

Capitolato di vendita
RESIDENZA VIA DEL MARE FABBRICATI C-D
Valido per quanto ancora da realizzare alla data della proposta di acquisto

Località Borella, Cesenatico



Progetto in Classe energetica "A"



LEGENDA:**CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO****CAPITOLO 1: OPERE AL GREZZO**

- Struttura portante
- Murature interne ed esterne
- Fognature e Scarichi
- Canne fumarie e di aspirazione
- Isolamento acustico
- Impermeabilizzazioni

CAPITOLO 2: OPERE DI FINITURA ESTERNA

- Intonaci e tinteggiature esterne
- Lattoneria
- Pavimentazione esterna
- Parapetti

CAPITOLO 3: OPERE DI FINITURA INTERNA

- Intonaci interni
- Tinteggiature interne
- Pavimenti interni
- Rivestimenti cucina e bagno
- Battiscopa
- Davanzali e soglie

CAPITOLO 4: INFISSI

- Portoncini di ingresso agli alloggi
- Porte interne
- Infissi
- Oscuramento
- Lucernai
- Basculante garage
- Cancelli Pedonali

CAPITOLO 5: IMPIANTO RISCALDAMENTO-RAFFRESCAMENTO

- Impianto di riscaldamento/raffrescamento

CAPITOLO 6: IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

- Impianto idrico sanitario

CAPITOLO 7: IMPIANTO ELETTRICO

- Impianto elettrico
- Energie rinnovabili

CAPITOLO 8: NORME GENERALI

- Variazioni:
- Oneri a carico degli acquirenti

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

L'intervento si propone di edificare a nuovo una serie di corpi edilizi a destinazione residenziale.

L'intero complesso edilizio è ubicato in Borella di Cesenatico, all'interno di una nuova lottizzazione.

L'intervento edilizio sarà costituito da n. 2 corpi di fabbrica con tipologia residenziale, per un totale di n. 18 unità e relative autorimesse.

Le unità residenziali, si sviluppano, alcune a piano terra con ingresso indipendente, altre al Piano Primo e secondo mansardato. Le unità di testata avranno ingresso indipendente e corte esterna esclusiva.

Le parti comuni consistono in una rampa di accesso e corsello di manovra per accedere ai garage posti al piano interrato.

Il dimensionamento e la realizzazione degli elementi costruttivi recepisce la normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici e dei requisiti acustici passivi.

Il presente documento descrittivo potrà essere modificato in corso d'opera a cura dell'ente appaltante o della Direzione Lavori che si riservano la facoltà di apportare tutte quelle modifiche necessarie per meglio adeguarsi alle disposizioni delle autorità competenti o varianti al progetto che fossero ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione. Pertanto, le finiture interne e degli spazi comuni potranno essere modificate con altre, aventi caratteristiche e pregio equivalenti.

Le unità immobiliari saranno consegnate "chiavi in mano" con tutte le caratteristiche di seguito indicate. Nel fabbricato non è previsto l'impianto di gas metano.

CAPITOLO 1 OPERE AL GREZZO

Struttura portante

La struttura portante sarà interamente in cemento armato con solai in latero-cemento.

La copertura sarà realizzata in legno lamellare.

Il tutto sarà rispondente ai calcoli ed alle direttive del Direttore dei Lavori delle opere strutturali nel rispetto delle vigenti normative antisismiche.

Tutto quanto sotto descritto potrà essere soggetto a modifiche o migliorie che potranno essere necessarie per norma di legge o imposizione di enti oppure a discrezione della Società che realizza l'opera e/o del D.L.

Per esigenze tecnico costruttive potranno essere previste servitù di passaggio per canne di ventilazione e aspirazione, scarichi, cavedi e tubazioni per impianti che potranno modificare gli ingombri delle varie unità immobiliari rispetto ai disegni architettonici inizialmente licenziati, nei quali, tali impianti, non erano completamente definiti.

Murature e finiture esterne

Le murature esterne saranno costituite da laterizi forati tipo Poroton ALVEOLATER rivestiti esternamente da termo cappotto con la seguente esecuzione:

- applicazione di lastre in eps o similare, compatibile con le prescrizioni previste tipo con spessore risultante dal calcolo L.10 e fissaggio con collanti speciali;
- sulle lastre posate sfalsate verrà eseguita una rasatura con malta cementizia tipo collfix ed annegamento di rete in fibra di vetro;
- sullo strato armato, a completo essiccamento, sarà eseguita un'ulteriore rasatura tirata a fratazzo per rendere il supporto pronto alla tinteggiatura;
- Pareti confinanti tra le unità abitative in blocchi di laterizio termo isolante.
- Divisioni tra box auto realizzate in blocchi di argilla espansa tipo Lecablocco spessore cm. 8, stuccati e tinteggiati con una mano di pittura interna a tempera.

