



Parco Aurora

***Comune di Montecorvino Pugliano
Viale Stella Maris Loc. Pagliarone***







NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni e le caratteristiche architettoniche risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

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 direzione lavori, 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 Direttore Lavori 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, purchè le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione Lavori e della committente, con riferimento alle leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Qualora la Parte Acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e posa 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; fermo restando quanto indispensabile ai fini della richiesta di agibilità 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.

DESCRIZIONE DELLA RISTRUTTURAZIONE E CARATTERISTICHE TECNICHE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DA ERIGERSI IN MONTECORVINO PUGLIANO AL VIALE STELLA MARIS LOC. PAGLIARONE, COMPOSTO DI 5 PIANI FUORI TERRA, UN PIANO DI BOX INTERRATO.

I - RISPARMIO ENERGETICO

Come la convenienza di un'auto si misura dal consumo di carburante, così l'economicità di una casa si misura dal consumo energetico. Considerando che il consumo medio delle case in cui abitualmente viviamo mediamente stimato in 175 Kwh/mqa, le nostre case consumano circa il 60% in meno.

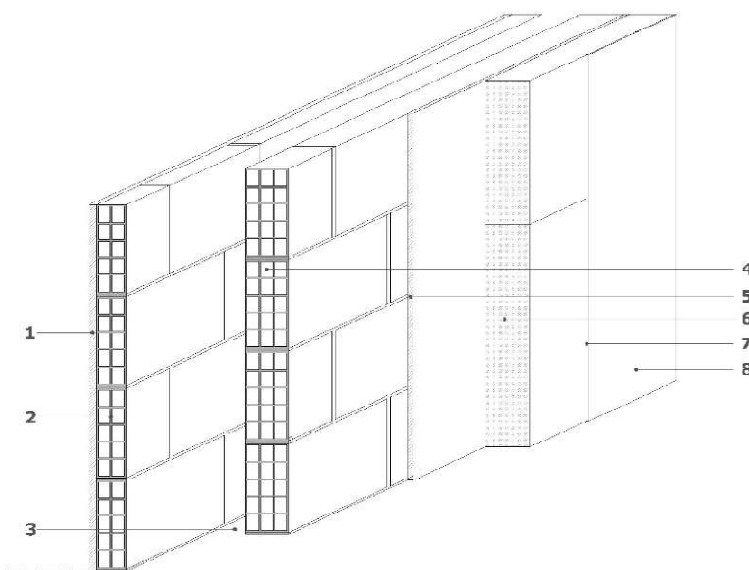
Grande risparmio energetico, grande rispetto per l'ambiente e grande risparmio economico.

2 - SCAVI/REINTERRI



- Scavo di sezione obbligata lungo tutto il perimetro del piano box interrato eseguito con escavatore meccanico comprese le eventuali sbadacchiature, impermeabilizzazione delle pareti perimetrali interrate con guaina, protezione delle guaine con membrana bugnata, drenaggio perimetrale con tubazione e ghiaia di idonea granulometria, il reinterro e la sistemazione del materiale di scavo alle pubbliche discariche.
- Scavo in trincea per la posa di tutte le tubazioni e impianti compreso il reinterro e la sistemazione del materiale di risulta.
- Reinterrimenti necessari per l'attuazione delle quote e delle opere previste in progetto per le sistemazioni esterne.

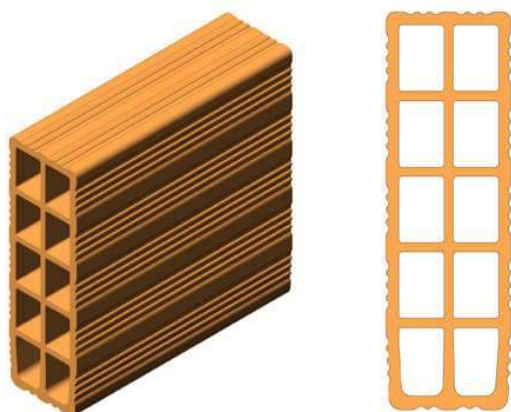
3 – MURATURE ESTERNE



Le murature esterne tra le diverse unità immobiliari, di spessore cm. 44, saranno così realizzate:

