

CAPITOLATO DESCRITTIVO

PALAZZINA LUCIA



Rev 3 del 25/09/2024

FONDAZIONI

Le fondazioni saranno realizzate con travi continue in c.a. e verrà utilizzato calcestruzzo classe Rck 30 N/ mm² XC1-XC2 consistenza S3-S4 e acciaio in barre ad aderenza migliorata tipo FeB44K controllato in stabilimento secondo le quantità stabilite nel progetto strutturale, le quote per la posa del piano fondale saranno a discrezione della D.L. sulla scorta di quanto evidenziato dalle indagini geologiche e geometriche delle aree interessate all'edificazione; rientrerà nella discrezionalità della D.L. anche la possibilità di variare il tipo di fondazione sempre nel pieno e rigoroso rispetto della vigente normativa sulle strutture in c.a. in zona sismica.

Tutte le quote degli scavi verranno stabilite dalla D.L. in seguito allo scoticamento del terreno vegetale sull'area di intervento.

I materiali impiegati saranno conformi alla normativa vigente in materia e avranno le opportune certificazioni, prove di collaudo e quanto prescritto per il loro utilizzo e impiego.

È prevista nelle zone all'interno delle travi di fondazione un vespaio areato con cassero a perdere tipo "Iglù", o similare. con soprastante isolante in polistirene estruso di spessore adeguato al raggiungimento delle prestazioni termiche classe "A"

MURATURE

Le murature perimetrali in laterizio saranno eseguite utilizzando blocchi ad alte prestazioni tipo Normablok, "Poroton P 800" ad incastro posato a malta certificata. Le strutture saranno calcolate ed eseguite conformemente alla normativa antisismica vigente in fase di progettazione ed esecuzione.

Sulle fondazioni sarà posata la guaina tagliamuro. Tra le due unità abitative saranno realizzati doppi muri con isolante acustico e tutte le pareti perimetrali saranno coibentate con isolamento a cappotto con pannelli di polistirene espanso con spessore da definire in modo da rispettare le vigenti normative.

La scelta dei colori sarà di competenza della D.L.

Le pareti divisorie interne dell'abitazione saranno realizzate in laterizio forato da cm 12.

COPERTURA

Il piano primo avrà il tetto a vista in legno lamellare di dimensionato in base alla struttura.

La copertura sarà effettuata con perline sopra le quali sarà posata una guaina impermeabilizzante.

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole in cemento tipo Wierer o simili, con finitura anticata (compresi i pezzi speciali). La fila iniziale delle tegole verrà posata con un'aggiunta di malta in modo da evitare infiltrazioni di volatili. Sulla copertura sarà inoltre realizzata un'opportuna "Linea vita", necessaria all'esecuzione in sicurezza di eventuali future manutenzioni.

Sarà posto sul tetto un palo porta antenna in comune.

Tutte le lattonerie e i pluviali a vista saranno realizzati in lamiera preverniciata colore silver ed avranno uno sviluppo adeguato al fine di allontanare l'acqua meteorica. Le giunzioni

saranno opportunamente sigillate e complete di ogni accessorio necessario, il tutto eseguito a regola d'arte.

Verrà realizzata una griglia o canale per la raccolta delle acqua di dilavamento del pavimento delle logge.

SOLAI

Tra il piano terra e primo verrà realizzato un solaio in latero cemento sul quale verrà posato, oltre ad un getto di materiale leggero tipo cemento cellulare (massetto alleggerito atto ad ospitare la successiva posa del riscaldamento a pavimento), un materassino acustico.

INTONACI

Gli intonaci interni saranno del tipo premiscelato a base calce, con finitura civile tradizionale per tutte le pareti verticali e i soffitti.

Tutte le pareti intonacate saranno tinteggiate.

Le pareti dei bagni, invece, saranno intonacate al "grezzo" per le superfici corrispondenti ai rivestimenti da applicare.