Revisione -02- 05/12/2022

Fognature e Scarichi

Le fognature orizzontali saranno eseguite in tubi di P.V.C. tipo pesante di sezione idonea, e mediante tutti gli opportuni accorgimenti tecnici saranno convogliate nella fognatura stradale.

Il tutto sarà eseguito come da progetto, conforme alle disposizioni e prescrizioni di legge, normative igieniche e prescrizioni comunali. Le tubazioni di scarico di bagni e cucine verranno realizzate con materiale fonoisolante di idonea sezione, mentre le rispettive ventilazioni saranno in P.V.C.

Canne fumarie e di aspirazione

Ogni alloggio sarà dotato di una canna di aspirazione di giusta sezione per la cucina in P.V.C.

Isolamento acustico

Tutti i solai, le pareti ed ogni altro elemento dell'involucro esterno sarà realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia acustica.

Impermeabilizzazioni

La platea e i muri perimetrali del piano interrato saranno impermeabilizzati mediante guaina bituminosa o trattamento osmotico o altra soluzione equivalente o migliorativa.

Su terrazzi e pensiline l'impermeabilizzazione verrà eseguita mediante doppia guaina bituminosa armata al poliestere.

Nella zona dei piatti doccia sarà applicata una mano impermeabilizzante con spalmatura di guaina bicomponente tipo mapelastik sul massetto.

L'impermeabilizzazione della copertura sarà garantita da una doppia guaina bituminosa elastometrica con spessore 4mm posata a fiamma con idonei sormonti.

CAPITOLO 2

OPERE DI RIFINITURA ESTERNA

Intonaci e tinteggiature esterne

Gli intonaci saranno eseguiti con prodotto premiscelato; le finiture esterne saranno eseguite su termocappotto con l'applicazione a spatola di rivestimento spatolato acrilossilossanico specifico per rivestimento a cappotto, compresi gli oneri per paraspigoli e profili di partenza.

Lattoneria

Gronde, converse, scossaline e pluviali saranno in lamiera preverniciata (colore a scelta della D.L.), il tutto di adeguato spessore e sviluppo, compreso di ogni pezzo speciale necessario.

Pavimentazione esterna e area esterna

Camminamenti e piazzole di ingresso all'interno delle corti private dalla strada saranno di tipo permeabile in betonella o altro materiale a scelta della D.L., mentre le aree cortilizie esterne a piano terra sul retro del fabbricato saranno realizzati in gres per esterni di colore e forma a scelta della D. L., di tipo galleggiante, o posato a colla su massetto.

Le recinzioni su lato strada saranno realizzate con muretti intonacati o rasati sormontati con recinzione metallica zincata a disegno semplice, mentre le varie unità immobiliari saranno separate con rete leggera plastificata su paletti in ferro zincato.

L'ingresso su rampa carrabile e le zone interrate carrabili saranno finite con pavimento industriale rifinito al quarzo.

La rampa di accesso ai garage sarà antiscivolo lavorata a spina di pesce e spazzolata nella prima parte.

Parapetti

Il parapetto dei balconi sarà in acciaio zincato o altro materiale con disegno semplice a scelta D.L.

CAPITOLO 3

OPERE DI RIFINITURA INTERNA

Intonaci interni

Tutti gli intonaci interni saranno in premiscelato del tipo a civile dato a due mani su fasce e spigoli eseguiti preventivamente. Saranno rifiniti a frattazzo fine in modo da ottenere una superficie il più regolare possibile.

Tinteggiature interne

Tutti i locali compresi quelli di servizio, saranno tinteggiati con tinta altamente traspirante bianca data a due mani.

Pavimenti alloggi

I pavimenti interni e zone bagno saranno eseguiti in gres di prima scelta formati fino a cm. 45x45 o cm. 30x60 con possibili diverse colorazioni, del prezzo di listino fino ad € 30,00/mq. La posa in opera a colla su massetto cementizio, è in squadra od a correre con fuga stuccata colore standard.

Per dimensioni superiori e formati particolari, per pose in diagonale, anche se il materiale rientra nel prezzo di acquisto di cui sopra, sarà richiesta una maggiorazione di prezzo per la posa in opera.

