

## ***CAPITOLATO DESCRITTIVO DEI MATERIALI***

### ***APPARTAMENTI in OSSONA in Patrioti***

#### **1. STRUTTURE PORTANTI**

- Struttura portante con plinti e travi rovesce di fondazione, travi, pilastri e muratura del piano interrato in calcestruzzo armato.
- Struttura in elevazione ai piani fuori terra con travi e pilastri in calcestruzzo armato.
- Vani scale in murature di calcestruzzo armato.
- Solai del piano cantinato in elementi prefabbricati (predalles o laterocemento) e finitura d'intradosso in cemento a vista; in corrispondenza del giardino, impermeabilizzazione superiore, strato drenante in ghiaia e interposto telo filtrante in tessuto non tessuto; in corrispondenza delle abitazioni, strato termico isolante, materassino anticalpestio e massetto alleggerito in cemento cellulare.
- Solai ai piani in travetti e interposti di laterizio gettati in opera, strato termico isolante, materassino anticalpestio e massetto alleggerito in cemento cellulare autolivellante.
- Copertura in tegole di cotto tipo portoghese rossa su struttura lignea ed in parte su solaio inclinato in laterocemento. In copertura sono posizionati camini e torrini di esalazione, lucernari, antenne e quanto necessario alla funzionalità dell'edificio.
- Coibentazione secondo quanto richiesto dalla legge 10/91
- Canali, scossaline, pluviali e lattoneria in alluminio

#### **2. CHIUSURE E PARTIZIONI**

- Chiusure perimetrali dei piani fuori terra del tipo a cassetta: parametro esterno in laterizio sp. cm 12, camera d'aria con inserimento di strato isolante in lana di vetro, come previsto dalla legge 10/91, parametro interno in laterizio sp. cm 8.
- Sulla facciata esterna verrà applicato un rivestimento a cappotto in polistirene espanso con rasatura armata;
- Partizioni interne tra appartamenti costituite da doppio parametro in laterizio sp.cm 8/12, poggiate su materassino fonoassorbente ed intercapedine con pannello isolante in lana di roccia ad alta densità.
- Partizioni interne tra locali in tavolato sp. cm 8 e, ove necessario, tavolato sp. cm 12 (pareti attrezzate dei servizi).

#### **3. FINITURE SUPERFICIALI**

- Pareti interne locali zona giorno e notte rifinite con intonaco a gesso effetto lucido.
- Pareti interne locali bagni e cucina con intonaco tipo civile nelle zone prive di rivestimento.
- Pareti locali piano interrato con intonaco rustico fine e blocchetti in cemento faccia a vista con giunti sigillati e stilati.

#### **4. SERRAMENTI ESTERNI**

- Finestre e portefinestre ad ante di tipo tradizionale, in pvc di colore bianco, con apertura a battente ed a "Wasistas", di sezione adeguata, complete di vetro camera basso emissivo ed aggiunta di gas argon con guarnizioni di gomma, ferramenta e maniglia in lega leggera cromo/satinato.
- Persiane di tipo tradizionale a murare in alluminio verniciate complete di ferramenta.
- Serramenti aperture del vano scala e serramenti di accesso agli stessi in alluminio verniciato realizzato con profilati estrusi, completi di ferramenta e maniglie in lega anodizzata.

## 5. FINITURA DELLA FACCIATE

- Rivestimento della facciata esterna con intonachino a base acrilico colorata di colore chiaro definito con l'Amministrazione comunale e dalla Società Venditrice.
- Zoccolatura esterna, alla base del fabbricato, in pietra naturale (Serizzo Antigorio) o cemento martellinato.
- Davanzali e soglie lavorate in pietra naturale (Serizzo Antigorio) spessore cm. 4/6; la Società Venditrice si riserva di impiegare materiale differente da quello indicato purché di pari o maggior pregio.

## 6. SERRAMENTI INTERNI

- Portoncini d'ingresso agli alloggi del tipo blindato, composti di falso telaio in acciaio, rivestimento dell'anta con pannelli in legno, battuta dell'anta con acciaio preverniciato, guarnizioni di gomma, serratura di sicurezza a più punti di chiusura con cilindro tipo "europeo".
- Porte interne in laminato bianco o similare ad anta cieca liscia complete di ferramenta e maniglia in alluminio cromo satinato.
- Porte tagliafuoco tra la zona boxes e il vano scala, complete di chiusura automatica e verniciatura a fuoco come previsto dai VV.FF.
- Chiusure dei garage del tipo basculante in lamiera verniciata predisposte per la motorizzazione, con asole d'aerazione o parte finestrate come previsto dai VV.FF, movimento a mezzo di contrappesi, serratura e maniglia.