- 1- Intonaco interno, realizzato a spruzzo;
- 2- Paramento in laterizio forato spessore cm. 8
- 3- Camera d'aria;
- 4- Paramento in laterizio forato, spessore cm. 12
- 5- Intonaco esterno, realizzato a spruzzo;
- 6/7- Cappotto esterno composto da pannello in poliestirene espanso sintetizzato spessore cm 12 posto in opera con appositi collanti e tassellatura e sovrastante rasatura armata con rete in fibra di vetro;
- 8- Rivestimento a spessore acril-silossanico aspetto rustico;

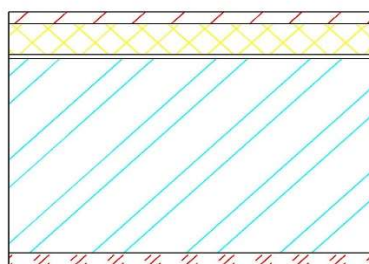
4 - MURATURE INTERNE ALLE UNITA' ABITATIVE








Tutte le tramezze interne a divisione dei locali abitativi saranno realizzati con laterizio forato spessore cm. 8.

5 - ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI DEI DIVERSI PIANI

STRATIGRAFIA



-  Piastrelle in ceramica.
-  Massetto sabbia e cemento
-  Tappetino isolamento acustico.
-  Solaio interpiano.
-  Intonaco premiscelato finito.

Un oggetto che cade accidentalmente, i passi di chi cammina, sappiamo bene quanto questi rumori, provenienti dal piano superiore, possano disturbare. Per questo motivo al di sopra dei solai verrà realizzato così composto:

- Materassino isolante acustico in polietilene e fibre di poliestere tipo FONO STOP della Index
- Strisce adesive in polietilene, posate in verticale su tutte le pareti in modo da formare con il pannello a pavimento una vasca di contenimento della caldaia e del pavimento
- Massetto in sabbia e cemento, pronta per l'incollaggio della pavimentazione

Con questo sistema, i rumori da impatto e da calpestio sulla pavimentazione vengono assorbiti e smorzati dal materassino in polietilene/poliestere e dalle strisce in polietilene, nel rispetto dei limiti di legge, garantendo un ideale comfort acustico.

6 - FACCIATA ESTERNA



Immagini campione

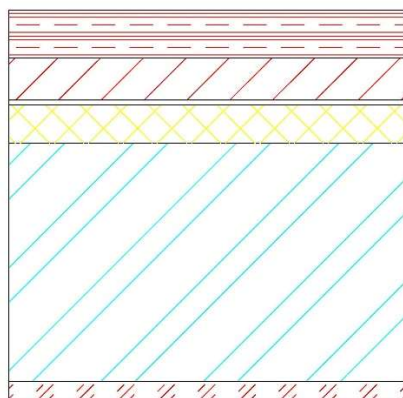
- Il colore della facciata sarà scelto dalla Direzione Lavori, in relazione alle scelte contenute nel progetto.







7 - COPERTURA / LATTONIERE

La copertura a falde inclinate e piane nelle zone degli abbaini composta da solaio in c.a., massetto di sottofondo e relativa impermeabilizzazione con guaina sarà dotata di una sovrastante copertura con pannelli in alluminio gregata preverniciata coibentata di spessore cm 10,00 posta su apposita struttura in ferro.

La copertura sarà corredata di lattoneria dove e se prevista da progetto.