Rivestimenti cucina e bagno

Il bagno sarà rivestito fino ad un'altezza massima di ml. 2,20; saranno montate piastrelle con formato di cm. 30x60 o cm. 20x40 o cm. 20x20 posate con colla a correre, del prezzo di listino di € 30,00 a mq.

La cucina sarà rivestita per un'altezza di ml. 1,60 per un massimo di mq. 10; saranno montate piastrelle con formato fino a cm. 20x20 posate con colla a correre, al prezzo di listino fino a € 25,00 a mq.

Per dimensioni superiori e formati particolari, anche se il materiale rientra nel prezzo di acquisto di cui sopra, sarà richiesta una maggiorazione di prezzo per la posa in opera.

Battiscopa

Tutti i vani delle unità immobiliari avranno battiscopa in ceramica o legno, garage esclusi.

Davanzali e soglie

Sono previsti davanzali e soglie in marmo tipo TRANI APRICENA o altro marmo con lavorazione e colore a scelta della Direzione Lavori.

CAPITOLO 4

INFISSI

Portoncini di ingresso agli alloggi

I portoncini di sicurezza saranno con classe di antieffrazione secondo norma UNI ENV 1627, saranno di tipo a battente piano tamburato, con impellicciatura in laminato colorato sulle due facce, telaio e controtelaio in acciaio zincato e verniciato, cerniere e rostri in acciaio, serratura di sicurezza tipo Mottura o similare a più mandate con catenacci verticali e orizzontali, pomoli in acciaio o similare.

Porte interne

Le porte interne saranno ad un'anta in laminato a battente con struttura alveolare del tipo liscio, colore bianco oppure legno a scelta della D.L., complete di cornice, ferramenta a tre cerniere in acciaio, serratura tipo patent con chiave, maniglia in alluminio o cromo satinato, chiusura a scrocco o similari.

Revisione -02- 05/12/2022

Infissi esterni

Infissi in PVC a taglio termico con finitura esterna colore bianco o altra finitura a scelta della D.L.
Doppia guarnizione in elastomero termoplastico espanso, maniglie e copri cerniere di colore bianco, ferramenta anti intrusione, con apertura ad anta battente e basculante o ad anta scorrevole come indicato nei disegni architettonici, messi in opera completi di controtelaio fissato al muro.
I serramenti risponderanno ai requisiti previsti dalla normativa vigente in termini di isolamento acustico e termico ed a quanto risultante dal calcolo per la L.10.

Scuroni

Per l'oscuramento delle zone giorno lato sud-ovest e delle camere saranno montati scuroni in Alluminio Verniciato con finitura esterna colore bianco o altra finitura a scelta della D.L., come e dove previsto nel progetto architettonico del Pdc.

Lucernai

Al piano sottotetto sono previsti Lucernai Tipo Velux motorizzati dotati di tenda filtrante o oscurante.

Basculante garage

I Portoni basculanti per garage saranno in acciaio zincato e verniciato predisposti per la motorizzazione

Cancelli

I cancelli pedonali saranno in ferro zincato come disegni forniti dalla D.L..
L'accesso alla rampa sarà dotata di sbarra con apertura telecomandata.

CAPITOLO 5

IMPIANTO RISCALDAMENTO - RAFFRESCAMENTO

Impianto di riscaldamento con generatore a pompe di calore aria-acqua ad inverter per la produzione di acqua calda per il riscaldamento e acqua sanitaria; composta da unità esterna ubicata nel giardino di proprietà o nel terrazzo e unità interna con boiler da 200 litri per acqua sanitaria ubicata nelle cantine o ripostigli.

L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni unità abitativa, del tipo a pavimento con termostati negli ambienti principali. Nei bagni oltre all'impianto radiante sarà predisposta la presa elettrica per la possibilità di allacciare un termoarredo elettrico integrativo (escluso dal capitolato).

Vi sarà la predisposizione del raffrescamento per impianto di condizionamento a split ad espansione diretta, con predisposizione scatola da incasso per unità interna in ambiente (soggiorni e camere da letto) e scatola da incasso per unità esterna.

OPZIONAL:

Ventilazione meccanica controllata inserita nei controtelai delle finestre nei locali soggiorni, camere da letto, bagni e cucine.

CAPITOLO 6

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Impianto Idrico-Sanitario

La linea dell'acqua potabile sarà eseguita secondo le norme vigenti con tubo di polietilene nella parte esterna interrata, completo di rubinetto di arresto, e collegherà il contatore con l'unità abitativa.

All'interno dell'abitazione l'impianto idrico-sanitario sarà costituito da condutture in tubo in multistrato o similare.