## 7. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- A scelta del cliente, la pavimentazione di tutto l'appartamento sarà eseguita in piastrelle di gres porcellanato materiale campionato in cantiere con formato max. cm 60x60 o cm 20x120 del valore commerciale indicativo max. €/mq 35,00 di listino, posate mediante apposito collante fugate e successivamente stuccate.
- Balconi in lastra di pietra poggiate su Mensole in pietra.
- Pavimento delle cantine, dei locali comuni e del corridoio con materiale ceramico a scelta della Società venditrice.
- Pavimento del corsello e dei box in cemento liscio con rifinitura al quarzo.
- Rampa di accesso ai boxes interrati in cemento liscio con rifinitura al quarzo, adatto a una buona presa e aderenza degli pneumatici delle automobili.
- La posa in opera dei pavimenti ceramici è prevista con sistema normale, cioè in parallelo rispetto alle murature perimetrali del fabbricato
- Rivestimento bagni in ceramica cm 20/20 o similare tinta unita, altezza cm. 200 (a scelta dell'acquirente materiale di prezzo fino a 35,00 euro/mq prezzo listino)
- Rivestimento cucina in ceramica cm 20/20 tinta unita, altezza cm. 160 (a scelta dell'acquirente materiale di prezzo fino a 35,00 euro/mq prezzo listino) per una sola parete attrezzata di mt. 3,00.
- Zoccolino battiscopa in legno inchiodato su tutte le pareti non rivestite.
- La parte venditrice si riserva di definire un capitolato di riferimento presso un rivenditore di fiducia che sarà segnalato all'acquirente.
- Gradini e pianerottoli vano scala in granito Bianco Sardo; la Società Venditrice si riserva di impiegare materiale differente da quello indicato purché di pari o maggior pregio.
- Scelte diverse dalla campionatura e/o pose in diagonale e/o di formati maggiori potranno essere effettuate con oneri a carico dell'acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno valutate singolarmente e solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con la società venditrice.

## 8. IMPIANTO ELETTRICO

- Impianto alloggi dimensionato con contatori individuali con potenza Kw 4,5 installati in apposito locale contatori situato al piano interrato dell'edificio.
- Impianto elettrico del tipo incassato con frutti Ticino serie "Living light" con placche di colore bianco, composto come da seguente tabella:

DOTAZIONE DI MASSIMA IMPIANTO ELETTRICO			
LOCALE	ILLUMINAZIONE	ALTRI USI	OSSERVAZIONI
Ingresso	1 punto luce invertito o deviato	1 presa 2x10A + T 1 pulsante esterno	Quadro elettrico, videocitofono, suoneria
Soggiorno	1 punto luce interrotto 1 punto luce deviato	4 prese 2x10A + T 1 presa TV + 1 presa SAT 1 presa telefono (predisposizione)	1 presa elettrica vicino a presa TV
Cucina	2 punti luce interrotti	2 prese 2x10A + T  4 prese 2x16A + T	cappa e piano lavoro,  frigo, lavastoviglie, forno, forno a microonde
Disimpegno notte	1 punto luce invertito con tre accensioni	1 presa 2x10A + T	
Camera matrimoniale	1 punto luce invertito con tre accensioni	3 prese 2x10A + T 1 presa TV (normale) 1 presa telefono pred.	2 prese e due accensioni ai lati del letto, una presa vicino a presa TV, un'accensione vicino all'ingresso
Camera 1 letto	1 punto luce deviato	2 prese 2x10A + T 1 presa TV (normale) 1 presa telefono pred.	Al capo del letto e alla scrivania
Camera 2 letti	1 punto luce invertito	3 prese 2x10A + T 1 presa TV (normale) 1 presa telefono pred.	Ai capi del letto e alla scrivania
Bagno principale	2 punti luce interrotti	2 prese 2x10A + T	Vicino al lavabo
Bagno servizio	2 punti luce interrotti	1 presa 2x10A + T 1 presa 2x16A + T	Vicino al lavabo Lavabiancheria
Ripostiglio	1 punto luce interrotto		
Box di proprietà	1 punto luce interrotto 1 presa 2x10A + T		Apparecchiatura IP 55 Plafoniera con gabbia
Cantina	1 punto luce interrotto 1 presa 2x10A + T		
Balcone	1 punto luce interrotto	2 prese 2x10A + T	
Varie	Quadro centrale con dispositivi automatici di interruzione		

- L'impianto di terra con la funzione di protezione contro i contatti accidentali comprende i conduttori di terra collegati a dispersori di terra in acciaio ramato. Ai conduttori di protezione saranno collegati gli impianti generali dei servizi condominiali.
- Nelle parti comuni è prevista la realizzazione dell'illuminazione in corrispondenza dell'atrio di ingresso, delle scale, degli accessi alle cantine, del corsello dei box, dei percorsi esterni condominiali. Sono inoltre previsti punti di comando manuali o automatici per l'illuminazione e prese di forza motrice in corrispondenza delle scale.
- La palazzina sarà dotata di impianto videocitofonico che comprende il posto esterno al cancello di accesso dalla via pubblica e dal modulo di ricezione posto a parete all'interno dell'appartamento. Pulsante all'esterno della porta di ingresso, tipo da incasso con porta nome.
- Sono inoltre previsti
  - Automazione cancello carraio incassato a pavimento;
  - Collegamento di cantina e box al contatore dei singoli alloggi;
  - Predisposizione per l'automazione porta basculante dei box;
  - Predisposizione impianto antifurto (perimetrale e volumetrico per due sensori interni);
- L'impianto elettrico sarà progettato da tecnico abilitato secondo quanto previsto dalla normativa che provvederà a rilasciare dichiarazione di conformità al termine dei lavori.