In tutte le zone da intonacare che presentano discontinuità di materiali di fondo (ad esempio: laterizio e c.a.) verrà applicata una rete porta intonaco anti fessurazione in fibra di vetro, annegata nel primo strato (rinzaffo) e successivamente ricoperta dai due strati successivi (rasatura e finitura); la stessa verrà opportunamente sovrapposta a copertura del giunto tra materiali diversi.

DAVANZALI E SOGLIE

La scala e le soglie delle portefinestre saranno realizzate in pietra naturale di Botticino con finitura spazzolata dello spessore di 3 cm.; anche le banchine saranno realizzate in pietra naturale di Botticino con finitura spazzolata, dello spessore di cm 3 con sottostante listello di cm 3 con gocciolatoio.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti interni realizzati in gres porcellanato, a scelta dell'acquirente nella vasta gamma proposta dalla D.L..

In tutti gli ambienti sono previsti zoccolini battiscopa in legno con altezza 8/10 cm. e spessore 8/10 tranne che nei bagni.

Nei bagni, tutte le pareti fino all'altezza di mt 1,00, rivestite con ceramica a scelta secondo la gamma proposta dalla parte venditrice.

Le pavimentazioni esterne saranno in grès porcellanato antigelivo 1° scelta con colore, tipo e posa a scelta della DL con superficie ruvida, montati a colla, accostati a correre, e opportunamente configurati in pendenza per lo scolo delle acque di colaticcio, lo zoccolino

battiscopa sarà ricavato dalla singola piastrella (h max cm 7) montata perimetralmente alle zone pavimentate.

Il cambio di pavimentazione negli ambienti interni sarà delimitato da apposito profilo dello spessore di mm. 10 opportunamente fissato tra le pavimentazioni.

Non sono previsti nei rivestimenti decori, greche e listelli che saranno, se richiesti, oggetto di sovrapprezzo

TINTEGGIATURA

La tinteggiatura interna delle pareti intonacate sarà eseguita con l'applicazione a due mani di pittura traspirante colore bianco.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

I serramenti, finestre e portefinestre, di tutti i locali di abitazione saranno realizzati in PVC, di colore bianco, doppiovetro e quelli a battente saranno dotati di movimento anta ribalta. Le parti in metallo saranno in alluminio rivestite in cromo spazzolato.

I serramenti saranno montati su monoblocco in grado di garantire continuità dell'isolamento anche in corrispondenza della connessione finestra muratura e saranno dotati di tapparelle motorizzate e di zanzariere.

Il portoncino d' ingresso sarà blindato per esterni, con fermo di sicurezza, soglia mobile automatica anti-spiffero e spioncino; finitura interna ed esterna con pannello bianco e struttura argento.

Le porte interne saranno a battente ed eventualmente scorrevoli ove ritenuto necessario dalla D.L. Saranno del tipo tamburato cieche, lisce, comprensive di stipite, cornici, coprifili, maniglia e parti in metallo.

A chiusura del box sarà installato un portone sezionale di colore "RAL" a discrezione della D.L. ad uso residenziale.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sarà installato un impianto fotovoltaico, di potenza equivalente alle norme vigenti di calcolo ossia di 3 Kwp ciascuno, completo di Inverter, cavi e di tutto quanto necessario. Saranno inoltre compresi gli elaborati e tutta la documentazione necessari per l'avviamento dell'impianto.

L'impianto verrà posato su lamiera fissate sui travetti del tetto incastonate fra la copertura in tegole, in tal modo a compimento dell'installazione dei pannelli fotovoltaici, questi resteranno al medesimo livello della copertura senza sporgere al di sopra delle tegole posate attorno.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'unità immobiliare sarà dotata di impianto di riscaldamento in pompa di calore aria/acqua, composta da un'unità esterna ed un'unità interna utilizzate per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, opportunamente posizionata in un vano tecnico realizzato appositamente (sul balcone per i locali al piano primo e nel garage per i locali al piano terra).

L'impianto di riscaldamento sarà a pannelli radianti (riscaldamento a pavimento) a bassa temperatura in tutte le stanze.

L'impianto di climatizzazione verrà gestito tramite split che verrà predisposto nel corridoio delle camere e nel soggiorno.

