

Via Piave 15

FANO



**CAPITOLATO GENERALE
OPERE, LAVORAZIONI,
MATERIALI**



1) SCAVI

Gli scavi di terreno saranno eseguiti con mezzi meccanici o a mano, rispettando le quote riportate nelle tavole progettuali.

Le materie provenienti dagli scavi saranno portate in discariche autorizzate.



2) FONDAZIONI – STRUTTURE IN C.A. – SOLAI E PILASTRI



Le fondazioni, la struttura portante in c.a., i pilastri del “telaio” ed i solai saranno eseguiti conformemente agli elaborati progettuali strutturali, al progetto architettonico ed ai calcoli statici depositati, ai sensi delle vigenti leggi in materia, presso le competenti autorità. In particolare le strutture in conglomerato cementizio armato saranno calcolate nel rispetto della Legge vigente.

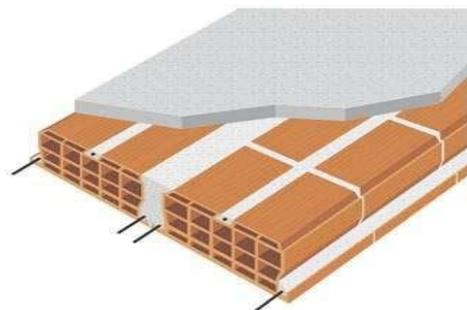
I getti delle strutture in fondazione ed elevazione saranno eseguiti con calcestruzzo di cemento ad alta resistenza.

Le armature metalliche saranno realizzate con tondini di acciaio ad aderenza migliorata (FeB44K) nelle quantità e sezioni risultanti dagli elaborati esecutivi.

I solai saranno del tipo misto in laterizio e c.a., con sovrastante soletta armata, idonei a sopportare un sovraccarico pari a quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Le fondazioni saranno del tipo a platea o travi rovesce.

Ai sensi delle leggi vigenti.



3) IMPERMEABILIZZAZIONE

L'impermeabilizzazione delle pareti perimetrali dell'interrato in CLS sarà con guaina bituminosa a giunti sovrapposti a protezione saranno posati dei fogli bocciolati in PVC per tutta l'altezza del muro in CLS. L'impermeabilizzazione degli spazi esterni sopra i garage, nei terrazzi e nel tetto sarà in guaina bituminosa doppia 4+4 mm



4) TAMPONAMENTI ESTERNE ED INTERNI

Pareti di tamponamento esterno, atte a garantire un basso consumo energetico, eseguite con l'impiego di blocchi forati in laterizio tipo proton, murati con malta cementizia.

Esternamente sarà applicato, seguendo le indicazioni del Tecnico Progettista, un termo intonaco o un termo cappotto con pannelli in polistirene di adeguato spessore.

Pareti divisorie tra alloggi contigui eseguiti a "cassa vuota" con l'impiego di doppia fodera di blocchi forati in laterizio con interposto pannello di isolamento acustico, le tramezzature interne all'alloggio eseguite con l'impiego di blocchi forati in laterizio dello spessore di cm. 8, murati con malta cementizia



5) INTONACI

Intonaci interni su pareti verticali e soffitti saranno eseguiti con premiscelati a base cemento tirati a staggia su guide predisposte e successivamente rifiniti con idonei prodotti rasanti.

6) COPERTURE E LATTONIERA

La copertura dell'edificio sarà nel caso di tetto a una falda e sarà realizzata con manto di tegole portoghesi a scelta della D.L.



I discendenti saranno del materiale scelto dalla D.L. e completi di tutti i pezzi speciali e la minuteria occorrente per la loro posa in opera. I canali di gronda, ove previsti, saranno in rame o in alluminio preverniciato completi di tutti i pezzi speciali o comunque a scelta della D.L.

Le scossaline e le converse saranno in rame o in alluminio preverniciato.

7) OPERE IN MARMO

Soglie alle finestre, portefinestre, ingressi saranno in trani, travertino od altro materiale naturale a scelta della D.L. (ove previste da progetto).

