

Complesso edilizio ALTHEA Comparto "F" Comune di Cavallino



Art. 1 NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali degli edifici, tenuto debito conto che le dimensioni 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, tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche.

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, all'aumento dei prezzi dei materiali o nel caso di irreperibilità degli stessi e comunque, a discrezione della stessa società, per la migliore esecuzione delle opere.

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



Art. 2 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/mq, le nostre case consumano circa il 50% in meno.

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

Le nostre case saranno certificate a basso consumo energetico e grazie ai valori di risparmio ottenuti si collocano in **CLASSE A4**, un eccellente risultato se paragonato alla classe G in cui mediamente si classifica il patrimonio edilizio esistente.

Art. 3 NOTE GENERALI DI ATTUAZIONE

- **Tutte le VARIAZIONI**, che l'acquirente ritenesse di apportare al progetto approvato, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio tecnico, sia per quanto attiene la modalità di esecuzione dei lavori che di preventivo dei costi di realizzazione di tali opere che saranno integralmente a carico della parte acquirente, tali importi dovranno essere corrisposti all'accettazione del preventivo.
- Laddove le variazioni richieste dai promissari acquirenti dovessero richiedere la presentazione di una nuova pratica edilizia o di variante in corso d'opera, si deve procedere al pagamento di eventuali oneri connessi all'esecuzione delle opere cui aggiungere la spesa minima di base di 1800,00 € come oneri tecnici per l'espletamento della pratica Amministrativa, più 516,00 € relativi alle spese tecniche di istruttoria richieste dal Comune come diritti di segreteria.
- 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.

- La scelta dei materiali “extra capitolato” non dà diritto ad uso esclusivo dei medesimi che potranno essere scelti liberamente da acquirenti di altre u.i. anche nell’ambito del medesimo fabbricato.

**Art. 4 _DESCRIZIONE DELLE OPERE E CARATTERISTICHE TECNICHE
DEL COMPLESSO RESIDENZIALE DA ERIGERSI IN CAVALLINO**

ART. 4.1) OPERE CEMENTO ARMATO / FERRO o MURATURA PORTANTE

Tutte le opere in C.A. o MURATURA PORTANTE verranno eseguite nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

SE IN MURATURA PORTANTE : le murature verranno eseguite in blocchi portanti da 40 cm in laterizio alveolater ad alta prestazione termica con posa di fascia tagliagiunto in EPS oppure blocchi termici in argilla espansa o similari a discrezione della D.L.

ART. 4. 2) MASSETTIE VESPAI

Il sistema Cupolex , sarà posato su un massetto armato, previa interposizione con il terreno di uno strato di Pvc .

Il vespaio, sarà realizzato con elementi CUPOLEX in modo tale da permettere una migliore areazione della base della struttura per tutta la superficie del piano terra .

Il massetto superiore sarà del tipo armato dello spessore MASSIMO di 8 cm. Tutto il massetto controterra sarà coibentato con uno strato di EPS il cui spessore sarà determinato dall’esito del calcolo termico per il rispetto dell’isolamento del solaio di terra, le indicazioni saranno fornite dalla D.L.

I massetti di sottofondo per pavimenti saranno dello spessore massimo di 6 cm.

ART. 4.3) STRUTTURA PORTANTE VERTICALE

Blocchi alveolater in laterizio (spessore muri da 30 a 40 cm) :

Pareti portanti esterne ed interne (da 25 fino a 40 cm) realizzate con blocchi portanti in laterizio tipo alveolater posati con malta, sfalsati di mezzo blocco.

I blocchi avranno la marcatura CE in conformità a Benestare Tecnico Europeo e alla norma armonizzata europea UNI EN 15498, le certificazioni sui valori di trasmittanza termica “U” secondo le normative vigenti alla data di presentazione del progetto per le pareti verticali.

ART. 4.4) STRUTTURA ORIZZONTALE

Solaio in laterocemento o in PLASTABAU METAL

Il solaio potrà essere in laterocemento oppure gettato con sistema di solaio autoportante PLAST BAU METAL in base alla scelta della D.L. e alla disponibilità su mercato. Il solaio intermedio avrà uno spessore di 25 cm e quello di copertura a tetto piano avrà spessore indicativo di 35 cm.

ART. 4.5) SCALE ESTERNE

La scala esterna, se presente, sarà realizzata in c.a. ,

Il rivestimento di alzate , pedate e pianerottolo , saranno in piastrelle o similari, a discrezione della D.L.

ART. 4.6) MURATURE INTERNE ALL'UNITA' ABITATIVA

Tutte le tramezze interne a divisione dei locali abitativi saranno realizzati con blocchi di cemento vibrati, o laterizio dello spessore di cm. 8/10.

ART. 4.7) IMPERMEABILIZZAZIONE E COIBENTAZIONE

L'impermeabilizzazione del piano di copertura e delle verande al piano rialzato sarà realizzata con guaina bitoplastica del tipo tessuto non tessuto di 4 kg/mq.

La coibentazione della copertura sarà con EPS dello spessore di 5/8 cm a seconda della prestazione termica del materiale e a discrezione della D.L, il pacchetto garantirà le trasmittanze limite di legge.

La coibentazione del piano terra, sarà con EPS dello spessore massimo di 3/5 cm, o in argilla espansa dello stesso spessore, in base agli spessori verificati dal calcolo termico dell'involucro edilizio e al fine di garantire le trasmittanze limite di legge

ART. 4.8) IMPIANTO IDRICO E FOGNANTE

L'impianto idrico sarà realizzato a collettore con tubazioni di adduzione ad ogni singolo pezzo di Multistrato, le montanti saranno realizzate sempre in multistrato.

Nei Bagni è prevista la realizzazione di n. 7 attacchi idrici (n. 4 attacchi acqua fredda e n. 3 Attacchi acqua calda) e relativi scarichi.

Nel locale cucina, sarà prevista la realizzazione di n. 3 Attacchi idrici (1 Acqua calda e 2 fredda) e relativo scarico.

Per ogni attacco idrico (caldo + freddo+scarico) aggiuntivo si dovrà considerare un costo di 270,00 esclusa pilozza.

E' previsto un attacco per lavatrice con relativo scarico.

In aggiunta all'impianto Idrico interno, sarà incluso n. 1 attacco (SOLO ACQUA FREDDA CON SCARICO) nella zona esterna dell'abitazione.

Da definire con la direzione lavori il punto di attacco .

L'impianto di scarico fognario sarà in tubazioni del tipo "geberit grigio"o similari delle dimensioni più idonee .

I N.3 pezzi di sanitari saranno della linea " POZZI GINORI " o similari .

Prezzo di listino € 350,00_ (100,00 € Lavabo; 250,00€ wc + bidet)



Piatto doccia fornito del tipo "DOLOMITE linea ONDA BIANCO" o similari. Prezzo di listino _____100,00 €



80 x 80 x 10

Le rubinetterie saranno del tipo “PALAZZANI linea DIGIT” o similari.

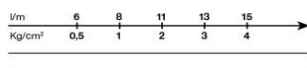
Miscelatore monocomando per lavabo con scarico da 1" 1/4, bocca prolungata 135 mm.

Single control mixer for washbasin, with pop-up waste 1" 1/4, extended spout 135 mm.

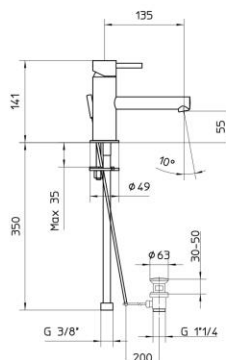
Mitigeur monocommande de lavabo, avec vidage 1" 1/4, bec 135 mm.

Waschtisch Einhebelmischer mit Ablaufgarnitur 1" 1/4, Auslauf 135 mm.

Mezclador monomando para lavabo, con desagüe 1" 1/4, caño prolongado mm 135.



103038



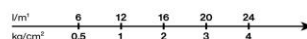
Miscelatore monocomando per bidet con scarico 1" 1/4.

Single control mixer for bidet, with pop up waste 1" 1/4.

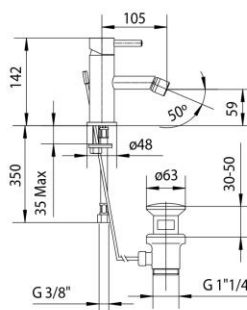
Mitigeur monocommande de bidet, avec vidage 1" 1/4.

Bidet Einhebelmischer mit Ablaufgarnitur 1" 1/4.

Mezclador monomando para bidet con desagüe 1" 1/4.



104010



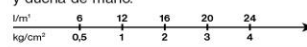
Miscelatore monocomando per doccia, supporto orientabile, flessibile 1,5 m e doccetta.

Wall mounted shower mixer, swivel bracket, flexible tube 1,5 m and handshower.

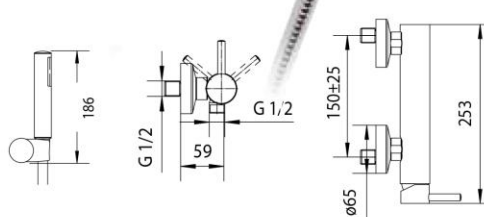
Mitigeur monocommande de douche, avec douchette, flexible 1,5 m et support mural orientable.

Einhebelmischer als Brausebatterie mit verstellbarer Brausehalter, Handbrause, und Brauseschlauch 1,5 m.

Mezclador monomando para ducha, soporte de ducha orientable, flexible 1,5 m y ducha de mano.



