

IFS

IMMOBILIARE FIGURART SRL

INIZIATIVA IMMOBILIARE VIA ROVELLASCA 95 – 20826 – MISINTO – MB

CAPITOLATO GENERALE

- 1) STRUTTURA
- 2) COPERTURA
- 3) IMPERMEABILIZZAZIONI
- 4) MURATURE ED ISOLAMENTI
- 5) INTONACI
- 6) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
- 7) SERRAMENTI, PORTE INTERNE ED ESTERNE
- 8) RECINZIONI
- 9) LINEA VITA
- 10) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
- 11) IMPIANTO ADDUZIONE PIANI COTTURA
- 12) PREDISPOSIZIONE IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE
- 13) IMPIANTO IDRICO/SANITARIO
- 14) RETI TECNOLOGICHE
- 15) IMPIANTO ELETTRICO
- 16) TINTEGGIATURE E FACCIATE
- 17) VARIANTI ED AVVERTENZE

1. STRUTTURA

La struttura portante del fabbricato sarà eseguita con intelaiatura in cemento armato dimensionata e calcolata in base alle disposizioni legislative vigenti e secondo i criteri dettati dalle norme tecniche di costruzione.

Tutti i materiali impiegati per il confezionamento del calcestruzzo, la resistenza caratteristica cubica del calcestruzzo e la qualità del ferro di armatura saranno conformi ai requisiti richiesti dalle leggi e normative vigenti.

CEMENTI ARMATI

Le strutture portanti saranno realizzate con materiali (calcestruzzo e ferro) corrispondenti alle indicazioni di progetto, per ogni singolo elemento strutturale, la cui conformità e verifica saranno effettuate da prove e controlli certificati. La carpenteria sarà realizzata seguendo le disposizioni di progetto redatto da un tecnico abilitato. Le strutture saranno oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato ai sensi di legge.

MURATURE DI ELEVAZIONE, PILASTRI E TRAVI

La struttura portante in elevazione sarà realizzata con muratura in cls armato spessore minimo 25 cm a partire dal piano di fondazione e fino al pavimento del piano terra e con pilastri e travi in cemento armato i piani superiori.

SOLAI DA CALPESTIO E DA COPERTURA

I solai compreso quello di copertura dell'ultimo piano saranno realizzati con solai a struttura mista in calcestruzzo di cemento armato e laterizio, a nervature parallele, realizzato interamente in opera e con l'ausilio di tralicci in armatura e cappa di calcestruzzo di completamento.

La stratigrafia dei solai e relativi isolamenti è prevista in conformità ai contenuti della L.10/91 (contenimento del consumo energetico degli edifici).

GRONDE E MARCIAPIEDI

I marciapiedi lungo il perimetro del fabbricato e le gronde saranno gettati in opera con soletta in calcestruzzo adeguatamente dimensionata e armata.

2. COPERTURA

TETTO DI COPERTURA

La copertura sarà di tipo piana opportunamente coibentata in modo da garantire il miglior comfort abitativo.

L'impermeabilizzazione verrà realizzata con guaine bituminose elastometriche di prima scelta e protette da ulteriore guaina ardesiata.

La lattoneria necessaria sarà in lastre di alluminio preverniciato.

3. IMPERMEABILIZZAZIONI

VESPAIO ED IMPERMEABILIZZAZIONI

Tra la fondazione e il pavimento del piano terra sarà realizzato apposito vespaio aerato mediante la posa di casseri convessi tipo Cupolex con getto di completamento e caldana superiore in calcestruzzo armata con rete elettrosaldata. I fori per le aerazioni saranno sfocianti a parete con apposite grigliette in pvc.

I muri di rialzo dal piano di fondazione al pavimento del piano terra saranno impermeabilizzati. A protezione della guaina sarà posata apposita membrana.

Il riempimento laterale dal piano di fondazione al piano dei marciapiedi sarà realizzato con idoneo materiale.



4. MURATURE e ISOLAMENTI

Le pareti di tamponamento perimetrali saranno realizzate in muratura costituita da blocco in laterizio semiportante tipo Poroton spessore cm 25 e isolamento esterno a cappotto spessore cm. 14 lastra EPS con grafite, il tutto in conformità con le prescrizioni contenute nella L.10/91, svolgendo la funzione di isolante termo-acustico. Le pareti divisorie tra le unità immobiliari saranno realizzate in muratura costituita da primo mattone semipieno cm 12, isolamento pannello lana di roccia da 30 mm, secondo mattone semipieno cm 12 e relativi intonaci sulle due facce dei laterizi. Le pareti divisorie tra le parti private saranno realizzate in muratura con interposti materiali idonei in conformità ai contenuti della L.10/91 (contenimento del consumo energetico degli edifici).

ISOLAMENTO TERMICO

Nella realizzazione del fabbricato si porrà particolare cura e attenzione all'isolamento termico. La muratura di tamponamento, spessore 40 cm, garantisce ottime prestazioni di isolamento acustico e di inerzia termica così da rispettare le prescrizioni di legge (Legge 10/91), e far classificare l'edificio **in classe "A4"** così come definito dal D.D.U.O. n. 18546 del 19/12/2019 della Regione Lombardia.