STRATIGRAFIA



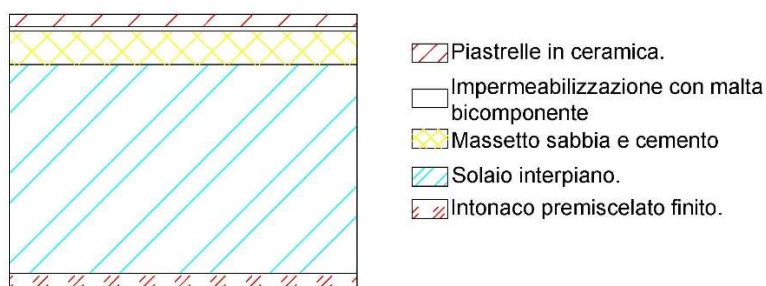
-  Pannelli in alluminio gregata preverniciata coibentata da cm 10,00.
-  Struttura in tubolari di acciaio zincato
-  manto impermeabile doppio strato
-  Massetto sabbia e cemento
-  Solaio di copertura.
-  Intonaco premiscelato finito.

8 - BALCONI



- I balconi saranno realizzati nel seguente modo:
- Massetto di sottopondo in C.L.S. con idonea pendenza al fine di far defluire le acque meteoriche;
- Impermeabilizzazione massetto con malta cementizia bicomponente;
- Pavimento in piastrelle antigelivo posato a colla;
- Profilo fine pavimenti in alluminio preverniciato con funzione di gocciolatoio;
- Battiscopa perimetrale su pareti;
- Parapetti ringhiera in ferro;
- Modelli e colori a scelta della Direzione Lavori

STRATIGRAFIA



9 - TERRAZZI

- I Terrazzi a piano terra saranno realizzati nel seguente modo:
- Massetto di sottopondo in C.L.S. con idonea pendenza al fine di far defluire le acque meteoriche;
- Impermeabilizzazione massetto con malta cementizia bicomponente;
- Pavimento in piastrelle antigelivo posato a colla;
- Battiscopa perimetrale su pareti e parapetti;
- Parapetti in muratura, con intonaci su ambo le facce;
- coprimuro in lamiera preverniciata;
- Modelli e colori a scelta della Direzione Lavori

10 - INTONACI / VERNICIATURE



Intonaci esterni:

Tutte le pareti esterne e le parti condominiali (scale, androni, ecc.), verranno intonacate al civile con intonaci premiscelati per esterno granigliato colore scelto dalla D.L.

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 calce, eseguito sul laterizio.

Per bagni e le cucine si utilizzeranno comunque intonaci del tipo pronto premiscelato ma la finitura sarà al civile, tirata a frettazzo fine (stabilità).

Si precisa che per le zone cottura "open space" con soggiorni, l'intonaco sarà del tipo pronto premiscelato con finitura a calce.

La tinteggiatura interna sarà di colore bianco.

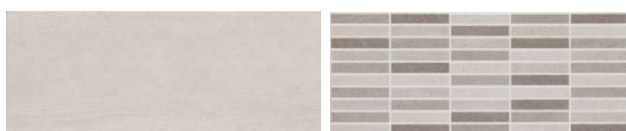
11 – SCALE INTERNE/DAVANZALI FINESTRE

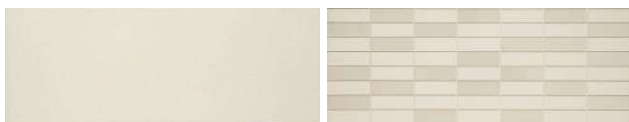
Le scale interne, l'ingresso, l'androne, le pedate e le alzate delle scale, davanzali e le soglie saranno in marmo a scelta della D.L.;

12 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti delle unità immobiliari verranno realizzati nel seguente modo:

- pavimento garage in calcestruzzo con spolvero al quarzo;
- pavimento zona giorno, in piastrelle in gres porcellanato 1^ scelta di tipo MARAZZI di diversi formati, rivestimento posato a colla, terrazzi e balconi con piastrelle gres porcellanato antigelo, anti-scivolo a scelta della D.L.;
- pavimento in battuto di cemento con spolvero di quarzo per corsie box spessore 8/10 cm.;
- rampe di accesso ai box, con cemento spazzolato.
- rivestimenti per bagno di servizio altezza cm. 2,00-2,15;
- rivestimenti bagno padronale altezza cm. 2,00-2,15;
- rivestimenti per cucina (solo piano cottura) altezza cm. 80
- le camere da letto, in piastrelle in gres porcellanato 1^ scelta di tipo MARAZZI.

