

Soc. MP 3000 Costruzioni Srl

REALIZZAZIONE NUOVO CANTIERE VILLINI IN BIFAMILIARE
COMUNE DI ANZIO
VIA PAIELLA E VIA M. GRAZIA

RESIDENCE MARLIN



**REALIZZAZIONE NUOVO CANTIERE VILLINI IN BIFAMILIARE
COMUNE DI ANZIO
VIA PAIELLA E VIA M. GRAZIA
RESIDENCE MARLIN**

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Generalità

Il fabbricato oggetto del seguente capitolato, è parte integrante della realizzazione di villini bifamiliari da destinare a civile abitazione, per numero 4 edifici denominati A – B – C – D disposti su due livelli, piano terra, piano primo e copertura. Il presente documento ha lo scopo di descrivere le caratteristiche principali degli immobili, tenuto conto che il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potrà essere suscettibile di leggere variazioni nella fase di esecuzione. La Società Proprietaria ed il Direttore dei Lavori (DL) si riservano, 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, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

I prodotti delle aziende fornitrici, indicati nel presente capitolato, sono citati per indicare la tipologia degli elementi e le caratteristiche dei materiali prescelti dalla Società Esecutrice delle opere. La DL potrà comunque provvedere a scelte equivalenti durante l'esecuzione dei lavori. Le superfici e le misurazioni indicate in tutto il presente capitolato sono state approssimate per una rapida valutazione degli immobili. Le superfici e le misure reali devono essere richieste alla DL. Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della DL e della Committenza, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri. Qualora la Parte Acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la Parte Venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre, si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla Parte Acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

Inquadramento urbanistico

Il progetto si sviluppa in un'area situata in Anzio (RM) tra via Paiella e via Maria Grazia. Le tipologie costruttive sono costituite da 4 corpi di fabbrica bifamiliari bilivelli, con ingressi autonomi, giardini esclusivi e posto auto coperto. Possibilità di sviluppare piscina esclusiva.

Struttura del fabbricato

I quattro fabbricati bifamiliari con giardini esclusivi saranno realizzati con struttura portante in conglomerato cementizio armato in conformità della normativa antisismica, appoggiato su adeguata fondazione a travi continue, solai al piano terra rialzato. Dal piano di campagna con la distribuzione dei pilastri e travature, solaio piano primo, secondo l'elaborato esecutivo ed i calcoli strutturali, con copertura a terrazzo. Al piano terra si troverà un ampio soggiorno con cucina a vista e un bagno, un ampio garage coperto e la scala di accesso al piano superiore. Il garage e la zona abitativa del piano terra si troveranno allo stesso livello in modo tale da facilitare l'eventuale comunicazione dei due spazi. Allo stesso piano si troverà il locale tecnico. La restante area di pertinenza verrà destinata a giardino con possibilità di poter edificare una eventuale piscina esterna interrata e ottenere un ulteriore spazio per il parcheggio di autovetture. Il piano primo

accessibile da scala interna ospiterà due stanze da letto con due bagni, modulabile in tre stanze da letto e due bagni prima della realizzazione a scelta dell'acquirente prima dell'inizio della realizzazione. Una volta realizzato l'immobile, le eventuali modifiche verranno effettuate dall'acquirente dopo il rogito. Il fabbricato sarà dotato di portici e balconi con completamento dell'ampio tetto del garage.

Copertura del fabbricato

La copertura del fabbricato sarà completata con isolamento termico, massetto in calce, interposta strato impermeabilizzante in guaina o similari.

A completamento delle coperture verranno posate in opera canali di gronda, pluviali. La copertura del garage prevede come da progetto architettonico approvato il posizionamento del ghiaietto.

Tamponature esterne

Le tamponature esterne saranno eseguite con tamponatura a blocco unico tipo ecopor topetti spess 38 cm, avente stesse caratteristiche di trasmittanza di legge.

Pilastrini e travi verranno rifiniti esternamente o internamente, con fogli di isolante per garantire una buona tenuta termica dell'edificio come stabilito nelle normative vigenti.

Intonaco esterno ed interno

Gli intonaci esterni ed interni, saranno eseguiti con malta cementizia del tipo premiscelato fibrato con successiva applicazione di tinteggiatura data a pennello o a rullo di colore a scelta della direzione lavori.

Tramezzature ed intonaci interni

Le tramezzature interne saranno eseguite con mattoni forati da cm. 8 e da cm. 10, in foglio per divisori di tutti gli ambienti, rivestite su ambo i lati da intonaco pre-miscelato rifinito con tinteggiatura lavabile.

Infissi

Tutti gli infissi esterni quali finestre e portefinestre, saranno eseguiti in pvc, con marcatura CE complete di varia ferramenta, e di vetrocamera idoneo a garantire i limiti di trasmittanza di legge.

La protezione esterna sarà garantita da persiane e/o grate anti-scasso, secondo la scelta della direzione dei lavori.

Bussole interne (porte)

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato/laminato lisce e cieche. Il risultato finale è una porta elegante, in grado di coniugare efficacemente raffinatezza e semplicità. La maniglia è realizzata con finitura cromo-satinata. Saranno montate porte scorrevoli con sistema a scrigno.

Portoncino d'ingresso: Tutte le unità abitative saranno dotate di portoncini blindati. I portoncini avranno finitura interna con pannello di rivestimento cieco liscio di colore coordinato alle porte interne. Tutti i portoncini blindati saranno dotati di maniglia esterna ed interna realizzata con finitura cromo-satinata.

Pavimenti e rivestimenti

Tutti i pavimenti del villino, saranno in ceramica gres porcellanato, come campioni decisi dalla D.I., con preventivo piano formato da massetto isolante copri impianti, successivo

piano a sabbia e cemento, e la successiva posa in opera a mezzo colla della pavimentazione.

Bagni

I pavimenti e rivestimento dei bagni saranno come campioni decisi dalla D.I., le pareti dei bagni saranno rivestite fino ad una altezza massima di mt 1.20 dal pavimento. I sanitari e relativa rubinetteria saranno forniti dall'impresa, incluso il piatto doccia. Il box doccia non è contemplato nel presente capitolato.

Portico e balconi

I pavimenti del portico e balconi, saranno in materiale anti-sdrucchiolevole con colori a scelta della direzione lavori.

Battiscopa e soglie e scala

I battiscopa negli ambienti saranno listelli in gres porcellanato, dello stesso materiale, e colore delle pavimentazioni. La scala interna sarà in sintonia con i vari sistemi di arredo, grazie ad una particolare attenzione al design ed all'estetica.

Impianto di riscaldamento e raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria

L'impianto per ogni singola porzione di fabbricato sarà del tipo autonomo con tubazioni di distribuzione coibentate e pompa di calore di potenza adeguata. Ogni ambiente riscaldato e raffrescato con piastra sistema a "fancoil" radiante in alluminio verniciato, dimensionato per ogni singolo ambiente, compresa la produzione di acqua calda sanitaria ambienti bagni e cucina.

Impianto elettrico generale

L'impianto sarà del tipo sotto traccia incassato con tubazione corrugata flessibile di colore e diametro differente in base alla tipologia d'impianto che dovrà contenere.

La sezione dei conduttori sarà opportunamente dimensionata.

Il controllo sarà affidato ad un centralino ad incasso dove alloggeranno n. 1 differenziale e i magneto-termici, nelle camere da letto e nel soggiorno sarà installato un punto luce con due accensioni.

In più, tre prese di corrente per ogni ambiente; nella cucina e nel bagno saranno installati due punti luce con relative accensioni e 2 prese corrente per i bagni. Dall'impianto sono esclusi i corpi illuminanti.

I frutti, prese, placche, saranno della linea Bticino Living Light.

Impianto televisivo

L'impianto televisivo sarà del tipo centralizzato e sarà dotato di una presa nel soggiorno e una presa tv, per ogni camera da letto.

Sarà fornita l'antenna di tipo terrestre per i canali UHF e VHF ed il centralino di amplificazione.

Impianto telefonico

Viene prevista la linea telefonica, e linea lan WI-FI tubazione che dal pozzetto Telecom arriva alla scatola di derivazione posta nel vano tecnico come da norme impartite da Telecom

Impianto fotovoltaico

E' prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per 3 KW standard forniti dalla società di costruzione, con l'impianto completo di tubazione, e dell'inverter.

Impianto idrico e canalizzazione per smaltimento acque nere

L'impianto idrico per la distribuzione dell'acqua sarà costituito con tubazione del diametro sufficiente per l'alimentazione della cucina e dei bagni ; la colonna montante partirà dall'ubicazione del contatore dell'acqua. Per lo smaltimento delle acque luride della cucina e dei bagni sarà realizzata una tubazione in PVC del tipo pesante di diametro opportunamente dimensionato che convoglieranno in appositi pozzetti per poi essere canalizzati nella fogna comunale.