ISOLAMENTO ACUSTICO

Le ville verranno realizzate con tecniche e materiali fonoisolanti tali da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi prescritti.

PARETI DIVISORIE INTERNE

Le pareti divisorie interne saranno realizzate in blocchi forati a fori orizzontali spessore cm. 8 e ove indicato nelle planimetrie e/o in base alle singole necessità a discrezione della Direzione Lavori in blocchi di forati spessore cm. 12 intonacati su entrambi i lati.

PARETI DIVISORIE AUTORIMESSE

Le pareti divisorie dei vani autorimessa saranno in cemento armato a vista o in blocchetti di cemento vibrocompressi faccia a vista tipo Vibrapac o altra marca simile a discrezione della Direzione Lavori.

PARAPETTI BALCONI

I parapetti dei balconi saranno realizzati in ferro e/o vetro con sistema di montaggio a scelta della D. Lavori.

TUBAZIONI

Tutte le tubazioni di scarico saranno isolate con prodotti tali da impedire il propagarsi di rumore.

5. INTONACI

Tutte le pareti e i plafoni delle unità immobiliari ad esclusione delle pareti e plafoni dei bagni saranno rasati con intonaco premiscelato tipo pronto gesso. I bagni saranno rasati con intonaco premiscelato a base cementizia.

6. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Per i pavimenti e i rivestimenti verrà allestito un campionario presso apposita esposizione.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti verranno realizzati con materiali di qualità.

La posa dei pavimenti sarà eseguita a **correre** con fugature normali.

I valori di capitolato dei pavimenti e dei rivestimenti è riferito al prezzo di listino e corrispondenti a:

€/mq 40,00 per i pavimenti e €/mq 35,00 rivestimenti.

I rivestimenti dei bagni sono previsti per un'altezza di mt 2,00 mentre per le cucine è previsto il rivestimento della sola parete attrezzata per un'altezza di 1,60 mt..

Le eventuali differenze di prezzo dei pavimenti, dei rivestimenti, delle decorazioni e le differenze per il diverso sistema di posa saranno calcolate in base ai prezzi di listino correnti.

In particolare sono previste le seguenti pavimentazioni:

box: pavimento industriale;

bagni: pavimento e rivestimento in ceramica;

cucina: pavimento e rivestimento in ceramica;

piano terra: pavimento in ceramica;

piano primo: parquet prefinito listoncino rovere

lung. 60/70/80/90/100 largh. mm 120, sp. mm10
spazzolato e bisellato

marciapiedi e vialetti pedonali: pavimentazione in lastre di calcestruzzo e/o ceramica, tipo e colore a scelta della Direzione lavori;

parti comuni, ingresso pedonale , carrabile: pavimentazioni in masselli autobloccanti, colore e tipo a scelta della Direzione Lavori, escluso strada di proprietà.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA BALCONI

Le pavimentazioni di balconi e terrazzi saranno eseguite con materiali adatti all'uso esterno tipo gres porcellanato antigelivo posato a colla o del tipo galleggiante nei formati e colori a scelta della Direzione Lavori.

ZOCCOLINI

Nei locali di abitazione, ad esclusione dei bagni e della parete attrezzata della cucina è prevista la posa di zoccolino in legno.

Lungo i muri perimetrali dei fabbricati lo zoccolino sarà in Serizzo a scelta della Direzione Lavori.

SOGLIE E DAVANZALI

I davanzali delle finestre saranno in **Serizzo** lucido nelle parti a vista, congocciolatoio e dello spessore di cm. 3.

Le soglie saranno in **Serizzo** levigato nelle parti a vista dello spessore cm. 3.

7. SERRAMENTI – PORTE ESTERNE ED INTERNE

INGRESSO ABITAZIONE

portoncino blindato rivestito all'interno con pannello in legno di finitura uguale alle porte interne e all'esterno in PVC a scelta della Direzione Lavori completo di ferramenta.

PORTA INGRESSO AUTORIMESSA

portone sezionale con pannelli sandwich in lamiera di alluminio preverniciato completo di motorizzazione per apertura automatica.

I colori e la tipologia saranno a scelta della Direzione Lavori.

SERRAMENTI E TAPPARELLE

Gli infissi saranno costituiti con profili in PVC nel rispetto delle tolleranze previste secondo la normativa. Requisiti prestazionali termoacustici dei profili, dei vetri e dei cassonetti nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento del consumo energetico (L.10/91) e requisiti acustici passivi.

Colore interno ed esterno bianco e/o tinte a scelta della Direzione Lavori.

Le ante dei serramenti sono previste a battente.

Meccanismo A/R previsto su una anta singola per tutti i locali delle unità immobiliari.

OSCURANTI

avvolgibili alluminio provvisti di motorizzazione per l'apertura elettrica tipologia e colore a

scelta della Direzione Lavori.