La scala condominiale sarà realizzata in marmo o di materiale simile a scelta della D.L.

8) OPERE IN FERRO

I parapetti dei terrazzi, ove previsti in ferro, saranno zincati verniciati del colore a scelta della D.L.
Le recinzioni sui muretti esterni saranno realizzate, come da progetto architettonico, del colore a scelta della D.L.

I cancelli esterni pedonali, delle caratteristiche risultanti dai disegni architettonici, saranno con profili in ferro zincato verniciato del colore a scelta della D.L.

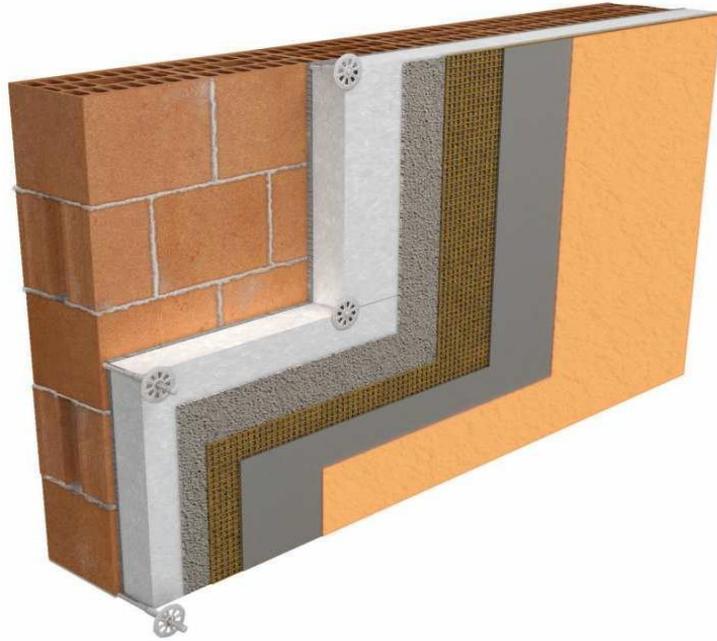
9) ISOLAMENTI TERMICO FABBRICATO

Pacchetto isolamento ed allettamento delle pavimentazioni interne, posto al di sopra del solaio in laterocemento, così composto:

Massetto di alleggerimento in cls cellulare, realizzato con l'impiego di malta di cemento additivata con idonei prodotti areanti ; a copertura degli impianti sovrastante pannello di isolamento termo-acustico sul quale sarà posto in opera il pacchetto per il sistema radiante.

L'isolamento termico esterno ai muri perimetrali sarà realizzato da termo/cappotto dello spessore di 10 cm o comunque dello spessore che garantisca le caratteristiche della legge 10 realizzata dal termotecnico incaricato (così come sotto i balconi).

Nel tetto sarà posato l'isolante termico dello spessore richiesto per soddisfare le normative della legge 10.



10) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

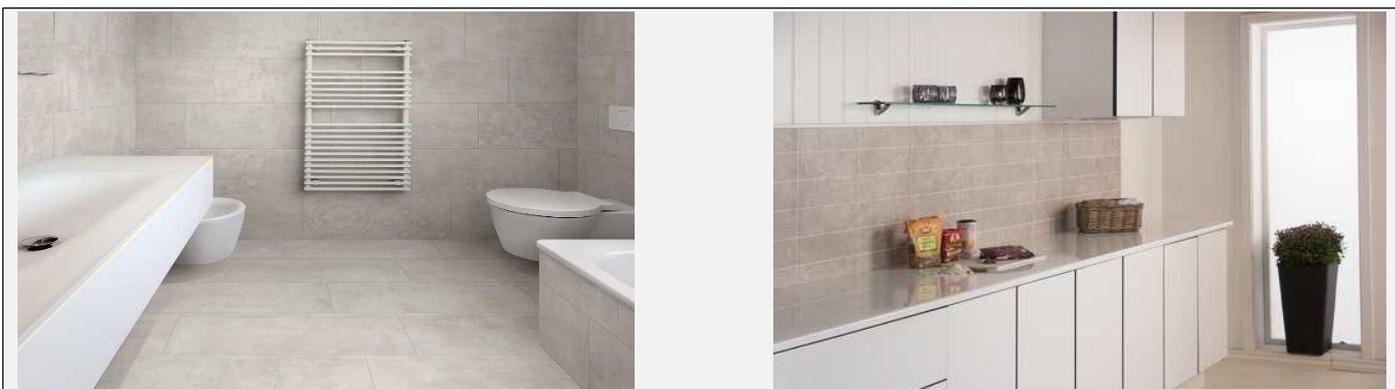
(N.B. I pavimenti, i rivestimenti ed i sanitari saranno scelti dal Promittente Acquirente presso Rivenditori il cui nominativo sarà indicato dalla Società Promittente la vendita)