## 9. IMPIANTO RISCALDAMENTO

- L'impianto di riscaldamento sarà del tipo centralizzato con contabilizzatore di calore per i singoli appartamenti.
- La centrale termica sarà costituita da pompa di calore del tipo aria/acqua e serbatoi per accumulo acqua calda. Il sistema scaldante negli alloggi sarà costituito da pannelli radianti a bassa temperatura posti a pavimento. Il sistema sarà integrato con pannelli fotovoltaici posti in copertura per la produzione di energia elettrica utilizzata per parziale fabbisogno del complesso edilizio.
- Il dimensionamento dei corpi scaldanti avverrà in conformità dei parametri richiesti dalla Legge 10/91 per una temperatura ambiente di 20° C con temperatura esterna pari a -5°C. L'impianto di riscaldamento sarà progettato da tecnico abilitato secondo quanto previsto dalla normativa.
- Ogni alloggio abitativo sarà dotato di due termostati, uno per la zona giorno e uno per la zona notte, per la regolazione della temperatura ambiente.

## 10. IMPIANTO GAS

- Non è previsto l'allaccio alla rete gas-metano riguardante l'alimentazione dei fornelli.

## 11. IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

- L'allacciamento alla rete idrica comunale avverrà con tubazione esterna in polietilene AD dal contatore condominiale che alimenta le colonne montanti. Dalla colonna montante partono le diramazioni ai singoli alloggi.
- Ogni alloggio sarà dotato di rubinetto d'intercettazione e contalitri separato per la ripartizione del consumo effettivo.
- I bagni le cucine avranno gli scarichi eseguiti con tubazioni tipo Geberit, dai singoli apparecchi sanitari sino alle diramazioni delle colonne montanti verticali.
- Nei bagni sono previsti apparecchi sanitari serie tesi con scarico a pavimento (Ideal Standard o similare) tutti di colore bianco (il lavabo non viene fornito)
- Vasca da bagno in vetroresina colore bianco di dimensioni cm. 160/170 x 70
- Piatto doccia di dimensioni cm. 80 x 80 in ceramica bianca
- Rubinetteria a miscelatore di acqua calda e fredda.
- Attacco lavastoviglie in cucina.
- Attacco lavabiancheria in bagno o in ripostiglio.
- Predisposizione attacchi e scarichi per lavello (questo escluso) nei locali cucina.
- Ogni servizio sarà intercettato da due rubinetti a incasso con cappuccio cromato.

## 12. PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO E VENTILAZIONE MECCANICA

- Nel locale soggiorno e nelle camere da letto è prevista la predisposizione per l'impianto di condizionamento multi split completo di tubazioni e collegamento alla pompa di calore condominiale.
- In ogni locale verranno predisposte bocche di mandata e ripresa "aria", incluse le tubazioni di immissione ed espulsione all'esterno; L'impianto di ventilazione meccanica di ogni alloggio sarà di tipo autonomo.

## 13. SISTEMAZIONE ESTERNE

- Camminamenti esterni in beole e ciottolato di fiume o similare, posato su sottofondo in calcestruzzo.
- Sistemazione del terreno condominiale a verde con stesura di terra di coltura, esclusa semina e piantumazione (definita dalla società venditrice).
- Divisori giardini di proprietà con pannelli metallici stampati e verniciati.
- Portone di Ingresso in legno verniciato dotato di elettroserratura e porta pedonale.

## 14. GIARDINI PRIVATI

- Saranno consegnati con stesura di terra di coltivo priva di semina e piantumazione dotati di un punto acqua e di un punto luce.

## 15. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

- Gli impianti riguardanti l'edificio saranno realizzati in conformità alla legge n° 46 del 5/3/90.
- Gli impianti saranno realizzati da ditte professionalmente qualificate che rilasceranno dichiarazione di conformità per ogni unità immobiliare.
- Alla consegna dell'alloggio saranno fornite tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti e sarà consegnata la documentazione relativa.

## 16. NOTE

- La Società venditrice si riserva di introdurre nelle parti comuni, nelle facciate e nelle parti in cui ritenesse opportuno, le varianti necessarie al fine del miglioramento dell'opera.
- Potranno essere introdotte nelle singole unità compravendute quelle varianti che la parte acquirente ritenesse più opportune purché non pregiudizievoli alle altre unità abitative e purché preventivamente concordate.
- I materiali qui descritti saranno scelti da una campionatura proposta dalla Società venditrice ed eventualmente messe a disposizione in cantiere prima della fine degli impianti. Qualora la parte promissaria acquirente dovesse richiedere delle modifiche che comportino opere e materiali diversi da quelli previsti nel capitolato e più onerosi, esse dovranno essere verificate e accettate dalla parte promittente venditrice, che comunicherà il relativo costo prima dell'inizio della loro esecuzione.
- Eventuali maggiori costi di materiale scelto dalla parte acquirente, al di fuori di quanto campionato, saranno a carico della stessa dietro accettazione scritta.

## LA PARTE VENDITRICE