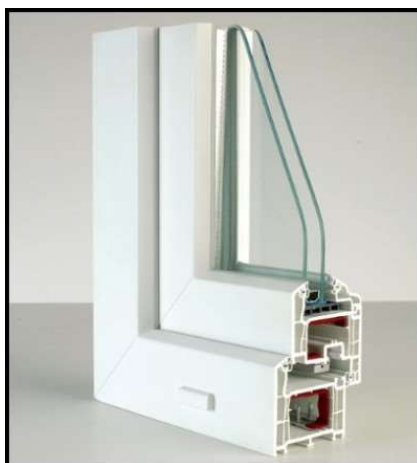




NOTA BENE: qualora la Parte Acquirente intenda realizzare in variante un cambio di pavimentazione, passando dalla ceramica/grès prevista a capitolato ad una ceramica/grès differente, pagherà a favore della Parte Venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi pieni di listino dei due materiali. Eventuali sovrapprezzi di posa in opera saranno dalla Parte Acquirente alla Parte Venditrice solo ed esclusivamente se verranno richieste modalità di posa in opera differenti da quelle indicate nel presente capitolato (ad esempio diagonale, fugato, a spina di pesce ecc) e/o eventualmente qualora il formato delle piastrelle scelte in variante comporti un sovrapprezzo.

13 – INFISSI

INFISSI delle unità abitative saranno realizzati in PVC di ultima generazione ecocompatibili con anta e ribalta tinto colore bianco. L'infisso presenta doppia battuta tra telaio ed anta, guarnizione in gomma, lavorazione e vetro camera e ferramenta colore argento. I serramenti sono corredati di **vetro 33.I camera W.E. Argon 90% - 33.Iselettivo, guarnizioni telaio n° 3.**



14 - TAPPARELLE

Le tapparelle saranno realizzate in **PVC** colore ancora da definire a scelta della Direzione Lavori.



Serramenti con certificazione energetica acustica

15 - PORTE INTERNE

Le porte interne saranno della ditta **DI PRIMARIA FALEGNAMERIA** modello **CONTINUA** o similari equivalenti, ad una sola anta a battente, corredate di maniglia color cromo satinato.

COLORI



NOTA BENE: qualora la Parte Acquirente intenda realizzare in variante un cambio di porta, passando da una porta a battente o scricciole prevista a capitolato, pieghevole o a libro, pagherà a favore della Parte Venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi pieni di listino dei due materiali.

NOTA BENE: qualora la Parte Acquirente intenda realizzare in variante un cambio di modello, marca della porta prevista a capitolato, pagherà a favore della Parte Venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi pieni di listino dei due materiali.

NOTA BENE: si specifica che qualora la differenza fosse inferiore la Parte Venditrice non riconosce nessun scomputo monetario



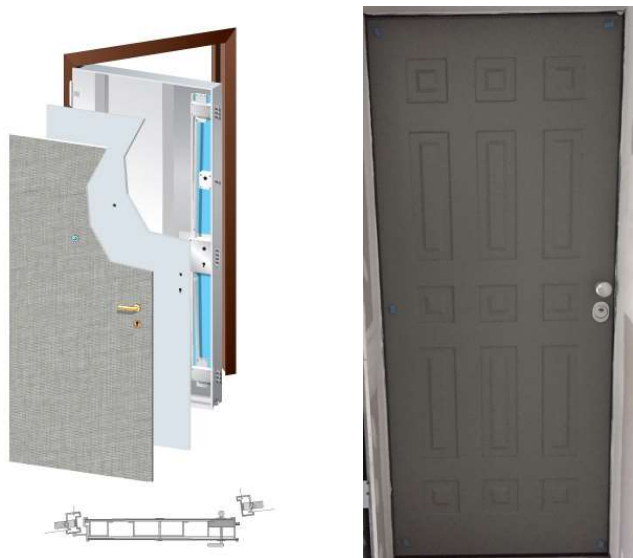
Modello porta



Modello maniglia

16 - PORTONCINI DI 1^ INGRESSO

Tutte le unità abitative saranno dotate di portoncini blindati dimensione 90x210 colore a scelta della Direzione Lavori: Tipo Life Classe 3 Stirpato;



