

Borgo Agli Ulivi - Via Garibaldi - Pradamano

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Premessa

Il presente documento ha lo scopo di illustrare sommariamente e schematicamente le principali caratteristiche costruttive del progetto fissando gli elementi fondamentali e più significativi.

In fase esecutiva la Società realizzatrice si riserva in accordo con la Direzione Lavori la facoltà di apportare alla presente descrizione e agli elaborati di progetto qualsiasi variazione eventualmente necessaria per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche-edilizie purchè le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico-economico delle unità immobiliari.

I marchi dei materiali impiegati, indicati nel presente documento, sono citati in quanto rappresentano le caratteristiche qualitative identificate dalla società venditrice. La stessa Società ove lo ritenesse necessario potrà provvedere alla scelta di materiali alternativi di pari qualità e caratteristiche.

Eventuali variazioni richieste dagli acquirenti saranno valutate dalla Società Venditrice chesi riserva di accettarle o meno in funzione della compatibilità con parametri tecnici, estetici e funzionali del complesso.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Struttura

Fondazioni a T rovesce, sulle quali poggiano i setti ed i pilastri portanti a sostegno dei successivi solai. Solai in legno e laterocemento

Impermeabilizzazioni

Le terrazze saranno impermeabilizzate con guaina bituminosa fissata a caldo. Le coperture piane saranno anch'esse impermeabilizzate con doppio strato di guaina bituminosa fissata a caldo e ricoperte da pavimentazione.

Murature

I tamponamenti perimetrali saranno realizzati in CLS armato dello spessore di cm. 25 successivamente rivestiti con cappotto termico.

Internamente saranno realizzate le pareti e le contropareti in cartongesso in doppia lastra che alloggeranno un ulteriore isolamento termico in lana minerale.

Copertura

La copertura sarà piana, costituita da un solaio in laterocemento/legno, avrà elevati spessori d'isolamento ad alta densità atti a garantire la protezione dalle basse temperature invernali e dal surriscaldamento estivo. I pluviali di scarico, per lo smaltimento delle acque meteoriche, di adeguato numero e dimensione saranno collocati all'esterno delle murature, saranno in polietilene/acciaio preverniciato.

Isolamenti

Termici: All'esterno rivestimento a cappotto in pannelli di EPS di adeguato spessore ad alta densità con rivestimento a base di resine sintetiche per esterni.

All'interno inserimento di lana minerale dello spessore di cm. 6 nelle contro pareti perimetrali in cartongesso e nei tramezzi interni.

Massima attenzione verrà prestata nella fase di progettazione alla risoluzione di tutti i ponti termici adottando specifiche soluzioni progettuali.

Acustici: Posa di specifici isolanti per la riduzione della trasmissione dei rumori in corrispondenza delle pareti confinanti con altre unità e parti comuni e sui solai per la riduzione dei rumori da calpestio. Tutte le condotte di scarico di acque bianche e nere saranno isolate acusticamente.

Strutture interne

Le murature divisorie interne all'edificio saranno le seguenti:

- Zona cantine e autorimesse pareti in cartongesso in doppia lastra su entrambe i lati,
- Divisori tra diverse unità abitative in muro in calcestruzzo e contro parete in cartongesso su entrambi i lati con inserimento di adeguato isolamento termico/acustico.
- Divisori interni alle unità: pareti in cartongesso in doppia lastra su entrambe i lati, con inserimento di adeguato isolamento termico/acustico.

Pavimentazioni esterne

La pavimentazione dei marciapiedi delle singole unità sarà realizzata in klinker posata su massetto di sabbia e cemento, i vialetti di accesso carraio comuni saranno pavimentati con finitura in cemento.

Tinteggiature

- Interne: Tinteggiatura con idropittura traspirante data a due mani su pareti e soffitti in cartongesso o altro a pennello o rullo colore bianco.
- Esterne e parti comuni: la tinteggiatura esterna e delle parti comuni dell'edificio saranno a scelta della ditta proprietaria.

Serramenti

Finestre e porte-finestre esterne in alluminio, del tipo a monoblocco a una o più ante apribili, a scorrere o anta/ribalta, con triplo vetro e doppia camera.

- Nelle aperture della zona notte verranno installate tende oscuranti motorizzate
- Tutte le aperture ad esclusione del portoncino d'ingresso saranno dotate di predisposizione per zanzariere.

Parapetti terrazze

I parapetti delle terrazze saranno realizzati con profili di sostegno in alluminio e tamponamento con pannelli in vetro di adeguato spessore.

Portoncino blindato

La porta blindata installata all'ingresso principale di ogni unità sarà caratterizzata da elevati standard anti-effrazione e di isolamento termico/acustico, dotata di pannello led e riconoscimento impronta digitale.

La finitura del pannello interno sarà bianco, mentre la finitura del pannello esterno sarà a scelta della Direzione Lavori.

Porte interne

Le porte interne saranno di tipo filo-muro, integrate nelle pareti interne. La tipologia dell'apertura ad anta o scorrevoli saranno a scelta della direzione lavori come le maniglie.

Ascensore

Ascensore a tre fermate adibito al trasporto di persone.

Azionamento elettrico con alimentazione a 220 volt e ridotti consumi, installato all'interno di un apposito vano corse isolato acusticamente. Cabina con struttura in acciaio autoportante e rivestimento a scelta della Direzione Lavori.

Impianto idro-termo-sanitario

L'impianto termico sarà a pompa di calore alimentata elettricamente, marca a scelta della Direzione Lavori, con sistema radiante a pavimento. L'unità realizzerà il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria.