Pavimenti interni : agli alloggi: eseguiti con piastrelle in grès porcellanato, dimensioni cm. 20/20 o cm. 30/30, fino a 60/60 posate ad orditura retta senza fuga, oppure grès porcellanato effetto legno, del costo massimo listino rivenditore, di €/mq. 70,00 o listoni di parquet prefinito di €/mq. 70,00.



Rivestimenti : per le pareti dei bagni, eseguiti con piastrelle in ceramica, dimensioni cm. 20/20 fino a 60/60, del costo massimo, listino rivenditore, €/mq. 70,00, poste in opera ad orditura retta senza fuga; per la parete della cucina, previsti massimo mq. 4,00 eseguiti con piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm. 20/20 e del costo massimo, listino rivenditore, €/mq. 70,00, posate ad orditura retta senza fuga.

Il prezzo del rivestimento al mq del bagno se non utilizzato per tutte le pareti non sarà detratto.



Battiscopa : nelle pareti non rivestite in ceramica, in legno naturale dal colore scelto dal cliente o ceramica , oppure in grès porcellanato dello stesso colore della pavimentazione.

Pavimenti balconi e logge : saranno realizzati in ceramica nel formato scelto dalla D.L. con finitura antiscivolo posato a colla su massetto in cemento con battiscopa coordinato.

Pavimento Garage : la pavimentazione di tutto il garage sia nei box che negli spazi condominiali saranno realizzati in CLS battuto al quarzo (pavimento industriale) del colore grigio naturale del cemento dello spessore di 10 cm con rete elettrosaldata.



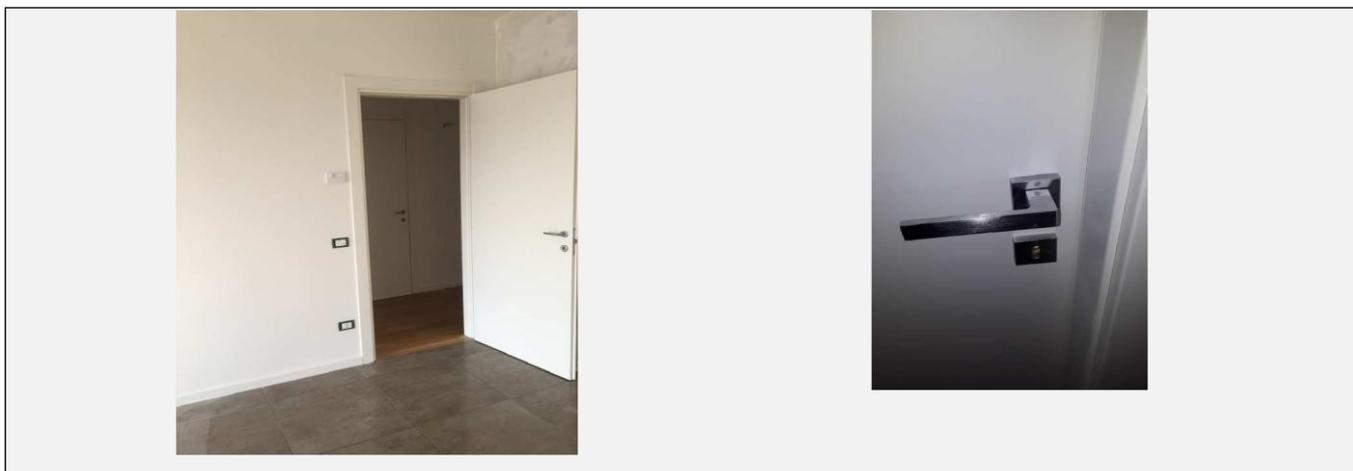
Pavimentazione dello scivolo di accesso al garage: sarà realizzata in cemento antiscivolo o da lastre in pietra comunque a scelta della D.L.