CASSONETTI

I cassonetti saranno del tipo coibentati con ispezione a scomparsa.

PORTE INTERNE

Porte interne a battente pieno tamburato cieche e/o scorrevoli se indicate nelle planimetrie rivestite sulle due facce in laminato effetto legno e/o colori tenui neutri ; guarnizioni in gomma. Maniglie cromo satinato ed accessori in acciaio satinato, coprifili ad incastro. Dimensione 80x210 cm. I modelli proposti saranno quelli da campionatura presso l'esposizione.

8. RECINZIONI

RECINZIONI INGRESSO

Le recinzioni che delimitano le unità immobiliari saranno realizzate con cordolatura e soprastanti pannelli modulari in ferro verniciato colore a scelta della Direzione Lavori.

OPERE IN FERRO

Cancello pedonale e carraio

in tubolari di ferro tipologia e colore a scelta della Direzione Lavori.

9. LINEA VITA

Posa di linea vita, secondo la norma **UNI EN 795/02 – 795/12 e D.L. 9 aprile 2008 n. 81** o comunque secondo la normativa vigente. Insieme di ancoraggi stabili, posti in quota sulle coperture per consentire l'aggancio degli operatori tramite imbracature e relativi cordini in caso di manutenzione del manto di copertura e/o degli impianti tecnologici.

10. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

VEDI ALLEGATO

Predisposizione impianto WMC ventilazione meccanica su locali interni posizionata su telai esterni. Le quantità saranno calcolate secondo i calcoli previsti dalla D.L.

11. IMPIANTO DI ADDUZIONE CENTRALE TERMICA E PIANI COTTURA

Non è prevista alcuna installazione di impianti a gas. Per i piani cottura nei singoli appartamenti l'alimentazione sarà del tipo ad induzione.

12. PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

VEDI ALLEGATO

13. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

VEDI ALLEGATO

14. RETI TECNOLOGICHE

L'immobile sarà dotato di tutte le reti tecnologiche necessarie quali rete fognaria, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione dell'acqua potabile, e predisposizione linea Telecom e fibra.

I contatori saranno posizionati in apposite nicchie o pozzetti d' ispezione collocati nelle posizioni definite in base alle disposizioni impartite dall'ente erogatore.

15. IMPIANTO ELETTRICO

VEDI ALLEGATO

Su richiesta dell'acquirente, è possibile realizzare l'impianto di tipo domotico.

16. TINTEGGIATURE E FACCIATE

All'interno delle abitazioni non sono previste verniciature e tinteggiatura. I cancelli saranno verniciati con colori a scelta della Direzione Lavori.

Le facciate del fabbricato saranno rifinite con rivestimento acrilossilossanico, i sottogronde e i soffitti dei terrazzi saranno tinteggiati.

Colorazioni e tipologia a scelta della Direzione Lavori

17. VARIANTI E AVVERTENZE

POSSIBILITA' DI VARIANTI

Si potrà procedere alle modifiche solo dopo che il cliente avrà sottoscritto per accettazione la comunicazione ricevuta dall'impresa.

Il cliente potrà anche scegliere materiali di maggior pregio di quelli indicati in capitolato ed esposti nella campionatura. Anche in questo caso, le modifiche e la relativa valutazione economica dovranno essere preventivamente concordate per iscritto.

AVVERTENZE

Il presente capitolato descrittivo ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'edificio tenuto debito conto che le dimensioni risultanti potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione della costruzione.

I marchi e le aziende fornitrici indicate nel presente capitolato sono da ritenersi citate al solo scopo di indicare le caratteristiche dei materiali prescelti dall'impresa esecutrice delle opere.

La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva o se ritenuto indispensabile, la proprietà ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni

o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, sempre che le stesse non comportino una riduzione di valore tecnico ed economico dell'unità immobiliare

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono a carico dell'acquirente i costi e le spese di seguito elencate:

- * l' I.V.A. in vigore al momento della fatturazione;
- * le spese, le imposte e l' onorario notarili per la stipula del contratto preliminare e dell'atto notarile di acquisto;
- * le spese e i diritti per l'allacciamento ai servizi (Enel, Acqua, Fognatura, Telecom) e l'accatastamento delle unità compravendute. La somma complessiva dovuta è pari ad euro 3.500,00 ;
- * i costi e gli onorari per eventuali varianti e/o modifiche richieste.

VISITE ALL'IMMOBILE IN CORSO D'OPERA

Per motivi di sicurezza e di rispetto delle normative vigenti in materia, non sono ammesse visite in cantiere. Sono ammesse visite al cantiere solo nei giorni che saranno stabiliti preventivamente tramite appuntamento telefonico ed esclusivamente accompagnati dalla direzione tecnica di cantiere.

Misinto, gennaio 2023

La scrivente: IMMOBILIARE FIGURART SRL – Via Rovellasca 31 – 20826 – Misinto – MB

L' acquirente: