

Capitolato preliminare



Il nuovo intervento residenziale sarà realizzato su di un lotto di terreno sito nel territorio comunale di Parete (CE).

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

Le opere comprendono tutti i lavori occorrenti per dare completi ed in condizione di abitabilità tutti gli immobili:

1) SCAVI A SEZIONE OBBLIGATA E FONDAZIONI

- Lo scavo di sbancamento ed eventuali demolizioni di roccia verranno realizzati con mezzi meccanici, fino alla profondità rilevata dalla relazione geologica.
- Dalle caratteristiche del terreno risultanti da saggi eseguiti ed in virtù dei calcoli strutturali le fondazioni degli immobili in questione verranno realizzate travi rovesce. Le suddette fondazioni sono state calcolate opportunamente nel rispetto della normativa vigente.

2) STRUTTURA IN C.A., SOLAI, SOLETTE E SCALE

- L'ossatura in c.a. antisismica della villa sarà eseguita a perfetta regola d'arte secondo i calcoli statici redatti dall'Arch. Falco, nel rispetto della legge e delle norme tecniche relative. Le strutture verticali sono in c.a., delle dimensioni di cm 30x60, i solai sono previsti del tipo misto in laterizi forati e calcestruzzo cementizio armato, dello spessore di cm 22, in numero tre impalcati.
- La scala .

- Le solette dei balconi e quelle dei cornicioni di coronamento in giro ai corpi di fabbrica, saranno in calcestruzzo cementizio – armato.
- Le pareti perimetrali del piano cantinato saranno realizzate in c.a. dello spessore di cm 30, saranno coibentate con materiale isolante.

3) **PARETI PERIMETRALI ABITAZIONI**

Le murature perimetrali saranno così realizzate:

1. Perimetro esterno in laterizio forato spessore cm. 35;
2. Pannelli isolanti in polietilene dello spessore di cm.3 sui pilastri e sulle travi ;

4) **MURATURE INTERNE ALLE UNITA' ABITATIVE**

Tutte le tramezzature interne a divisione dei locali abitativi saranno realizzate con laterizio forato di spessore cm. 8.

5) **COPERTURA**

La copertura dell'edificio sarà realizzata con solaio latero-cementizio, al di sopra del quale saranno installati pannelli coibentati spessore 4+4 su apposita struttura il legno.

6) **INTONACI**

Le superfici interne di tutti gli ambienti, compresi i vani luce e di passaggio, gli squarci e i soffitti saranno ricoperte da intonaco liscio premiscelato. Le superfici esterne degli appartamenti saranno rifinite da intonaco di malta premiscelato.

7) **BALCONI**

La soletta dei balconi verrà realizzata con solaio latero-cementizio. I parapetti al primo e al terzo livello saranno realizzati in muratura finita, intonacata e tinteggiata, con copertina in marmo del tipo "trani- o pietra lavica" con gocciolatoi. I parapetti saranno realizzati parte tramite l'utilizzo di blocchi forati dello spessore di cm 12 ed in parte in ferro.

8) **SCALA**

La scala sarà realizzata in c.a., con rivestimento in marmo lucido prezzo max al mq euro 80,00 per gli interni a scelta del Direttore dei Lavori. Le scale saranno completate con la posa in opera di zoccolino. Il pavimento dei pianerottoli sia intermedi che di sbarco, sarà realizzato in marmo lucido dello stesso tipo della scala.

9) **Cantinato**

Il piano cantinato sarà completato con massetto in calcestruzzo industriale dello spessore medio di cm 10.

10) **SOGLIE, CORRENTI E ORNIE**

Tutte le soglie delle finestre, balconi e ingressi saranno di marmo del tipo "trani" o similari tipo bianco di carrara , spessore 2 cm. Le balconate avranno correnti di marmo del tipo "trani" o similari da 2 cm a delimitazione del pavimento e con gocciolatoio sul lato esterno prezzo max euro 80/00 al mq.

11) **ACCESSI PEDONALI, PERCORSI, BALCONI**

La pavimentazione dei balconi e terrazzi sarà realizzata con la posa in opera di piastrelle, formato 15x15 oppure 20x20, in gres porcellanato opaco, con superficie ruvida, della ditta mariner o similare, serie e colore a scelta della Direzione dei Lavori; la posa sarà diritta e fugata. Lo zoccolino lungo il perimetro dei balconi sarà realizzato con la posa in opera di piastrelle in verticale.

12) **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I pavimenti delle ville, saranno in piastrelle della ditta Mariner o similari, colorate da cm. 80X80 in monocottura o gres porcellanato, selezionate dalla Ditta ed approvate dalla direzione dei lavori, posate a colla diritte e fugate oppure 60x60 a spiga (sono esclusi decori, fasce o pezzi speciali). I pavimenti e rivestimenti dei bagni saranno in ceramica monocottura di 1° scelta della ditta Mariner o similari. Le pavimentazioni dei bagni saranno posate in linea dritta unite. I rivestimenti dei bagni, posati diritti uniti sulle quattro pareti per un'altezza di cm. 220, avranno dimensioni pari a cm 20x30 o 20x40 prezzo max euro 12 al mq.

13) **FACCIAE ESTERNE**

Le facciate esterne, saranno rifinite con pittura a quarzo con colori a scelta della Direzione dei Lavori.

14) **INFISSI ESTERNI**

Gli infissi esterni saranno in ferro zincato e preverniciato, costituiti da due ante del tipo "napoletana", di colore a scelta della Direzione dei Lavori, fermi esterni e parastrappi.

15) **SERRAMENTI ESTERNI**

I serramenti esterni previsti da capitolato sono del tipo standard in PVC tipo ia cinque camere colore bianco standard, della ditta Salamander o similari compreso ante a ribalta.

16) **PORTONCINI DI INGRESSO**

Tutte le unità abitative saranno dotate di portoncini blindati della ditta Stirparo o similari , configurazione con isolamento termico interno, dimensioni cm 90x210. I portoncini avranno finitura interna con pannello di rivestimento cieco liscio di colore bianco o effetto legno a scelta, mentre per l'esterno su vano scala chiuso con pannello in legno chiaro, o laccato con colore a scelta della Direzione dei Lavori. Tutti i portoncini saranno dotati di maniglia esterna ed interna realizzata in alluminio con finitura cromo-satinata con serratura a cilindro europeo con serratura elettrica.

17) **PORTE INTERNE**

Le porte interne saranno ad un battente in legno tamburato con rivestimento in laminato a scelta; ogni bussola sarà dotato di cerniere e maniglie in alluminio cromo- satinato, oltre alla serratura. Tutti gli infissi interni saranno montati su controtelaio in legno abete.

18) **INTONACI INTERNI**

Le pareti ed i soffitti di tutti i locali ad eccezione dei bagni e delle cucine saranno finiti con intonaco del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso, eseguito direttamente sul laterizio. Per i bagni e le cucine si utilizzeranno comunque intonaci del tipo pronto premiscelato ma la finitura sarà al civile, tirata a frettazzo fine. Si precisa che per le zone cottura con i soggiorni, l'intonaco sarà del tipo pronto premiscelato con finitura a gesso.

19) **CANCELLI**

I grafici esecutivi dei cancelli per il transito veicolare e pedonale saranno predisposti dalla Direzione dei Lavori compreso tubazione per predisposizione motori.

20) **ARREDO DEI SERVIZI IGIENICI**

I servizi igienici saranno dotati:

- Un piatto doccia in porcellana vetrificata di cm. 80x80, completo di gruppo con doccia e con scarico a sifone. Un lavabo a colonna in porcellana, da cm. 55x65 completo di gruppo a monocomando, miscelatore, sifone cromato a bottiglia e scarico a saltello. Un bidet in porcellana, completo di rubinetteria a monocomando, piletta, troppo pieno, scarico a saltello e sifone. Un vaso igienico a pianta ovale in porcellana vetrificata, cassetta incassata a doppio pulsante e tubo di risciacquo.
- Tutti i suddetti apparecchi saranno della "Rak, serie one " o similari di serie, secondo campionatura fornita dalla ditta esecutrice.

21) **CANALIZZAZIONE PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE**

I canali di gronda e le discese delle pluviali saranno in tubazioni in lamiera zincata preverniciata, il numero delle discese verrà stabilito dalla Direzione dei Lavori, in rapporto alla superficie di copertura.

Ogni elemento di tubo verrà fissato alle murature delle pareti con almeno due staffe. In corrispondenza del piede di ogni pluviale di scarico verrà costruito un pozzetto di ispezione, completo di coperchio in cemento.

22) **SCARICHI DI APPARECCHI IGIENICI**

Le tubazioni di scarico degli apparecchi igienici saranno in materiale plastico unite tra loro con idoneo collante, di diametro adeguato ed approvato dalla Direzione dei Lavori. L'innesto del vaso igienico nel giunto della fecale, avverrà mediante un bocchettone di plastica da 100 mm.

23) **FECALI**

Le colonne per la raccolta delle acque di scarico di tutti gli apparecchi igienici, verranno realizzate con tubi di materiale plastico per fognatura del diametro di 100 mm. Tutto l'impianto sarà dotato di regolare colonna di aerazione. Al piede delle fecali vi sarà un pozzetto in cemento dotato di sifone. Da detti pozzetti si partirà con la rete di fognoli collegati alla fognatura nell'attigua strada.

24) **FOGNOLI**

- Le acque bianche, dopo la caduta nei pozzetti, mediante tubazioni da fogna del diametro di 160 mm, verranno immesse direttamente nella fognatura principale, secondo i percorsi stabiliti dalla Direzione dei Lavori.
- Le acque nere, dopo la loro caduta nei pozzetti, saranno convogliate con tubazioni di plastica colorata in apposita fossa biologica, da installare stabilita dalla Direzione dei Lavori; da questo, con tubazioni del diametro di 80 mm, e con pozzetti di sezionamento, verranno immesse nella fognatura nell'attigua strada.

25) **IMPIANTO IDRAULICO**

L'impianto idraulico sarà composto da una rete di tubazioni di materiale plastico, completa di chiavi di arresto che distribuirà l'acqua potabile ai singoli apparecchi igienici a partire dal punto contatore. Dal punto di predisposizione caldaia di riscaldamento parte la tubazione di materiale plastico, sotto traccia, per la distribuzione dell'acqua calda agli apparecchi in cucina e nei bagni. La rete idrica interna per l'acqua fredda e calda sarà in tubazioni sotto traccia in materiale plastico. Tali reti saranno dotate di chiavi di arresto, ad incasso con cappuccio, e di saracinesca al punto contatore. L'intero impianto verrà eseguito a regola d'arte e sotto la responsabilità della Direzione dei Lavori.

Sarà fornito ed installato un serbatoio di raccolta dell'acqua con apposita pompa di sollevamento.

26) **IMPIANTO ELETTRICO E DI SUONERIA**

Il vano contatore elettrico sarà sistemato in apposito incasso a parete secondo le istruzioni che verranno date dall' ENEL. Tutti gli impianti saranno eseguiti sotto traccia ed in tubazioni poliviniliche, con comandi monoblocchi da incassare, nel pieno rispetto delle norme CEI.

27) **IMPIANTO ELETTRICO ABITAZIONE**

L' impianto luce avrà inizio dal vano contatore. Nel vano d'ingresso, o in quello più prossimo approvato dalla Direzione dei Lavori verrà installato il quadro generale costituito da interruttore differenziale magnetotermico 2x25A (salvavita) e da due interruttori magnetotermici automatici. L'impianto di suoneria alla porta di ingresso avrà un pulsante di plastica colorato.

- Le prese di forza motrice verranno installate per la lavatrice e la lavastoviglie posta nella cucina. Tutti gli interruttori saranno della ditta "B Ticino" modello LIVING o similare, per un totale di 70 punti. La zona giorno e la zona notte saranno dotate di due lampada di emergenza posizionate secondo la Direzione dei Lavori. Ogni unità abitativa sarà dotata di 4 prese T.V. incassate a parete, collegate al punto dove si installerà l'antenna centralizzata.

Predisposizione impianto di allarme volumetrico e perimetrale solo tubazione.

28) **MURETTI PERIMETRALI E SISTEMAZIONE ESTERNA**

I muretti perimetrali di altezza pari a 2.20mt fuori terra con idonea fondazione saranno realizzati in termoblocco da 25cm con pilastri in c.a rifinito con scossalina zincato preverniciato, inoltre la Villa sarà dotata di un cancello pedonale in ferro verniciato, un carrabile in ferro verniciato.

- **Giardino**
- Camminamenti pedonali e carrabili in cemento stampato del tipo industriale,
- le aiuole verranno delimitate a quota del massetto e riempite con terreno vegetale,

- saranno predisposti punti acqua e punti luce,
- sono a carico dell'acquirente fornitura corpi illuminati, impianto di irrigazione, arredo giardino, piante cespugli siepi ecc. ecc.,

-

- 29) **OPERE DI TINTEGGIATURA**

Tutte le pareti interne verranno tinteggiate con lavabile, mentre quelle esterne con pittura a quarzo. Tutte le pareti, prima della tinteggiatura saranno accuratamente preparate, previa spazzolatura, scartavetratura ed applicazione di una passata di fissativo. La scelta dei colori è di pertinenza della Direzione dei Lavori su campionatura eseguita in loco. I soffitti e le pareti dell'appartamento saranno pitturate rispettivamente a tempera e a lavabile. Tutte le opere in ferro saranno rifinite con pittura oleo-sintetica in colori correnti previa adeguata preparazione ed approvazione della Direzione dei Lavori. Le pareti in c.a. del piano cantinato non saranno tinteggiate.

30) **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo monotubo con valvole e detentori da installare ad ogni termosifone; la zona giorno sarà dotata di termostato ambiente; tutte le tubazioni saranno del tipo multistrato con isolamento termico. I corpi scaldanti in alluminio, la loro grandezza ed il numero sarà desunta dal progetto redatto dalla Direzione dei Lavori, ed in ogni ambiente sarà fornito dei propri corpi radianti. L'impianto sarà reso funzionante e dovrà soddisfare tutte le norme vigenti in materia.

La caldaia sarà del tipo ad incasso della Ariston o Baxi a condensazione.

31) **TELEFONO E CITOFONO INTERNO**

Ogni abitazione sarà dotata di impianto citofonico, costituito da n.2 apparecchio (videocitofono posto nella zona giorno e nella zona notte), collegati alla pulsantiera di chiamata installata al cancello pedonale di ingresso ed alla serratura elettrica per l'apertura automatica del cancello pedonale.

A partire dal muro di recinzione sulla strada verrà costruita la linea telefonica sotto traccia fino a TRE prese TELECOM.

32) **QUALITA', ONERI E COLLAUDI**

I materiali occorrenti per la realizzazione di tutte le opere di cui sopra dovranno essere delle migliori qualità e rispondenti ai requisiti richiesti dalle norme vigenti e dalla Direzione dei Lavori. La costruzione sarà fornita di tutte le predisposizioni per successivi allacci di contatori. Saranno a carico dell'acquirente le spese per l'allaccio: gas con misuratore, contatore acqua, contatore Enel, e Telecom, mentre sarà a carico del venditore tutti gli oneri per la realizzazione di nicchie e cassette di ricovero per i misuratori sopra descritti. Tutti gli oneri relativi all'accatastamento (schede e docfa) saranno a carico del venditore. Gli impianti idraulici, elettrici e di servizio saranno collaudati a cura dell'impresa esecutrice che rilascerà apposita certificazione.

33) **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO**

Verranno predisposti carichi e scarichi condense per n° 2 condizionatori.

NOTE PARTICOLARI

- a) La presente descrizione dei lavori evidenzia i principali dettagli che possono interessare l'acquirente;
- b) Tutte le caratteristiche nelle scelte dei materiali, disposizioni generali, dettagli costruttivi ecc. relativi agli esterni competono elusivamente alla D.L. che potrà introdurre anche all'interno della villa le modifiche eventualmente necessarie per motivi tecnici;
- c) Il singolo acquirente è libero di scegliere i materiali da campionatura fornita dall'impresa costruttrice e predisporre le disposizioni che desidera all'interno dell'appartamento prendendo gli opportuni accordi con la D.L.
- d) Per tutto quanto richiesto al di fuori del suddetto capitolato verrà considerato EXTRA pertanto conteggiato come costo aggiuntivo;
- e) Le modifiche rispetto ai disegni devono essere sottoposte alla D.L. che potrà non autorizzare se arrecano pregiudizio alla stabilità dell'edificio;
- f) La parte acquirente fornisce dei dettagli estetici alle facciate ed il cortile le quali saranno conteggiate in fase di realizzo:

Strutture in ferro.

Coperture in vetro.

Porte vetrate di dimensioni superiori a 1.30 cm scorrevoli e fisse.

Grate in ferro su porte vetrate superiori a 1.30cm.

Rivestimenti.

Ecccc.

LA PARTE ACQUIRENTE

LA PARTE VENDITRICE