11) TINTEGGIATURE - VERNICIATURE

Le pareti verticali e soffitti interni all'alloggio con tinte a tempera bianca, date a tre mani; tinteggiatura delle pareti esterne con tinte acriliche al quarzo date a pennello od a rullo o altra tipologia (es. a spessore) a scelta della DL.

12) INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Porte interne lisce a pannello laccate bianche o noce, complete di cerniere tropicalizzate, serratura completa di maniglie con placca in alluminio anodizzato o in alternativa in laminato, con struttura rivestita da un sottile pannello che imita il legno nelle sue varie essenze.



Finestre e porte finestre in PVC tipo Finstral o similari con pellicola renolit, di colore a scelta della D.L, modello 70/80 Rehau con gocciolatoi in alluminio, con doppia guarnizione termoacustica, ferramenta cromosatinata, vetro 33 - 14 - 4 basso emissivo su finestre e 33 - 16 - 33 basso emissivo porte finestre (trasmissione media del serramento U_w : 1,2 - 1,6).

Dispositivo ad anta ribalta presenti in tutte le finestre e portefinestre sulla prima anta di apertura, tranne nelle porta finestre traslanti.



Oscuranti esterne tipo tapparella in alluminio coibentato del colore a scelta della D.L. oppure se previste persiane in alluminio del colore a scelta della D.L.

13) CANALIZZAZIONI VERTICALI ED ORIZZONTALI

In ogni bagno sarà posta in opera una doppia colonna di scarico collettiva con tubi in polietilene, resistenti alle alte temperature, del diametro conforme per lo scorrimento delle acque, per le cucine è prevista una colonna acque bionde con tubi, come quelli sopra descritti.

Le colonne di scarico saranno coibentate con rivestimento acustico antirumore tipo armaflex o similare.

Dette colonne saranno prolungate fino al piano di copertura con tubi in PVC a formare i cosiddetti esalatori, che termineranno su appositi camini.

L'areazione delle cappe delle cucine sarà assicurata mediante la posa, a soffitto, di una colonna di ventilazione in PVC fino ad arrivare in copertura.

Le acque reflue saranno convogliate verso il collettore comunale tramite fognatura eseguita mediante tubazioni in PVC di adeguato diametro.

E' prevista la costruzione di tre canalizzazioni collettive indipendenti, fino alla vasca di raccolta "imofh" posizionate in aree condominiali o private a secondo dell'esigenza della D.L.

- una per le acque nere (W.C.);
- una per le acque bionde (lavatoi di bagni e cucine, bidet, vasche e docce);
- una per le acque bianche meteoriche;

Saranno inoltre eseguiti pozzetti ispettivi, prima dell'emissione alla fognatura comunale, come previsto dalle vigenti disposizioni di legge in materia di controllo degli scarichi.

Tutte le tubazioni potranno passare nelle proprietà altrui a discrezioni della D.L. come da progetto redatto.

Le acque bianche "meteoriche" saranno convogliate in apposite vasche realizzate con pezzi adeguati a fondo drenante come previsto dalle leggi vigenti.

14) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Consiste nell'esecuzione dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda nonché delle canalizzazioni di scarico e degli apparecchi igienico-sanitario e delle relative rubinetterie.

L'impianto idrico avrà origine in corrispondenza dei box contatori esterni e si intende escluso il collegamento al contatore posto dalla società distributrice.

All'interno della costruzione è prevista una tubazione in polistirene per l'acqua calda e fredda con relativi rubinetti d'arresto.

Sono previste le seguenti forniture:

Bagno principale

- Lavabo, vaso completo di sedile e bidet di tipo sospeso o in appoggio completi di ogni accessorio e minuteria occorrente.
- Vasca da bagno o piatto doccia.
- Cassetta di scarico ad incasso con placca in plastica di colore bianco completa di ogni accessorio e minuteria.
- Rubinetteria per vasca o doccia, lavabo e bidet.

Il prezzo d'acquisto per tutti gli apparecchi sanitari, le rubinetterie ed ogni accessorio e minuteria è stabilito in € 3.800,00 di listino produttore.



Bagno di servizio

- Piatto doccia delle dimensioni di cm. 70x70/80x80/70x90, completo di piletta tifoide.
- Lavabo, vaso completo di sedile e bidet completi di ogni accessorio e minuteria occorrente.
- Cassetta di scarico ad incasso con placca in plastica di colore bianco completa di ogni accessorio e minuteria.

Il prezzo d'acquisto per tutti gli apparecchi sanitari, le rubinetterie ed ogni accessorio e minuteria è stabilito in € 2.000,00 di listino produttore.

E' inoltre previsto:

- rubinetto e scarico per attacco lavastoviglie;
- rubinetto e scarico per attacco lavatrice;
- punto acqua calda e fredda per cucina;
- punto acqua calda e fredda per lavabo, doccia, vasca e bidet;
- punto acqua fredda per vaso;



15) IMPIANTO ASCENSORE

La palazzina sarà dotata di ascensore per tutti i piani compreso il garage, conforme alle specifiche delle leggi vigenti.

Sarà realizzato del modello a scelta della D.L.



16) PORTONCINO ESTERNO ALL'APPARTAMENTO

I portoncini d'ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindati con serratura di sicurezza a tre punti con cilindro Europeo con disegni e colore a scelta della D.L. con pannello interno del colore bianco.



17) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico di livello 1 base predisposto per la domotica sarà eseguito secondo la normativa vigente.

I circuiti per utilizzazione luce e per usi elettrodomestici saranno tra loro distinti e saranno infilati in un tubo protettivo di diametro appropriato, in materiale termoplastico o PVC.

Gli interruttori e le prese saranno del tipo da incasso.

Le scatole rettangolari ed i frutti saranno del tipo VIMAR/ BTICINO o similari con placca in PVC. Centralino appartamento composto da:

- interruttore 2x32A generale
- magnetotermico differenziale per piano cottura a induzione se prevista
- differenziale puro servizi / prese
- magnetotermico linea cucina prese
- magnetotermico linea prese appartamento
- differenziale puro servizi
- magnetotermico differenziale per allarme se previsto
- trasformatore 220W-12V per pulsante bagno
- N.4 magnetotermici per: Luce

Clima split interno

Tapparelle

Termostato + valvole zona

A valle dei contatori saranno posti in opera interruttori differenziali magnetotermici a protezione delle linee di alimentazione.

Per la protezione contro i contatti indiretti, l'impianto elettrico e le masse metalliche di una certa entità saranno collocati a terra mediante apposito impianto.

Tutte le prese a spina, sia per usi elettrodomestici sia per illuminazione, avranno una boccia di contatto di terra, connessa al conduttore di protezione che sarà in ogni caso distinto da qualsiasi altro conduttore dell'impianto elettrico.

La messa a terra dell'impianto sarà garantita da apposita asta d'acciaio ramato d'opportuna lunghezza in appropriato pozzetto ispezionabile.

L'impianto elettrico condominiale sarà adeguato agli spazi comuni, ingresso, scale, ballatoi, cancello automatico e l'impianto di ascensore.