Life è l'evoluzione della porta blindata, capace di garantire ancora più sicurezza. Oltre agli equipaggiamenti di Life propone anche la serratura ad altissima sicurezza e il defender antishock e antistrappo, i cui spigoli smussati ne rendono impossibile l'aggancio con pinze e altri attrezzi.

Life è certificata in classe antieffrazione 3

Caratteristiche tecniche:

- **Montante** serratura in acciaio zincato
- **Serratura** a cilindro ad altissima sicurezza con sistema autobloccante SecurUP
- **Due Deviatori** a doppio pistone
- **Defender** anti-manomissione
- **Fonoassorbente** 32 dB
- **Trasmittanza termica** 1,80 W/m²K
- **Struttura** interna in acciaio zincato
- **Cerniere** registrabili in acciaio ad altissima resistenza, realizzate con profilo unico
- Un **omega** di rinforzo orizzontali e un'omega di rinforzo verticale
- **Spioncino** grandangolare 180°
- **Guarnizione** perimetrale antispifferi, antipolvere e antirumore
- **Maniglia** in alluminio bronzato
- **Gancio** di sicurezza (limitatore di apertura)
- **Soglia mobile** paraspifferi automatica
- **Pannelli** in melaminico lisci da 7 mm resistenti agli agenti atmosferici

17 – ZOCCOLINI BATTISCOPIA

Gli alloggi saranno forniti con la posa in opera all'interno dei locali di battiscopa in gres porcellanato a scelta del cliente.

18 – SERRANDE



Serrande basculanti in lamiera d'acciaio zincato stampata e profilata verniciata di colore rosso, spessore 6/10 complete di serrature tipo Yale.

19 - ASCENSORE

N°1 ascensore di tipo KONE per scala

Specifiche Tecniche

- Portata: 400 KG/4 persone .
- Velocità 0,63 m/s.
- Fermate: L'ascensore ha 6 fermate e 6 servizi sul lato principali.
- Normative: L'impianto fornito è conforme alla direttiva 95/16/CE, alle norme di compatibilità elettromagnetica UNI EN 12015:2005 e UNI EN 12016:2005 ai sensi delle Direttiva 2004/108/CE, conformità alla Legge 13/89 per il superamento e L'eliminazione delle barriere architettoniche.



20 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE CALDO E FREDDO CON SISTEMA IDRONICO E ACCUMULO DI ACQUA SANITARIA CON ALIMENTAZIONE A CORRENTE MARCA DAIKIN .



Design sottile

Il Fan Coil Daikin Altherma HPC a pavimento ha una profondità di soli 135 mm: questo convettore a pompa di calore troverà spazio in qualsiasi abitazione o appartamento.



Profondità: 135 mm

FWXV20ABTV3(R)
Lunghezza: 1399 mm

FWXV15ABTV3(R)
Lunghezza: 1199 mm

FWXV10ABTV3(R)
Lunghezza: 999 mm



TERMOARREDO PER LOCALE BAGNO

21 - IMPIANTO IDROSANITARIO

IMPIANTO IDRICO BAGNO PADRONALE

SANITARI: Serie a parete

RUBINETTERIA: Cromo

- n. 1 Vaso filo parete (no sospeso) completo di: sedile, cassetta incasso con placca
- n. 1 Bidet monoforo completo di miscelatore
- n. 1 Lavabo con semicolonna completo di miscelatore
- n. 1 Vasca acrilico 170x70 completa di miscelatore esterno con bocchetta
- n. 1 attacco lavatrice
- n. 2 rubinetti arresto incasso a cappuccio