Riscaldamento

In tutti gli appartamenti viene adottato il sistema di riscaldamento a pavimento. Il sistema a pavimento funzionante a bassa temperatura è un mezzo di riscaldamento per irraggiamento che impiega l'acqua circolante in una rete di tubi annegati nel massetto di pavimentazione. Tale sistema consente di ottenere una ripartizione omogenea del calore sulla superficie di calpestio fornendo un notevole benessere abitativo. La particolare ripartizione del calore e la resa di tale sistema permettono di mantenere l'impianto ad una temperatura di gestione molto bassa, riducendo in tal modo sensibilmente i consumi. L'impianto a pavimento offre inoltre maggiore libertà nella disposizione interna degli arredi permettendo di sfruttare al meglio gli spazi disponibili.

Raffrescamento

La climatizzazione estiva sarà garantita da impianto a split, adeguato alle specifiche progettuali.

Impianto idrico e sanitario

Tutte le condotte all'interno degli appartamenti saranno realizzate con tubazioni multistrato e coibentate tutti i bagni saranno muniti di collettore per la ripartizione alle singole apparecchiature.

Le tubazioni della rete di scarico acque reflue saranno realizzate in polietilene ad alta densità tipo GEBERIT o similari, saranno adeguatamente isolate acusticamente e proseguiranno fino alla copertura con torretta di sfiato.

Cucina.

Presenza acqua calda e fredda e scarico per lavello

Presenza acqua fredda e scarico sifonato per lavastoviglie

Bagni:

In ognuno degli appartamenti verranno installati i sanitari in base alle indicazioni delle tavole di progetto ed in ogni caso la parte acquirente potrà ove tecnicamente possibile optare tra vasca o doccia.

I sanitari saranno del tipo scelto dalla committenza come da capitolato depositato presso PARIED di Buttrio, i vasi saranno tutti muniti di cassetta a incasso.

Rubineria di riferimento, piatti doccia e vasca, come da capitolato depositato presso PARIED di Buttrio.

Impianto elettrico.

L'impianto elettrico sarà realizzato in base al progetto depositato e redatto secondo le norme CEI.

Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico autonomo munito di proprio contatore di fornitura, sarà installata una centralina di protezione incassata in una parete con all'interno gli interruttori di protezione per i circuiti prese, luci distinti. L'impianto prevede la predisposizione di presa per il televisore ed il telefono, l'impianto di suoneria interna ed esterna, l'impianto videocitofonico e di apriporta, il sistema di controllo dei carichi. I punti saranno serviti da comandi del tipo monoblocco, marca AVE come da capitolato. Verrà installata antenna per impianto televisivo.

Impianto citofonico

L'impianto citofonico sarà costituito da unità esterna installata nella zona di accesso all'edificio. All'interno di ogni alloggio è prevista l'installazione di un monitor con dispositivo video e audio. Dallo stesso sarà possibile l'apertura del portoncino d'ingresso.

Rivestimenti Interni

Per i pavimenti e i rivestimenti dei bagni è previsto l'utilizzo di ceramiche di vari formati e comunque secondo quanto proposto dal fornitore di riferimento della Società Venditrice (PARIED). La posa prevista di tali materiali sarà dritta con adeguata fuga e restano escluse dal capitolato eventuali greche, inserimento di profili di vario genere e pose in senso diagonale di piastrelle di grandi formati, o formati non previsti nel capitolato PARIED. Per i bagni è previsto il rivestimento delle pareti fino all'altezza di 2,00 ml.

Per i pavimenti delle unità abitative è previsto anche l'impiego di legno come da proposte PARIED.

Esclusioni:

- Rivestimento parete cucina
- Posa pavimenti in diagonale o grandi formati
- Greche, listelli, profili angolari aggiuntivi
- Resine o pitture particolari

Pavimenti terrazze

I materiali relativi alla pavimentazione delle terrazze saranno a scelta della direzione Lavori e comunque adatti agli esterni con posa su massetto cementizio o sopraelevata su apposti piedini.

Energie rinnovabili

Fotovoltaico: ogni appartamento sarà dotato di impianto fotovoltaico

Aree esterne

I giardini esterni di proprietà privata saranno consegnati con terra vegetale vagliata, esclusa la semina di erba e/o piante.

La zona verde nella parte comune sarà ultimata, compresa la semina di erba, la collocazione di piante

Impianto parti comuni e autorimesse.

Nelle parti comuni e nelle autorimesse verrà realizzato l'impianto elettrico a norma CEI con illuminazione a scelta della ditta costruttrice, le autorimesse saranno dotate di portoni basculanti. Verrà installata dalla ditta costruttrice l'illuminazione esterna con punti luce di sua scelta sia nelle parti comuni che nelle terrazze private.

Certificazioni

Alla consegna delle unità immobiliari, in sede di rogito notarile, verrà consegnata la seguente documentazione:

- Copia del certificato di abitabilità-agibilità dell'immobile o documento attestante l'richiesta.
- Copia delle schede di accatastamento dell'immobile in oggetto.
- Copia certificazione energetica A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica)
- Dichiarazione di conformità degli impianti.
- Copia polizza assicurativa decennale postuma.
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali di proprietà.

Note finali

La parte acquirente potrà proporre modifiche durante l'esecuzione delle opere che dovranno essere approvate dalla ditta proprietaria sia per quanto riguarda la realizzazione degli impianti all'interno dei singoli appartamenti (che dovranno essere regolarizzate da specifico progetto di variante) sia per quanto riguarda i materiali di finitura. Tali eventuali opere a carico della parte acquirente verranno realizzate a seguito di accettazione di specifico preventivo di spesa e saldate al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita.