
Soc. Golden House S.R.L. - Edilizia residenziale

Via La Maddalena, 18 – 08100 Comune di Nuoro (Nu) –
Sardegna - Italia
P.IVA 01681070916

CAPITOLATO DI VENDITA

“Residenza L’Iris”

Via Garibaldi - Comune di Budoni (SS) Sardegna
Italia



La società **Golden House S.R.L.** opera nella realizzazione e sviluppo d’iniziative immobiliari (costruzione e vendita case, ville, villette, appartamenti, palazzine), progettazione, costruzione e messa in opera di fabbricati ad uso abitativo, industriale e commerciale, gestione manutentiva di patrimoni immobiliari (restauro e ristrutturazione edifici).

La società realizza le commesse con formula “chiavi in mano”. Grazie alla grande esperienza, competenza e professionalità, l’azienda è in grado di coprire tutte le fasi del progetto, ponendosi come unico interlocutore, senza che il cliente debba affidarsi ad altri fornitori.



DESCRIZIONE DEI MATERIALI

STRUTTURA PORTANTE

- **Fondazioni**

Saranno del tipo continue e/o a travi rovesce e/o a plinti isolati, o se necessario a platea, realizzate mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza, poggianti su micropali trivellati in calcestruzzo.

- **Struttura verticale**

Saranno costituita da pilastri realizzati mediante getto in opera di calcestruzzo armato di adeguate caratteristiche di resistenza e setti portanti costituiti da blocchi in calcestruzzo aerato, autoclavato Air-Beton, con dichiarazione di prestazione DOP e marcatura CE conforme a UNI EN 771-4, materiale naturale a basso impatto ambientale ed esente da emissioni nocive.

Blocco di calcestruzzo aerato autoclavato Air-Beton per muratura portante in zone a bassa sismicità caratterizzate da $agS=0,075g$, con dichiarazione di prestazione DOP e marcatura CE conforme a UNI EN 771-4, materiale naturale a basso impatto ambientale ed esente da emissioni nocive (dichiarazione EPD), con contenuto di riciclato pari a 16,8% secondo il Decreto CAM "Criteri Ambientali Minimi" (certificato ED-Xella-001), altezza 20/25 cm, lunghezza 62,5 cm e spessori indicati in tabella sottostante, dotati di maniglie di sollevamento e di profilatura maschio- femmina sulla faccia verticale, legati in orizzontale con malta collante FIX N200, classe M10, resistente ai solfati, a giunto sottile sp. medio 2 mm, stesa con apposita cazzuola dentata.

- **Struttura orizzontale**

Solaio orizzontale autoportante coibentato o tipologia simile sulla base delle indicazioni della Direzione dei lavori.

La copertura a falda sarà realizzata in legno, con resistenza al fuoco e con verifica eseguita in riferimento alle norme di settore vigenti. Inoltre, con deformazione massima a pieno carico istantanea e differita inferiore a 1/300 della luce di calcolo per l'orditura primaria ed inferiore a 1/200 della luce di calcolo per l'orditura secondaria. Gli elementi strutturali lignei dovranno essere realizzati da azienda in possesso di qualifica del Servizio Tecnico Centrale del Ministero delle Infrastrutture come trasformatore di elementi lignei per uso strutturale. Ogni singolo elemento strutturale in legno dovrà essere opportunamente marcato con il marchio del trasformatore, con l'indicazione dello stabilimento di trasformazione e con una sigla per consentirne l'individuazione nello schema di montaggio e garantirne la rintracciabilità. La fornitura sarà corredata, oltre che dall'attestato di denuncia attività dell'esecutore delle opere in legno rilasciata dal Servizio Tecnico Centrale del Ministero delle Infrastrutture, da dettagliati schemi di montaggio, piante, sezioni, particolari dei nodi strutturali ed

indicazioni per il fissaggio dell'orditura redatti a cura della ditta incaricata dell'esecuzione delle opere in legno e conformemente a quanto previsto nei disegni strutturali. L'orditura primaria verrà realizzata in abete o larice lamellare. Il legno utilizzato deve essere marcato CE in conformità alla norma, con qualità a vista e sezione come da calcoli statici. Il legno utilizzato deve essere marcato CE in conformità alla norma, con qualità a vista, sezione come da calcoli statici, con predisposte le teste sagomate e tutti i tagli e gli incastri occorrenti per dare le travi pronte per la messa in opera; tutti i tagli e gli incastri verranno realizzati su impianti a controllo numerico in grado di assicurare ottima precisione.



IMPERMEABILIZZAZIONE E ISOLAMENTO TERMICO E ACUSTICO

- Isolamento solaio di copertura

Posa di pannelli isolanti in lana di roccia DP12 marcati CE, o similari, secondo la norma vigente o sulla base delle indicazioni della Direzione dei Lavori; posizionamento all'intradosso di telo impermeabile con freno al vapore e con sovrapposizione di teli di almeno 10 cm; Posizionamento all'intradosso di tavolato di legno per perlinatura come finitura interna a vista degli ambienti sottostanti il tetto.

SETTI MURARI NON PORTANTI

Esecuzione di murature interne non portanti, costituite da tavelle e blocchi lisci, di calcestruzzo aerato autoclavato Air-Beton, o similari, con dichiarazione di prestazione DOP (marcatrice CE) conforme a

UNI EN 771-4, materiale naturale a basso impatto ambientale ed esente da emissioni nocive (dichiarazione EPD), delle dimensioni 62,5 cm (L) x 25 cm (H) x 8,00 cm (sp.), a facce lisce, densità nominale 550 kg/m³.

I blocchi e le tavole sottili a facce verticali lisce vengono legati orizzontalmente e verticalmente con Malta Collante Air-Beton, classe M10, resistente ai solfati, a giunto sottile sp. 1-3 mm, stesa con apposita cazzuola dentata, consumo 18-20 kg/m³. I giunti verticali dovranno essere sfalsati di 15-25 cm.

Il primo corso è posato su letto di malta cementizia o, nel caso si intervenga su una superficie rivestita, su profilo a “U” in plastica, fissato ed incollato sul pavimento. Prevedere un giunto elastico perimetrale tra murature e strutture portanti orizzontali e verticali, sp. 1-2 cm sigillato con idoneo materiale di riempimento comprimibile e spinottature metalliche/staffe a L ogni 2 corsi per vincolare le murature interne a quelle perimetrali e alle strutture portanti.

Per incrementare l'isolamento ai rumori aerei della parete, si prevede la posa di un materiale desolarizzante al di sotto della muratura.

Per esecuzione di murature interne considerare uno spessore minimo dei blocchi di 8 cm per specchiature di lunghezza fino a 4 m e altezze fino a 2,40 m, per dimensioni maggiori utilizzare spessori superiori a 8 cm o interporre idonei irrigidimenti/armature nei giunti orizzontali.

BANCALI – SOGLIE - COPERTINE

I bancali di finestre, le soglie di porte e portefinestre saranno realizzati in pietra, o similare, su campionatura da sottoporre alla scelta della D.L; particolare attenzione verrà posta nello studio della sezione che, qualora posta in esterno, dovrà prevedere il doppio gocciolatoio e l'incasso nella muratura per tutta la profondità secondo le indicazioni impartite dalla D.L. .Le soglie esterne dovranno essere montate in modo da garantire il superamento delle barriere architettoniche, pur formando un lieve gradino come barriera all'acqua verso l'interno; le soglie interne saranno poste in opera montate complanari ai pavimenti da raccordare. Tutti i bancali devono essere fatti in modo da consentire l'inserimento, nel filo interno della muratura, di uno strato di materiale coibente per l'abbattimento del ponte termico.

INTONACO INTERNO ED ESTERNO

Intonacatura di sottofondo ad applicazione meccanizzata o manuale di murature esterne ed interne con malta premiscelata esente da cemento, fibrata con fibre minerali, da impastare con sola acqua, tipo weber.calce TS di Weber o similare, conforme alla norma UNI-EN 998-1, alla calce idraulica naturale

NHL (a norma UNI EN 459) e inerti selezionati aventi resistenze a compressione a 28 gg di classe CSI e resistenza a flessione a 28 gg pari a 0,4 N/mm² e coefficiente di permeabilità al vapore $\mu < 9$. Tale intonaco, certificato CCA (Attestazione di Compatibilità Ambientale), è applicabile fino a 2,00 cm per passata, con un consumo di 13 kg/mq per cm di spessore. Intonaco interno con finitura liscia, esterno con finitura a grana grossa.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Pavimenti

Pavimenti della zona giorno e notte e delle verande o porticati realizzati con piastrelle in gress porcellanato di prima scelta” montato a colla su sottofondi predisposti a squadra con le pareti e a giunti accostati.

- Rivestimenti

I rivestimenti nei bagni verranno realizzati con piastrelle di ceramica bicottura di prima scelta delle dimensioni di cm. 20 x 20 o 10 x 10 cm per un'altezza fino a mt. 1,40 fatta eccezione per le zone docce dove l'altezza sarà di mt 2,00. Il rivestimento delle cucine sarà con piastrelle di ceramica bicottura di prima scelta.

- Battiscopa

Battiscopa interni agli appartamenti da realizzare in “gress porcellanato di prima scelta” delle dimensioni di cm. 1 x 8.

INFISSI

- Infissi esterni

Infissi esterni in PVC sulla base della normativa vigente, forniti con vetri nel rispetto della normativa vigente e di adeguato spessore per rispondere perfettamente all'attuale normativa relativa all'abbattimento termico e acustico. Gli infissi dove possibile saranno ad anta ribalta e dotati di persiana o scurini sulla base delle indicazioni della direzione dei lavori.

- Infissi interni

Porte interne delle dimensioni di cm. 80/90 – 210/215 realizzate in legno, sulla base degli schemi della direzione dei lavori, compresi di quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte.

Comprese eventuali porte scorrevoli.



TINTEGGIATURE

- Interne

Tinteggiature di pareti e soffitti interni con idropittura lavabile traspirante e resistente

all'invecchiamento con un numero di mani sufficienti per ottenere il lavoro a perfetta regola d'arte, in tinte chiare correnti di cartella e sulla base delle indicazioni della Direzione dei lavori.