Tutti i vani saranno idoneamente illuminati con tecnologie LED.

L'impianto elettrico dell'abitazione avrà la consistenza come appresso indicato:

- Impianto videocitofono completo + Termostato di zona per riscaldamento
- Impianto elettrico meccanico completo a servizio dell'impianto di riscaldamento dell'unità abitativa.
- Predisposizione dell'impianto di allarme in tutte le finestre/portefinestre e portone blindato, centralina posizionata vicino al portone d'ingresso e sirena esterna (solo canalizzazioni messe sotto traccia)
- N.1 luce d'emergenza

Cucina	1 punto luce interrotto
	3 punti presa 10/16A
	2 punti presa 10/16A con bipolare
	1 punto luce diretta per cappa
	1 punto induzione per cucina

Pranzo/soggiorno	2 punti luce devianti
	2 punti presa 10/16 A
	3 punti presa 10 A
	1 punto presa telefonica PLUG
	1 punto presa TV
	1 punto presa TV sat

Disimpegno	1 punto luce invertito 1 punto presa 10/16 A
Camera matrimoniale	1 punto luce invertito 2 punti presa 10 A 2 punti presa 10/16 A 1 punto presa TV
Camera e camerette	1 punto luce invertito 2 punti presa 10/16 A 1 punto presa telefonica PLUG 1 punto presa TV
Bagno principale e bagno servizio	2 punti luce interrotti (di cui 1 a parete) 1 punto presa 10 A 1 punto pulsante a tirante 1 punto presa 10° per lavatrice
Balcone principale o giardino	1 punto presa 10A e 1 punto presa TV

18) IMPIANTO FOTOVOLTAICO SINGOLO INDIPENDENTE

Impianto fotovoltaico

(dedicato per ogni unità abitativa Kw come da calcoli L.10) comunque non inferiore a 1 Kw di potenza composto da:

- a) Moduli policristallini europei ; n. 3 pannelli come da calcoli Legge 10
- b) Inverter monofase adeguato alla potenza KW da capitolato;
- c) Quadri elettrici di protezione;
- d) Cavi solari, cavi FG7, connettori ecc...;
- e) Strutture in alluminio compreso viterie in acciaio INOX;

Sono escluse le pratiche di allaccio ENEL e GSE.