Non viene previsto l'allacciamento alla rete del gas metano, in quanto, la centrale termica funziona a corrente elettrica.

Verrà realizzata una predisposizione nel soffitto dell'atrio camere per la successiva installazione di impianto VMC (Ventilazione Meccanica Controllata).

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'impianto idraulico comprende le tubazioni per la distribuzione dell'acqua potabile, tutti gli impianti necessari, gli scarichi da inserire tra gli apparecchi e le colonne di scarico.

Le tubazioni di distribuzione avranno origine dal filo esterno del fabbricato, e raggiungeranno le singole utenze con tubazioni in multistrato, opportunamente coibentate.

Nei bagni saranno presenti tubazioni di mandata per acqua calda e fredda e tutte quelle in ingresso saranno dotate di rubinetti di intercettazione da incasso.

In cucina sarà predisposto un attacco per acqua calda e fredda del lavello con relativo scarico utilizzabile anche per la lavastoviglie.

Nel bagno principale è prevista l'installazione dei seguenti materiali:

Piatto doccia 80x120

Sanitari (water, bidet) e lavabo sospesi

Rubinetteria

Cassette di risciacquo dei wc con placca doppio pulsante bianca

Nel secondo bagno ad aspirazione forzata è prevista l'installazione dei seguenti materiali:

Water e lavabo sospesi.

Rubinetteria

Cassette di risciacquo dei wc con placca doppio pulsante bianca.

Verrà predisposto un collegamento per una lavatrice al piano e nell'interrato.

Verrà predisposto un collegamento per un addolcitore nell'interrato.

Verrà predisposto un attacco acqua e scarico per una eventuale vaschetta lavapanni nell'interrato.

Verrà predisposto inoltre un pozzetto esterno, in tal modo, sarà possibile l'allacciamento alla linea idrica utilizzabile per un futuro impianto di irrigazione per il giardino privato, solamente per i locali situati al piano terra.

Sulle logge e nei portici verrà realizzato un punto prelievo acqua.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto verrà realizzato con frutti della serie VIMAR ARKE' completi di placche bianche o nere, con: 1 centralino 36 moduli, sezionatore quadro, differenziale salvavita, magnetotermici luce 16A, messa a terra, prese esterne, linea per climatizzatori, predisposizione linea allarme, impianto antenna e parabola, tv e telefono, citofono, motori per tapparelle e per sezionale, termostati.

ESTERNO

1 punto bipresa stagna
1 punto luce esterne parete
Predisposizione luci esterne

SOGGIORNO E CUCINA

1 punto pulsante a targhetta fino ad interno citofono
1 punto luce invertito
1 punto luce deviato
1 punto luce interrotto
1 punto presa tv e SAT
5 punto bipresa doppia
5 punto bipresa schuko
1 punto SAT
1 punto predisposizione telefonia
1 punto ronzatore
1 linea separata per piastra ad induzione
1 lampada di emergenza
1 termostato ambiente
1 citofono (videocitofono da considerarsi variante al capitolato)

BAGNO

1 punto luce interrotto
1 punto bipresa
1 punto bipresa a scuko
1 punto luce deviato

CORRIDOIO

1 punto luce deviato
1 punto luce con pulsante e relé silenzioso
1 punto presa doppia

GARAGE

1 punto luce deviato
2 punto presa schuko
2 punto presa doppia

1 pulsante locale comando basculante
1 punto luce di emergenza
1 lampada di emergenza da frutto
1 linea separata garage
1 quadro garage 12 moduli
1 interruttore generale mt diff 16A 0,03A.
1 interruttore mt 10A luce
1 interruttore 16A prese.
1 cablaggio con capicorda e morsetti.