22 - IMPIANTO IDRICO BAGNO PADRONALE

- n. 1 Vaso a parete (no sospeso) completo di sedile, cassetta incasso con placca
- n. 1 bidet monoforo completo di miscelatore
- n. 1 lavabo completo di miscelatore
- n. 1 piatto doccia Mod. Ideal Standard 70x90 b.co completa di miscelatore + asta murale, flessibile 160 cm..
- n. 2 Rubinetti arresto incasso a cappuccio



NOTA BENE: qualora la Parte Acquirente intenda realizzare in variante un cambio degli elementi-bagno previsti a capitolato, pagherà a favore della Parte Venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi pieni di listino dei due materiali.
Si specifica inoltre che la Parte Venditrice non riconosce nessun sconto monetario.

23 - IMPIANTO IDRICO CUCINA

- n. 1 Attacco idrico lavello cucina con predisposizione attacco lavastoviglie
- n. 2 Rubinetti arresto

24 - IMPIANTO GAS

Non previsto in quanto i piani cucina saranno ad induzione e il riscaldamento sistema idronico a corrente.

25 - COLONNE SCARICO IN VERTICALE

Tubazioni in polietilene per colonne montanti verticali per bagni e cucine con materiali del tipo insonorizzato (Geberit oppure similari)

26 - SCARICHI ORIZZONTALI A VISTA

Tubazioni in polietilene per scarichi orizzontali completi di raccordi, ispezioni, staffe, ecc...

27 - IMPIANTO ELETTRICO

SOGGIORNO + CUCINA

- 1 suoneria per campanello esterno
- 1 presa TV
- 1 presa telefono
- 1 presa frigorifero
- 1 presa forno
- 1 presa lavastoviglie
- 1 presa cappa aspirante
- 2 prese piano lavoro
- 1 presa corrente per televisione
- 1 presa servizio
- 1 presa elettrodomestici
- 4 deviatori
- 1 presa Sat
- 2 punti luci

CORRIDOI O ANTIBAGNO

- 2 deviatori
- 1 presa di servizio
- 1 punto luce

CAMERA 1

- 1 presa TV
- 1 presa telefono
- 1 invertitore
- 2 deviatori
- 2 prese per comodini
- 1 presa corrente per televisione
- 1 punto luce

CAMERA 2

- 1 presa TV
- 1 invertitore

2 deviatori
2 prese per comodini
1 presa corrente per televisione
1 punto luce

BAGNO

2 interruttori
1 presa per phon
1 presa per lavatrice
1 pulsante per tirante
2 punti luce

RIPOSTIGLIO

1 interruttore
1 punto luce

BALCONE

1 punto presa
1 punto luce

il materiale come i Frutti Bticino serie Matix le placche per gli appartamenti sono tutte in policarbonato NERE O BIANCHE



28 - VIDEOCITOFONO



Il materiale apparterrà alla ditta Tippo BTicino del tipo digitale.
La telecamera sarà del tipo CCDi a cristalli Liquidin. 1 per ogni unità abitativa.

29 - ANTENNA TERRESTRE



E' prevista l'installazione dell'antenna TV sulla copertura (tetto) dell'edificio;

30 - IMPIANTO SATELLITARE



l presa satellitare

31 - CENTRALINI APPARTAMENTI

centralino Bticino con sportello
interruttore diff. 25° 0,03 abb
bipolare 16A per linea prese
bipolare 10A per linea luce
trasformatore con suoneria e ronzatori incorporati

32 - MESSA A TERRA



Impianto per la realizzazione di tutto il fabbricato

33 - LUCI PER BOX

presa corrente
interruttore
punto luce

34 - PREDISPOSIZIONE ANTIFURTO

Compreso con sola tubazione vuota

35 - SISTEMAZIONI ESTERNE

La sistemazione e finiture delle aree esterne all'area dei fabbricati saranno comunque realizzate come da accordi e prescrizioni urbanistico tecnico dell'Amministrazione Comunale contenute nell'eventuale Convenzione urbanistico tecnica sottoscritta.