Impianto igienico sanitario

I locali destinati a bagni saranno corredati da seguenti apparecchi :

- lavabo in porcellana vetrificata con relativa colonna e rubinetteria con miscelatori per acqua calda e fredda del tipo pesante;
- water a parete in porcellana vetrificata a sifone incorporato completo di coperchio in plastica e cassetta scaricatrice con pulsante.;
- doccia: piatto doccia, completa di gruppo miscelatore per l'acqua calda e fredda e telefono doccia, murata o rivestita con maioliche uguali o esteticamente in armonia al rivestimento delle pareti;
- bidet a parete in porcellana completo di rubinetteria con miscelatori per acqua calda e fredda;

Tutte le rubinetterie saranno del tipo pesante di marca nazionale.

Lavatrice

Nell'abitazione è prevista una presa di scarico acqua per la lavatrice con relativa tubazione di scarico.

Cucina

Le cucine saranno corredate di presa di carico acqua e scarico per lavastoviglie.

Accessi

Gli accessi all'unità immobiliare saranno n. 1 cancello pedonale, con relativo impianto citofonico, n. 1 cancello carrabile con predisposizione apertura automatica, gli stessi saranno realizzati in ferro zincato a caldo e successiva verniciatura a scelta della D.L.. I percorsi pedonali e carrabili verranno realizzati in cemento stampato come stabilito dalla D.L.

Area Verde

Tutti i giardini privati verranno preparati con stendimento del terreno vegetale opportunamente spianato, con n. 2 un punti rubinetto acqua pozzo, ma privo di ogni piantumazione e semina dell'erba, onde lasciare ai proprietari ogni scelta in merito.

Visite ed accesso al cantiere

Gli acquirenti pur sottoscrivendo il preliminare di compravendita non acquisiscono nessun diritto d'accesso al cantiere e all'unità immobiliare compravenduta fino alla consegna della stessa che avverrà solo ed esclusivamente alla stipula dell'atto notarile. Pertanto gli acquirenti potranno entrare al cantiere e all'unità compravenduta solo se chiamati dalla proprietà al fine di verificare i tracciamenti dei tavolati e degli impianti.

Note generali e condizioni di vendita

Le unità immobiliari descritte vengono cedute alle seguenti condizioni che vengono intese parte integrante del contratto di vendita:

La descrizione dei punti precedenti ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici. Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, che non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi. I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La D.L., a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori. In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Società proprietaria ed il D.L. 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, pur che le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari. Le varianti che gli acquirenti volessero apportare alle unità immobiliari saranno consentite solo per le opere e rifiniture interne all'unità immobiliare. Nessuna modifica è consentita all'esterno. Qualsiasi variazione che il promissario acquirente vorrà apportare alla presente descrizione dovrà essere preventivamente concordata con la D.L. e con l'impresa ed approvata dal punto di vista tecnico e della compatibilità strutturale, dalla direzione lavori. Nessuno potrà far intervenire mano d'opera estranea all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbero ritardare il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità; la parte promissaria acquirente interverrà pertanto una volta avuto in consegna l'immobile. Le finiture esterne (colore, serramenti, ringhiere, cancellate, porticati, ecc...) saranno decise dalla D.L. e ciò per rendere omogeneo l'intero habitat senza discontinuità. L'impresa può variare materiali e finiture con materiali e finiture aventi le stesse caratteristiche. La cessione delle unità immobiliari è fatta a corpo e non a misura. Il venditore si riserva la facoltà di attraversare con tubazioni, scarichi, canne fumarie, le unità compravendute.

Sono a Carico degli acquirenti: l'IVA in vigore al momento della fatturazione, le spese e onorario notarile per la stipula dell'atto notarile, le spese e i diritti per l'allacciamento ai servizi Enel, Gas metano, acqua, Telecom, fotovoltaico. Detti atti saranno predisposti dall'agenzia immobiliare incaricata alle vendite e le spese relative saranno pagate dagli acquirenti al rogito notarile.

Le eventuali variazioni di materiale, lavorazioni e modifiche interne, saranno concordate tra l'impresa e l'acquirente, con la sottoscrizione delle stesse su planimetrie, computo metrico, e le spese relative alle modifiche verranno liquidate al momento dell'accettazione del preventivo.

Anzio li 03.02.2024

MP 3000 Costruzioni Srl