- Esterne

Tinteggiature di pareti e soffitti esterni con due mani di pittura resistente all'invecchiamento ed agli agenti atmosferici, in opera su superfici intonacate, previa preparazione del fondo con una mano di fissativo ancorante, in tinte chiare correnti di cartella e sulla base delle indicazioni della Direzione dei lavori.



IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico-sanitario sarà, in rame sanitario o in multistrato per l'adduzione e in geberit, o altra marca, per gli scarichi. La rete fognaria per lo scarico dei servizi igienico-sanitari e della cucina sarà costituita da colonne tipo sylent, completa di pezzi speciali, collari e tutto quanto necessario per il miglior funzionamento. Tutti i raccordi orizzontali avranno appositi pozzetti di ispezione, per garantirne un idoneo funzionamento. Compresi tubi di ventilazione dell'impianto fognario. La cucina verrà predisposta per un lavello ed una lavastoviglie. L'impianto idrico/sanitario sarà dimensionato con tubazioni adeguate. I sanitari (water con cassetta ad incastro tipo pucci/bidet/lavabo) saranno della ditta IDEALSTANDARD o similari completi di rubinetteria. Il piatto doccia sarà in vetroresina della ditta IDEALSTANDARD o similari completo di asta saliscendi e miscelatore ad incasso. Predisposizione per installazione caldaia per acqua calda sanitaria. Realizzazione impianto a gas nel rispetto della normativa vigente, compresi fori di aereazione quanto previsto per consegnare l'opera a regola d'arte e certificata.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico di ogni unità abitativa è composto a origine da un quadro elettrico di zona contenente un interruttore differenziale, che funge da interruttore generale, da un interruttore magnetotermico da 10 A, per la produzione delle linee di illuminazione, da un interruttore magnetotermico da 16 A, per la protezione delle linee di presa e servizi e da un trasformatore modulatore, per i circuiti di chiamata di emergenza e di chiamata esterna. Il quadro elettrico generale è provvisto di montante di terra collegato al circuito comune di messa a terra. L'abitazione sarà dotata di centralino salva vita completo di interruttore differenziale e magnetotermici per sezionamento prese, luce. L'impianto del videocitofono è completo e funzionante dal cancello pedonale al soggiorno o ingresso. In corrispondenza delle derivazioni, in soggiorno o all'ingresso ci saranno i comandi di apertura elettrica per il cancello pedonale.

L'impianto TV sarà completo delle derivazioni in soggiorno, precisando che l'impianto è completo di antenna e parabola comune atta alla ricezione dei canali nazionali e dei maggiori canali televisivi privati.

Ogni locale è asservito da almeno un punto luce e da un adeguato numero di punti comando.

Tale impianto viene costituito mediante tubi corrugati in PVC pesante con filo non propagante l'incendio, di adeguate sezioni come da relativo progetto. Interruttori, supporti, placche, flutti e quant'altro sono in materiale plastico (neri i frutti e bianche/nere le placche) della serie IDEA marca VIMAR, o similare. Tutti i componenti sono conformi alle normative vigenti e sono muniti di marchio di qualità. Eventuali modifiche vengono concordate in corso d'opera con la Direzione Lavori.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni unità abitativa sarà provvista di impianto fotovoltaico.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Sola predisposizione impianto di climatizzazione caldo-freddo con tubazioni di collegamento tra l'unità esterna e gli split interni posati a parete, esclusa la loro fornitura. Gli attacchi per gli split sono previsti nel soggiorno e nelle camere da letto.

ESTERNI

N° 1 alloggio per contatori ENEL per ogni unità abitativa.

N° 1 alloggio per contatori acqua per ogni unità abitativa.

Le unità abitative verranno consegnate con relativo posto auto, riserva idrica e cancello di ingresso in ferro, dove previsto.

NOTE CONCLUSIVE

La presente descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli immobili oggetto di vendita. I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citati 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 ed il Direttore dei 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, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari. Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri. Quanto non espressamente indicato o menzionato è da ritenersi escluso dal presente capitolato.

Sono a carico degli acquirenti:

Oneri di spesa relativi a tasse, concessioni, bolli, etc., in relazione ai contratti di fornitura delle utenze dei pubblici servizi: Enel, Gestore di rete GSE (fotovoltaico), Gas, Acquedotto, Telefono, Fognature, etc. Spese per eventuali varianti previste o da prevedere. Tutti i lavori saranno eseguiti come da progetto e lavori diversi dal presente capitolato o in eccedenza richiesti, verranno conteggiati e pagati a parte e verranno concordati e sottoscritti prima della loro esecuzione.

N.B.: Tutte le immagini (Render) rappresentate nel documento sono puramente illustrative e non vincolanti. Tutte le finiture esterne verranno decise dalla direzione lavori e dalla Golden House S.R.L. in fase di esecuzione dei lavori.

Golden House S.R.L. - Edilizia residenziale

Via La Maddalena, 18 – 08100 Comune di Nuoro (Nu) Sardegna

- Italia -

P.IVA 01681070916