CAMERA 1

1 punto luce invertito (a 3 pulsanti)
1 punto luce invertito
4 punto bipresa doppia
1 punto presa TV
1 punto presa schuko
1 punto presa interrotto (balcone o esterno)
1 termostato ambiente

CAMERA 2

1 punto luce deviato
1 punto luce invertito
1 punto bipresa doppia
1 punto presa TV
1 punto presa schuko
1 termostato ambiente

CAMERA 3

1 punto luce deviato
1 punto luce invertito
1 punto bipresa doppia
1 punto presa TV
1 punto presa schuko
1 termostato ambiente

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTIFURTO

In predisposizione di un impianto esclusivamente wireless non si realizza nessun contatto elettrico ma solo servizio per la futura installazione delle centrale da parte del futuro acquirente.

IMPIANTO ANTENNE

Impianto TV completo di antenna per la ricezione di canali terrestri, centralina, partitori di segnale, linee e montanti.

Impianto per la ricezione di canali digitali compreso parabola, partitori, linee e montanti per n° 1 punto presa.

PORTA SEZIONALE

1 porta sezionale colori standard

1 automazione porta sezionale

TAPPARELLE AUTOMATICHE:

1 punto tapparella per ogni serramento più un pulsante per la chiusura "generale" di tutte le tapparelle del piano.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Gli spazi esterni di pertinenza saranno gestiti con terra da coltivo.

Per camminamenti comuni vedasi capitolo "pavimenti e rivestimenti".

OPERE DA FABBRO

Tutte le opere da fabbro saranno tinteggiate con una mano di antiruggine e sovrastante mano di vernice colore scelto dalla parte venditrice.

Cancello carraio e pedonale elettrificati modello deciso da D.L.

Recinzione di tutto il perimetro dell'area per delimitazione.

VARIANTI

La società venditrice si riserva la facoltà di apportare alla seguente descrizione, senza alcun obbligo di preavviso, tutte quelle varianti che dalla Direzione Lavori saranno ritenute indispensabili per motivi tecnici, funzionali o estetici.

In particolare si precisa che la rampa di accesso ai box potrà essere modificata nelle sue dimensioni e/o nell'uso di altra palazzina confinante di massimo altre 4 unità immobiliari.

Le varianti richieste dall'acquirente potranno riguardare esclusivamente opere interne all'unità immobiliare di proprietà e saranno eseguite solo su richiesta e approvazione del preventivo di spesa e pagate all'ordine.

ONERI A CARICO DEI CONTRAENTI

Sono a carico dei promissari acquirenti:

Tutti gli allacciamenti relativi ai servizi di energia elettrica, telefono, acqua e fognatura realizzati secondo le prescrizioni tecniche dell'Azienda erogatrice del servizio, e portati, fino al punto di erogazione del servizio.

Gli acquirenti avranno a loro carico il rimborso delle spese anticipate agli Enti erogatori, nonché la quota di contributo spettante stimati in €2.000,00 per ogni alloggio.

RAPPORTI FRA IMPRESA COSTRUTTRICE E FUTURI ACQUIRENTI

Qualsiasi rapporto fra l'Impresa e i futuri acquirenti (come ordini di lavori di varianti, modifiche, sostituzioni e quant'altro) sarà espletato esclusivamente per iscritto. Non saranno quindi ritenuti validi quegli accordi, o richieste verbali, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dall'Impresa e con i titolari ed il personale delle ditte esecutrici dei lavori nell'edificio (falegnami, idraulico, elettricista, pavimentisti, rivestitori, imbianchino, ecc.).

È espressamente vietato l'accesso al cantiere, da parte dei futuri acquirenti e/o soggetti terzi, se non, per appuntamento concordato con congruo anticipo accompagnati dal personale preposto dell'impresa esecutrice

NOTE FINALI

Il capitolato soprascritto può subire modifiche a seconda dell'abitazione scelta.

Verranno rilasciate, al termine della costruzione, tutte le certificazioni riguardanti gli impianti installati e/o commissionati dall'Impresa esecutrice.

Le spese comuni riguardano esclusivamente la corrente elettrica per il funzionamento del video-citofono, del cancello pedonale, del cancello carraio e per finire dei corpi illuminati realizzati per l'illuminazione notturna delle zone di passaggio (passaggi pedonali, carrai e scale).