IMPIANTI

Impianto di Climatizzazione ed Acqua Calda Sanitaria

L'impianto di climatizzazione degli ambienti e produzione di acqua calda sanitaria sarà di tipo centralizzato, con regolazione autonoma e contabilizzazione dei consumi per ogni singola unità immobiliare per garantire l'autonoma gestione di ogni unità immobiliare.

L'impianto di climatizzazione estivo- invernale centralizzato sarà del tipo idronico, la produzione del fluido vettore caldo (per la stagione invernale) e freddo (per la stagione estiva) sarà affidata ad una pompa di calore del tipo aria/acqua ad alimentazione elettrica, all'interno degli appartamenti saranno previsti dei ventilconvettori del tipo a parete.

L'impianto centralizzato di produzione di acqua calda ad uso sanitario, dedicato per ciascuna verticale che compone il Condominio, sarà composto da un sistema a pompa di calore alta temperatura aria-acqua, per la produzione di acqua calda fino ad una temperatura massima di 80°C, completato da serbatoi di accumulo con serpentino singolo.

L'intero impianto prevede un sistema di contabilizzazione diretta del calore, sia per quanto riguarda la climatizzazione estiva/invernale che per la rete idrico sanitaria (carico acqua calda e fredda), mediante apposite cassette preformate e preassemblate installate all'interno dei singoli appartamenti.

Le macchine che permetteranno sia la climatizzazione che l'acqua calda sanitaria saranno posizionate sul lastrico di copertura e sono modello **Therma V ad alta temperatura, marca LG**

L'impianto sarà dimensionato per garantire una temperatura di comfort di 20°C con temperatura esterna di progetto di -5°C.

La produzione dell'energia termica avverrà mediante un sistema ad alta efficienza energetica, con utilizzo di fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente.

Il sistema di riscaldamento degli ambienti sarà del tipo a fancoil a parete, marca **SABIANA** modello **Carisma Fly-ECM** realizzato mediante tubazioni in polietilene reticolato di idonei diametri posate all'interno della controsoffittatura, facenti capo a collettore di distribuzione; l'impianto garantisce un elevato comfort ambientale, grazie alla distribuzione uniforme della temperatura ed alle basse velocità dell'aria, oltre a garantire totale libertà d'arredo per l'assenza di corpi scaldanti sulle pareti.

La termoregolazione degli ambienti avverrà mediante un cronotermostato ambiente master, uno per ogni appartamento, agente sull'elettrovalvola principale posta all'interno del collettore di distribuzione, per il controllo degli orari e dei livelli di funzionamento dell'impianto termico; ogni locale, inoltre, sarà predisposto per l'eventuale futura installazione di termostato ambiente, agente sulla rispettiva testina elettrotermica posta sul collettore del sistema radiante, per il controllo autonomo della temperatura in ogni singolo ambiente.

Impianto idrico e sanitario

L'alimentazione idrica è fornita dall'acquedotto comunale.

La distribuzione di acqua sarà effettuata a partire dal contatore generale.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile e sanitaria sarà realizzato con tubazioni multistrato alluminio polietilene, opportunamente coibentate; per gli eventuali tratti interrati verranno utilizzate tubazioni in polietilene.

Ogni unità immobiliare sarà dotata di contatori divisionali dei consumi di acqua potabile e acqua calda sanitaria, installati all'interno del modulo di contabilizzazione di utenza, in cui saranno posti anche le intercettazioni generali delle linee di adduzione all'unità immobiliare.

In ogni appartamento sarà posizionata una centralina dove saranno installati rubinetti generali d'arresto per ogni gruppo di servizi (bagni e cucine).

La rete di scarico dei bagni sarà realizzata con tubazioni in polipropilene e tutti opportunamente sifonati. Le colonne di scarico saranno dotate di valvole di aerazione secondo la normativa **UNI EN 12380 del 2014**, (definisce la classificazione, i requisiti, i metodi di prova e la valutazione di conformità delle valvole di aerazione dei sistemi di scarico a gravità), ed isolate acusticamente.

La rete di scarico orizzontale esterna sarà realizzata in PVC rigido con giunti ad anello, dotata di ispezioni e pozzetti di raccolta, collegate alla rete cittadina secondo le direttive delle Autorità Locali.

Il progetto prevede la consegna di locali wc completi di 4 sanitari, impianti adduzione e scarico in cucina per lavello e lavastoviglie, attacco per lavatrice.

I sanitari previsti sono del tipo a filo parete, marca **RAK**, serie **ONE**

La rubinetteria in dotazione è con miscelatori monocomando marca **NOBILI** serie **NORA**

Linea gas metano per le cucine

Non è prevista la realizzazione di impianto gas nelle singole unità immobiliari, in quanto le cucine saranno dotate di apparecchi ad induzione ad alimentazione elettrica

Impianto elettrico interno

In ciascun alloggio è prevista la realizzazione di impianto elettrico alimentato dall'azienda fornitrice, di tipo monofase 230 V

In ogni unità è previsto un centralino da incasso, collocato in prossimità dell'ingresso, in cui saranno collocati gli interruttori magnetotermici e differenziali. Le prese di corrente sono di tipo bipasso 10/16 e in alcuni locali di tipo universale per ridurre la necessità di utilizzare adattatori. Ogni appartamento sarà dotato di n. 1 videocitofono con monitor, collegato con il cancello d'ingresso su strada e con il cancelletto d'ingresso sul vialetto interno.

Gli apparecchi di comando saranno di colore bianco della ditta **Bticino** serie **Matix** oppure della ditta **Vimar** serie **Plana**.

Impianto telefonico / TV / LAN

In ogni appartamento sono previste le seguenti prese speciali:

- 2 prese realizzate con connettore di tipo RJ11(Telefono)
- 1 presa tv sarà realizzata in cucina, nel soggiorno-living ed in ogni camera da letto
- 1 presa con connettore RJ45 (LAN) sarà realizzata in cucina, nel soggiorno-living ed in ogni camera da letto

E' prevista la sola predisposizione per un'eventuale presa collocata nel soggiorno living per eventuale futura aggiunta di servizi di tipo pay TV mediante connessione via cavo.

Impianto antintrusione

In ogni appartamento ci sarà la predisposizione per un impianto antiintrusione di tipo volumetrico e perimetrale

Impianto elettrico esterno

E' prevista la realizzazione di un impianto elettrico per tutte le parti comuni quali ad esempio l'illuminazione del cortile interno, del vialetto ingresso, dell'androne del palazzo, per l'automazione del cancello ecc.

Documentazione a corredo

Sarà rilasciato all'acquirente il fascicolo tecnico dell'opera (FTO) contenete tutte le certificazioni del fabbricato. A titolo esemplificativo:

- titolo abilitativo alla costruzione
- denuncia catastale terreni/urbano
- certificati di conformità impianti: elettrico – idrotermosanitario secondo DM 37/08
- certificato di conformità della linea vita
- certificato di agibilità
- anagrafica delle imprese esecutrici e dei professionisti
- schede di valutazione dei rischi per la manutenzione periodica

NOTA: Le spese di allacciamento alle utenze ,l'iva e l'atto notarile saranno a carico della parte acquirente