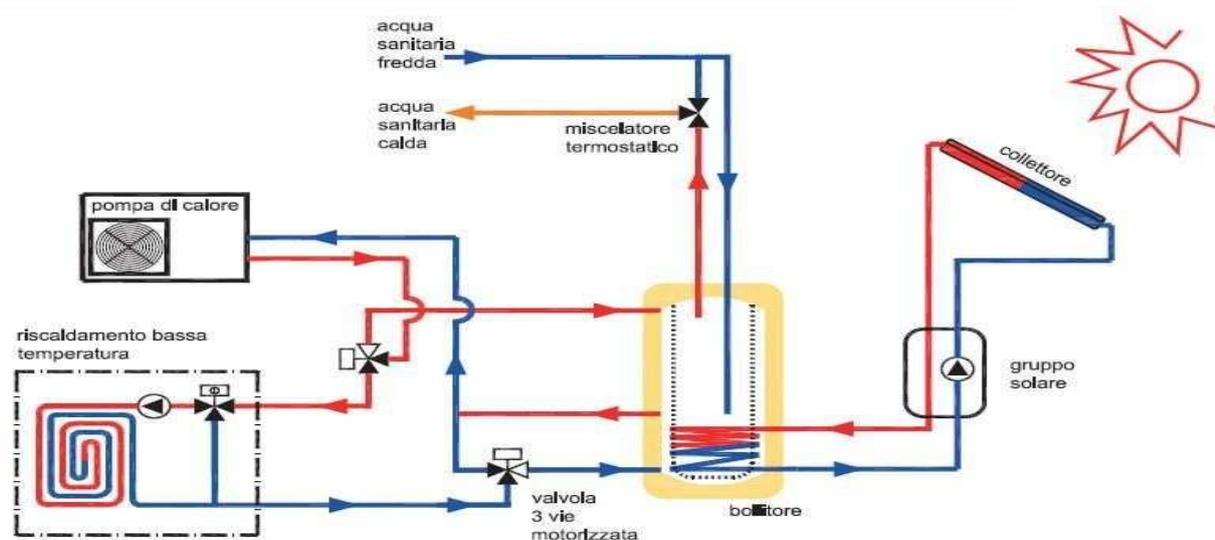


19) IMPIANTO TERMICO (*)

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo a pavimento montato su pannelli isolanti affogati nel sottofondo in cemento alimentato da POMPA DI CALORE opportunamente dimensionata secondo calcolo del termotecnico e provvederà anche alla produzione di acqua calda per gli apparecchi igienico-sanitario.



Sarà inoltre installato un boiler per accumulo di acqua calda e di un collettore di derivazione. L'impianto sarà eseguito conformemente alle norme previste dalla legge 10, calcolata dal termotecnico idoneo a garantire le temperature dell'appartamento



NOTA: Considerando che il tempo necessario all'impianto per riscaldare a 20° C gli ambienti può essere anche di qualche giorno, si consiglia di spegnere totalmente l'impianto solo per periodi di lunga assenza. Si potrà invece agire sull'impostazione della temperatura desiderata del termostato ambiente su impostazioni di attenuazione della temperatura per il periodo notturno.

20) IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO DELL'ARIA (*)

Predisposizione di n.3 punti per attacco macchine split per raffrescamento, collegati fino alle unità esterna (non fornite).

Variazioni possono essere apportate se ritenute necessarie dalla D.L.

21) IMPIANTO RICEZIONE SEGNALE TV TERRESTRE

Il fabbricato residenziale sarà dotato di antenna TV, completo di antenna con relativo palo, amplificatore, centralino, alimentatore e parabola satellitare centralizzata con relativa distribuzione agli appartamenti.

22) SISTEMAZIONI ESTERNE

Tutte le opere di sistemazioni esterne saranno eseguite secondo progetti esecutivi e saranno realizzate come segue.

Gli spazi esterni privati, adibiti a marciapiede saranno pavimentati con piastrelle in grès porcellanato da esterni a scelta della D.L.

La rete fognante, e gli allacciamenti in genere quali quelli riguardanti la rete idrica, telefonica e elettrica saranno eseguiti secondo le previsioni dei progetti esecutivi della D.L. e alle indicazioni degli enti erogatori.



23) BOX GARAGE O POSTO AUTO ALL'INTERNO SOTTOSTRADA

Nel box garage sarà predisposto sul lato della parete uno scarico acqua per lavatoio e approvvigionamento di acqua fredda.

La basculante sarà di lamiera zincata e tinteggiata a caldo del colore a scelta della D.L. ci sarà inoltre n.1 punto luce e 1 presa come già descritto nell'impianto elettrico dell'appartamento.

Il posto auto nel garage sottoterra se previsto sarà delimitato con righe tinteggiate bianche.

Il posto auto esterno se previsto sarà realizzato secondo i disegni architettonici progettati.

24) DIREZIONI LAVORI

La proprietà venditrice si riserva il diritto di apportare tutte le modifiche o integrazioni alle parti condominiali che alle singole unità immobiliari oggetto di vendita che si rendessero necessarie in fase di costruzione al progetto architettonico e a tutti gli impianti in genere.

Gli immobili e le aree scoperte private potranno essere attraversate da impianti in genere secondo le esigenze costruttive tecniche che il fabbricato richiede, ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori.

Sono esclusi dal prezzo dell'appartamento gli allacci agli enti di distribuzione (ENEL/ACQUA/TELECOM ecc.) calcolati in base ai pagamenti effettuati per gli approvvigionamenti e divisi per tutte le unità abitative sono esclusi anche le spese di accatastamento dell'appartamento.

