

EDIL MA.RO S.R.L.



CAPITOLATO TECNICO

**LOCALITA': VIA DEL DIVINO AMORE, 181
COMPLESSO RESIDENZIALE**

PREMESSA

La seguente descrizione delle opere, resa in forma sommaria e schematica, ha lo scopo di fornire

all'acquirente un'idea sufficientemente esaustiva del tipo, grado e livello delle finiture che verranno eseguite nel fabbricato.

Cause di forza maggiore, necessità ed esigenze di carattere tecnico, potrebbero comportare, in corso di realizzazione del fabbricato, la modifica di qualche voce; se ciò dovesse accadere verrebbe comunque garantito lo stesso livello qualitativo e funzionale della voce originariamente

inserita nel presente capitolato.

Eventuali varianti minime di dimensioni e ingombri riferiti al progetto architettonico, dovuti a calcoli delle opere in cemento armato, esigenze strutturali o tecnico-impiantistiche non potranno costituire pretesto, da parte dell'acquirente, per la richiesta di sconti, compensi e/o recesso.

Il fabbricato, dovendo soddisfare le esigenze della Legge 13/89 e D.M. 236/89 (Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche), sarà insindacabilmente strutturato, nelle parti comuni al fine di ottenere, dal Comune di Ciampino o necessario Certificato di Agibilità (ex Abitabilità)

SCAVI DI SBANCAMENTO E A SEZIONE OBBLIGATA

Saranno eseguiti scavi di sbancamento generale e scavi a sezione obbligata, fino alle quote indicate dal progetto esecutivo delle strutture portanti, con le dimensioni prescritte, onde realizzare un sicuro piano di posa per la fondazione, per trasmettere al terreno un carico unitario che non superi quello massimo ammissibile risultante dalla relazione geologica.

FONDAZIONI E SOTTOFONDAZIONI

Saranno realizzate sottofondazioni in getto di calcestruzzo dosato come da elaborati costruttivi. Le fondazioni saranno del tipo travi continue in cemento armato della classe indicata dallo strutturista e dimensionate secondo le risultanze di calcolo conseguenti alle indagini geologiche.

STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO E SOLAI

Saranno realizzati pilastri, travi, muri e sbalzi in c.a. in opera nelle posizioni e dimensioni risultanti dal calcolo statico e secondo gli elaborati grafici progettuali. La struttura portante sarà antisismica, realizzata in opera con schema statico a telaio in calcestruzzo armato. Cornicioni, solette, velette, rampe e scale

saranno

realizzati in cemento armato gettati in opera o prefabbricati, eventualmente a faccia vista. Tutte le strutture

saranno dimensionate secondo le vigenti “norme tecniche per le costruzioni” (di cui al DM 14/GEN/2008) e

soggette a collaudo statico. I solai, in latero cemento, saranno realizzati dimensionati secondo le normative

vigenti e conformi agli elaborati grafici strutturali di progetto. Il calcestruzzo per i getti di completamento sarà della classe indicata dallo strutturista, compreso eventuale ferro aggiuntivo del tipo ad aderenza migliorata e rete elettrosaldata per la caldana collaborante.

MURATURE ESTERNE

I muri perimetrali saranno realizzati con tamponature in Poraton (sp cm 38) necessari a dare un alto potere termoisolante. Le pareti (esterna e interna) saranno intonacate con malta di cemento: i pilastri e travi in cemento armato saranno rivestiti esternamente da un materiale termoisolante che garantirà l'eliminazione dei ponti termici il tutto secondo i dettami del D.Lgs. 31/1/2006.

PAVIMENTI

Pavimentazione in gres porcellanato.

Saranno fornite tre tipologie di scelta, più zoccolino dello stesso materiale.

Controtelai in lamiera zincata e sagomati, posati tenendo cura dei ponti termici.

I pavimenti di tutti gli ambienti delle abitazioni, saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato; colore a scelta come da campioni esposti in cantiere, posate a “filo dritto” o sfalzato con fuga da 3 mm. I pavimenti dei balconi e dei terrazzini a livello saranno in gres porcellanato di prima scelta, il colore e disegno a scelta dell'impresa costruttrice. Il battiscopa sarà applicato in tutti gli ambienti, con esclusione dei locali muniti di rivestimento con altezza di cm 8/10 circa e spessore di cm 1.

RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE

Le pareti dei bagni al piano terra saranno rivestite per un'altezza di m 2,00, con posa dritta, nelle docce è previsto rivestimento mosaico con materiale a scelta nel capitolato in esposizione nel cantiere. La cucina avrà la parete rivestita per un'altezza da 0,00 metro a 1,60 metri per la larghezza desiderata, con gli attacchi idrici. Pavimenti e rivestimenti saranno posati a “filo dritto”.

SOGLIE E DAVANZALI E SCALE INTERNE

Le soglie delle finestre, le soglie a terra delle portefinestre e del portone d'ingresso, nonché le copertine dei balconi e dei parapetti, saranno realizzate in pietra naturale di travertino.

- Per le pavimentazioni esterne sarà prevista una pavimentazione in betonella autobloccante.

- Finestre e portefinestre delle abitazioni saranno in PVC. Le cornici delle finestre saranno in polistirolo resinato. Per le finestre dei bagni il vetro è satinato. Sarà prevista una manigliera satinato mentre le grate alle parti a giorno e persiane alle camere da letto, zincate e verniciate a fuoco.

- I portoncini d'ingresso alle unità immobiliari saranno del tipo blindato. Detti portoncini saranno forniti di serratura a più mandate con cilindro europeo e corredati di tutti gli accessori (spioncino, defender, limitatore di apertura, barra antispiffero, cerniere regolabili su due assi, cappucci di copertura delle cerniere ecc.).

- Sono previste porte interne in laminato, di cui saranno presenti tre tipologie.

- L'impianto idrico sarà eseguito secondo le indicazioni del soggetto gestore del servizio idrico e le norme di buona tecnica. Esso sarà costituito secondo quanto segue:

- Tubazioni di distribuzione principale in polietilene;
- Tubazioni di distribuzione secondaria, all'interno degli alloggi, in multistrato, coibentato a norma di legge ove prescritto;
- Nella cucina sarà predisposto un attacco e scarico per lavello.
- Nel bagno ci sarà:
 - lavabo con semicolonna, miscelator;
 - vaso sospeso con cassetta incasso;
 - bidet con miscelatore monocomando;
- piatto doccia in ceramica

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

Ogni alloggio sarà dotato di impianto di riscaldamento a pavimento e predisposizione raffrescamento con impianto fotovoltaico condominiale da 15 kW. Centrale termica condominiale con contabilizzatore.

INTONACI

Saranno impiegati intonaci premiscelati a base calce e cemento.

TINTEGGIATURE

Le tinteggiature delle pareti interne saranno realizzate con pittura lavabile a colori tenui marca SIKKENS.

AREA ESTERNA

Il confine con altri lotti e con altre proprietà confinanti dello stesso fabbricato sarà realizzato un muretto a blocchi più ringhiera.

I cancelli di accesso della proprietà saranno realizzati in ferro zincato e verniciato a polvere e dotati di serratura automatica elettrica (automatizzato con telecomando)

Tutti gli immobili saranno edificati in classe energetica **A**

CONDIZIONI GENERALI

Tutti gli impianti saranno realizzati secondo le vigenti norme in materia: alla consegna di ciascuna unità abitativa, sarà consegnata all'acquirente la seguente documentazione:

Certificazione Energetica (APE)

Certificati di conformità dell'impianto idrico-sanitario ed elettrico.

La venditrice si riserva libera scelta su tutto quanto non stabilito e/o descritto nel capitolato, sia per le parti comuni sia per quelle private.

Si riserva altresì la possibilità di modificare tipi e case produttrici dei materiali, dei prodotti e degli impianti, in relazione alle esigenze costruttive, alla reperibilità sul mercato, al variare dei prezzi degli stessi e per sopraggiunte nuove normative, fermi restando gli stessi standard qualitativi, che non potranno essere inferiori a quelli pattuiti.

In particolare, in considerazione della qualità architettonica, della complessità tecnologica e costruttiva, la venditrice si riserva piena facoltà decisionale per quanto riguarda la tinta delle facciate, i rivestimenti esterni, il tipo ed il colore delle finestre, il disegno e il colore delle ringhiere, i pavimenti degli spazi esterni, i muretti di recinzione e comunque più genericamente tutti i materiali da costruzione e di rifinitura delle parti comuni. Si riserva anche piena facoltà decisionale circa le modalità progettuali e costruttive di tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico, fognario, ecc.), sia delle parti comuni sia di quelle private, con la possibilità di realizzare in ogni parte dell'edificio, sia privata sia comune, i pozzetti fognari, i tubi montanti e discendenti delle acque bianche e nere, le saracinesche di interruzione delle varie tubazioni, i vani contatori delle utenze, le asole di ventilazione antincendio a parete e/o a pavimento ed in genere qualunque altro componente dei suddetti impianti.

Letto, confermato e sottoscritto

Ciampino (RM), lì _____

Il venditore

L' acquirente

L'acquirente dichiara di aver preso conoscenza di quanto precede, ed in particolare di approvare specificatamente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, i seguenti capitoli: **PREMESSA, STRUTTURA E OPERE MURARIE, RIVESTIMENTI, SERRAMENTI, IMPIANTI, INTONACI E PITTURA, AREA ESTERNA, CONDIZIONI GENERALI.**

Ciampino (RM), lì _____

Il venditore

L' acquirente