Revisione -02- 05/12/2022

Inoltre saranno messi in opera i seguenti apparecchi:

Bagno principale attrezzato con sanitari marca Catalano serie Sfera o similare (bidet e w.c. sospesi); lavabo, bidet e piatto doccia (completa di saliscendi) con miscelatore monocomando cromato, rubinetteria della ditta Paffoni serie Light o similare.

Bagno secondario (dove presente) attrezzato con sanitari marca Globo serie Genesis o similare (bidet e w.c. sospesi); lavabo, bidet e piatto doccia (completa di saliscendi) con miscelatore monocomando cromato. Rubinetteria Arcomix della ditta Cristina Rubinetterie (marcate Arcobaleno) o similare. Piatto doccia angolare e/o rettangolare modello Docciaviva della ditta Globo o similare. (Sanitari da visionare presso sale mostre)
È previsto un attacco per lavatrice per ogni unità.

Cucina: Predisposizione per attacco lavello e lavastoviglie nella cucina.

CAPITOLO 7

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto Elettrico

L'alloggio disporrà di impianto elettrico autonomo che avrà inizio dal proprio contatore. Il centralino dell'appartamento sarà del tipo ad incasso.

Saranno installati apparecchi di comando e derivazione con placca in resino-plastica, alloggiati in scatole di resina, in posizione come da schema, il tutto secondo le disposizioni che impartirà il Direttore dei Lavori e il tecnico impiantista.

Impianto elettrico appartamenti realizzato sottotraccia con tubo termoplastico e conduttori in rame, frutti BTicino serie Living Light con placche standard o similari a scelta della D.L..

Sarà installato un impianto centralizzato di antenna televisiva idoneo alla ricezione dei programmi nazionali e satellitari. Per quanto concerne la dotazione di prese per ogni singolo alloggio si rimanda alla **tabella A CEI 64-8** livello 1.

Energie rinnovabili

Per ogni appartamento saranno installati pannelli fotovoltaici in copertura per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili con una potenza produttiva minima di 1,5 KWP.

Non è previsto l'impianto gas metano, pertanto i fuochi cucina dovranno essere del tipo ad induzione.

CAPITOLO 8

NORME GENERALI

Variazioni

A richiesta potranno essere previste ed eseguite varianti agli impianti nei singoli alloggi. Tali modifiche saranno considerate opere addizionali. Il loro costo dovrà essere concordato fra le parti prima che queste vengano eseguite.

La Direzione Lavori si riserva di apportare alle opere sopra descritte tutte le modifiche che, per motivi di necessità o opportunità, riterrà necessarie, senza che venga diminuito il valore o la funzionalità delle opere stesse.

Tutte le misure indicate sui disegni potranno subire nella realtà piccole variazioni dovute agli spessori degli intonaci o altre esigenze costruttive. Potrà inoltre rendersi necessaria la formazione di cassonetti per il

Revisione -02- 05/12/2022

passaggio di tubazioni.

L'acquirente potrà proporre nel proprio alloggio alcune modifiche interne, che dovranno essere esaminate dalla Direzione dei Lavori, la quale si riserva di non accettarle quando queste fossero in contrasto con norme di regolamento edilizio o di regolamento di igiene, oppure presentino peculiarità difficilmente realizzabili dal punto di vista costruttivo.

Tutte le modifiche, prima di essere realizzate, dovranno essere valutate anche sotto l'aspetto economico, e gli acquirenti dovranno autorizzare l'Impresa all'esecuzione delle opere e stabilirne le modalità di pagamento.

La Direzione dei Lavori si riserva la facoltà di variare il progetto sia dal lato estetico sia da quello tecnico, il tipo dei materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia per ragioni di necessità, sia per una miglior scelta dei materiali offerti dal mercato.

In ogni caso la Direzione dei Lavori si impegna a prestare garanzia che le varianti del progetto non comprometteranno alcuna diminuzione di tipo funzionale dell'edificio e che l'eventuale sostituzione dei materiali e delle finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e pregio pari rispetto a quelli descritti.

Tutte le dimensioni riportate sono da ritenersi "indicative" quindi non assolute.

Oneri a carico degli acquirenti

Sono a carico degli acquirenti tutte le spese di allaccio alla fognatura, le spese di allaccio richieste dalle società erogatrici per la fornitura dell'acqua, energia elettrica e telefono.

Sono a carico dell'acquirente IVA, nei termini di Legge, accatastamento e quanto non incluso nel presente capitolato.

La presente descrizione tecnica costituisce parte integrante della documentazione.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cesena,

Promissaria

Promittente