36 - VARIAZIONI AL PROGETTO

Si possono apportare, in sede esecutiva , variazioni sia al capitolato sia al progetto per la forma e sia per i materiali in generale delle opere, tali variazioni dovranno essere ,sempre ordinate per iscritto dalla Direzione dei Lavori. Le variazioni non potranno comportare modificazioni della natura dell'opere o dei quantitativi delle singole categorie di lavori previste nel progetto per l'esecuzione dell'opera medesima. Alle richieste di forniture e di prestazioni d'opera extra capitolato verrà applicato un listino già definito per tipologia e oggetto d'intervento: impianto elettrico, impianto idrico, posa in opera di pavimenti e rivestimenti, porte e finestre; fermo restando l'insindacabile diritto della D.L. e della proprietà di accettare o meno tali richieste.

37 - NOTE GENERALI

- 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, Fognatura Telecom
- Le spese e l'onorario per l'accatastamento delle unità immobiliari e per la stesura delle tabelle dei millesimi di proprietà
- **Per i clienti che per eventuali personali problemi ritardano con la stipula dell'atto notarile (cioè successivamente alla data di consegna) non sono esclusi dal pagamento delle spese condominiali, che partono dal momento che viene costituito il condominio.**
- Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio varianti sia per quanto attiene la modalità di esecuzione che di pagamento.
- 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.

38 - VISITE ED ACCESSI 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 direzione lavori o dalla proprietà al fine di verificare i tracciamenti dei tavolati e degli impianti.

COSTI COMPRESIVI DELLE SPESE TECNICHE/PROGETTUALI DI ADEGUAMENTO DELLE RELATIVE CERTIFICAZIONI

IMPIANTO ELETTRICO

Descrizione voce	costo unitario oltre IVA
Per punto luce a interruttore (10 Ah) con tubo corrugato pesante	€ 45,00
Per punto luce a deviatore (10 Ah) con tubo corrugato pesante	€ 70,00
Per punto luce a deviatore e invertitore (10 Ah) con tubo corrugato pesante	€ 100,00
Per punto presa bivalente (10/16Ah) con tubo corrugato pesante	€ 45,00
Per punto presa bivalente (10/16Ah) da derivazione di altro impianto con tubo corrugato pesante	€ 35,00
Per punto presa UNEL (10/16Ah) con tubo corrugato pesante	€ 45,00
Per punto presa TV con impianto derivato con tubo corrugato pesante	€ 40,00
Per punto presa telefonica con tubo corrugato pesante	€ 35,00
Per punto presa TV satellitare	€ 70,00
Aspiratore elicoidale 85mc/h	€ 75,00
Suoneria con tensione 12 volt	€ 60,00
Lampada emergenza 60 minuti autonomia	€ 140,00
Presse modulare 8 pin tipo RJ45	€ 55,00
Punto luce esterna	€ 70,00
Punto luce comandato	€ 80,00
Per punto Presa USB 2.1	€ 45,00

La maggiorazione dei costi comprende l'aggiornamento dello schema elettrico ai fini della certificazione impiantistica ed energetica

IMPIANTO IDRICO

Punto acqua freddo e caldo carico/scarico aggiuntivo	€ 345,00
--	----------

POSA IN OPERA PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Cambio della posa in opera da formato da capitolato 60x60 e 20x40 a formato extra (Prezzo al mq) e relativi decori	€ 17,00
Posa in opera parquet (prezzo al mq)	€ 40,00

INFISSI INTERNI

Fornitura e posa in opera SCRIGNO marca "scrigno"	€ 515,00
---	----------

PREDISPOSIZIONE CUCINA

Per le misure definitive della cucina occorre attendere conferma del completamento dei relativi intonaci

Firma _____