

PROPONE APPARTAMENTI VENDITA IN VIA DEGLI RMELLINI

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE GENERALI E DI FINITURA

NOTA INTRODUTTIVA

Il capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di una palazzina in via degli ermellini, allo scopo di consentire ai futuri acquirenti: la valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente,

di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto quelle modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno

che di finiture interne, i promissari acquirenti: potranno scegliere, ove consentito dalla direzione lavori, i materiali, il tipo

di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le loro scelte, in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabili: e affinché eventuali ritardi non intralcino l'esecuzione delle opere. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni, saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E OBIETTIVI DI QUALITA' PERSEGUITI

In un lotto residenziale in via degli ermellini nasce un edificio con tre piani fuori terra, con il preciso obiettivo di offrire soluzioni che pensino alla durabilità nel tempo del manufatto sia in termini di dispendio di energia che di manutenzione futura e alle richieste Green dei tempi odierni.

La soluzione proposta è quella di appartamenti con giardini e spazi aperti e un miglior rendimento energetico, e che al tempo stesso garantisca la riservatezza di chi vi abita.

L'analisi del contesto e dell'orientamento del lotto hanno dato vita ad edifici orientati con le facciate principali disposte prevalentemente a sud est, così da garantire la maggior captazione solare durante il periodo invernale, e la massima protezione dall'irraggiamento diretto ed indiretto nel periodo estivo. Questo approccio ottimizza i guadagni termici solari, ovvero lo sfruttamento di energia gratuita.

I villini in vendita sono di diverse tipologie con metrature uguali all'interno e di metrature diverse nei giardini,

Ad ogni villino sono abbinati un posto auto scoperto

MOVIMENTO TERRA E IMPERMEABILIZZAZIONI

Impermeabilizzazioni

Le impermeabilizzazioni saranno di tipo bituminoso, applicate sulla muratura controterra e con funzione di barriera orizzontale alla risalita capillare, tra struttura in cemento armato e muratura della fondazione.

STRUTTURE

Tutte le opere in cemento armato facente parte dell'opera saranno eseguite in base ai calcoli strutturali e ai disegni esecutivi redatti secondo le normative vigenti. Nell'esecuzione de cemento armato saranno utilizzati materiali (cls e ferro)

corrispondente alle prescrizioni di progetto la cui conformità sarà verificata da prove e controlli certificati da laboratorio autorizzato.

Fondazioni

Le fondazioni sono previste in calcestruzzo armato, e saranno del tipo continuo.

Elevazioni

il piano fuori terra con intelaiatura di travi e pilastri e setti in cemento armato.

COPERTURA

Composizione

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

1. Massetto
2. guaina bituminosa e ardesiata

Lattonerie

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

MURATURE**Murature perimetrali**

Le murature perimetrali saranno realizzate con blocchi in laterizio avente spessore pari a 30 cm, successivamente intonacato e finito con pittura colorata. Questa tipologia di materiale vanta un elevato grado di traspirabilità e d'isolamento termico consentendo all'edificio di raggiungere alte prestazioni energetiche.

Murature divisorie tra unità immobiliari

Le murature divisorie saranno in tavolato di laterizio di cm 20 alternato a pilastri in cemento armato secondo il progetto strutturale.

Tavolati interni - intonaci

I tavolati interni saranno realizzati in laterizio cm 10 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 6camere doppio vetro di colore bianco, spessore mm 65/75, altezza massima cm 240, vetro isolante sp. mm 7/6 con intercapedine in argon, dotate di taglio termico e guarnizione termoacustica. La stratigrafia dell'infisso sarà conforme ai requisiti di trasmittanza richiesti dalle normative. Ferramenta AGB a più punti di chiusura, cerniere e maniglie in alluminio anodizzato color argento. I serramenti saranno dotati di persiane ad apertura manuale

Portoncini ingresso

Le porte di primo ingresso saranno di tipo blindato, certificate, pannellatura esterna e interna misura 100 x 210. Serratura di sicurezza con chiave a doppia mappa, maniglia interna e pomello esterno in alluminio anodizzato color argento, lama para aria.

Porte interne

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

FINITURE INTERNE ED ESTERNE**Soglie e davanzali**

Le soglie delle porte finestre e i davanzali saranno realizzati in granito o similare a discrezione della DL, munite di gocciolatoio.

Opere in ferro

Cancelli non motorizzati carrabili a disegno semplice in ferro a scelta della DL.

Giardini privati

I giardini privati verranno sistemati con terra di coltura

Pavimentazione esterna

La pavimentazione esterna intorno al fabbricato sarà in gress da esterno

Pavimenti interni

I pavimenti previsti in gres porcellanato 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 battiscopa perimetrali a parete ad eccezione delle parti rivestite in ceramica

Rivestimenti interni

I rivestimenti per i locali wc sono previsti fino ad un'altezza di cm 180 in ceramica monocottura prima scelta da scegliere su campionatura selezionata dalla DL

IMPIANTI

Impianto di riscaldamento

L'impianto termico per riscaldamento degli ambienti e produzione di acqua calda sanitaria sarà di tipo autonomo.

L'impianto sarà dimensionato per garantire una temperatura di comfort come da normativa

La produzione dell'energia termica e dell'acqua calda sanitaria avverrà mediante un sistema ad alta efficienza energetica, con l'alloggiamento di un pannello solare ed un boiler per l'accumulo di acqua calda con utilizzo di fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente; l'impianto sarà costituito da caldaia a condensazione.

Il sistema di riscaldamento degli ambienti sarà del tipo a radiatori, realizzato mediante tubazioni

La termoregolazione degli ambienti avverrà mediante un cronotermostato 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. Ogni unità immobiliare sarà dotata di contatori divisionali dei consumi di acqua potabile, installati all'interno del modulo richiesto dalla società che gestisce le utenze.

In corrispondenza di ogni gruppo di servizi (bagni e cucine) saranno installati: rubinetti generali d'arresto.

La rete di scarico dei bagni sarà realizzata con tubazioni in polipropilene e tutti opportunamente sifonati.

La rete di scarico sub 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 scarico in cucina per lavello e lavastoviglie, attacco per lavatrice.

Verrà inoltre previsto un punto acqua sul balcone e nei giardini.

I sanitari previsti sono del tipo a filo parete

La rubinetteria in dotazione è con miscelatori monocomando

Linea gas metano per le cucine

E' prevista la realizzazione di impianto gas nelle singole unità immobiliari ed esse verranno eseguite in conformità delle normative vigenti

Impianto di condizionamento

Ogni appartamento sarà dotato di una predisposizione per ogni ambiente per eventuali split per aria condizionata

Impianto elettrico interno

In ciascun alloggio è prevista la realizzazione di impianto elettrico con pannello fotovoltaico da 1 KW, oltre ad essere alimentato dall'azienda fornitrice, di tipo monofase 230 V

In ogni unità è previsto un centralino da incasso, 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

Impianto telefonico / TV

Sono previste per ciascun alloggio 2 prese realizzate con connettore di tipo RJ11, è prevista la sola predisposizione per un'eventuale presa collocata in prossimità delle prese SAT per eventuale futura aggiunta di servizi di tipo pay TV mediante connessione via cavo.

Documentazione a corredo

Sarà rilasciato all'acquirente il fascicolo tecnico dell'opera (FTO) contenente 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
- assicurazione postuma decennale

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