102020



Lavabo con scarico cromo € 100,00 ; bidet cromo € 100 , gruppo doccia cromo € 120,00 N.B. PER GRUPPO DOCCIA SI INTENDE SOLO CORPO DA INCASSO SENZA FLESSIBILE E DOCCINO per eventuale SOFFIONE A PARETE E/O DOCCINO A PARETE separati dal corpo da incasso principale si dovrà computare una somma aggiuntiva per CIASCUN ATTACCO di € 110,00 cad. (soffione + doccino = 220,00 €)

TOT_BUDGET SANITARI = 450,00 €

TOT BUDGET RUBINETTERIA = 320,00 €

EXTRACAPITOLATO PER SOLO MONTAGGIO SANITARIO SOSPESO : 250,00€ CAD.

ART.4.9) IMPIANTO METANO SOLO COME EXTRA CAPITOLATO SE RICHIESTO

- L'impianto partirà dal collettore di distribuzione dell' Azienda Fornitrice e si collegherà ai contatori che saranno installati in apposite nicchie esterne areate chiuse da sportelli in metallo e situate ai lati dell'ingresso, da ognuno di essi ripartiranno le singole tubazioni che andranno ad alimentare la cucina e la caldaia ;
- Le tubazioni saranno in multistrato nei percorsi interni agli appartamenti; tutti gli impianti saranno intercettabili tramite un rubinetto generale posto immediatamente all'interno dell'abitazione, oltre a quello adiacente ai contatori.

LA SOLA PREDISPOSIZIONE PER IMPIANTO A GAS PER CUCINA E CALDAIA PREVEDE UN EXTRACAPITOLATO DI 980,00€ PER IL LAVORO + 250,00€ DI SPESE TECNICHE.

ART.4.10) IMPIANTO ELETTRICO, CITOFOONO, TV, TELEFONICO E PREDISPOSIZIONE DELL'IMPIANTO DI ALLARME.

L'impianto elettrico sarà realizzato nel rispetto della Normativa vigente e del progetto esecutivo.

La canalizzazione dell'impianto elettrico sarà del tipo corrugato ϕ 25.

La canalizzazione dell'impianto allarme sarà del tipo corrugato ϕ 20.

I frutti saranno della "Vimar e/o B-Ticino" o similari colore bianco, a discrezione della D.L..

- L'impianto elettrico prevede :

PRESE

- n.3 PRESE 2P+T 10/16A per ogni ambiente _ **soggiorno, camere da letto, cucina** _
- n.2 PRESE 2P+T 10/16A per ogni ambiente _ **bagno,** _
- n.1 PRESE 2P+T 10/16A per ogni ambiente _ **corridoio** _



- n.2 PRESE SCHUKO nella **cucina per elettrodomestici.**
- n.2 PRESE SCHUKO nel **locale lavanderia**



ACCENSIONI

- n. 2 interruttori per corpi luminosi in ogni ambiente bagni, camere da letto.
- n. 2 interruttori per corpi luminosi in ogni ambiente soggiorno , cucina .
- n. 1 interruttori per corpi luminosi in ogni ambiente lavanderia , disimpegni, ripostiglio.

PUNTI LUCE

- n. 1 punto luce a soffitto per ogni ambiente .
- n. 1 punto luce sopra lavabo per ogni Bagno.
- n. 1 punto luce in corrispondenza del portoncino di ingresso se trattasi di villetta.
- n. 1 punto luce a parete sul cortile retrostante, se trattasi di villetta.
- n. 2 Lampade d'emergenza (n.1 zona giorno , n.1 zona notte)

ACCESSORI

Capitolato Althea 2025

CO.IM. COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.R.L.

- n.1 campanello allarme bagno (n.1 per ogni bagno dotato di vasca o doccia.)
- L'impianto citofonico sarà dotato di un posto citofonico a cornetta, posto nel soggiorno e uno nella zona notte, munito di apriporta elettrico. Il posto citofonico esterno sarà installato nei pressi del cancello pedonale d'ingresso.
- Sarà predisposta la **solo tubazione escluso infilaggio** per l'impianto di apertura automatica del cancello carrabile (punto di attacco elettrico motore di apertura, sensori di controllo, lampada di segnalazione)
- Impianto TV (solo canalizzazione ϕ 25 escluso infilaggio frutto e antenna)
- n.1 Punto TV nel Soggiorno, Cucina , ed una per la camera da letto matrimoniale (Escluso frutto).
- n.1 Presa Telefonica posizionata nel soggiorno , con predisposizione della sola tubazione nelle altre camere da letto (Escluso frutto).
- n.1 Termostato posto nella zona giorno.
- L'appartamento sarà munito di predisposizione di impianto allarme PERIMETRALE (solo tubazione, escluso infilaggio e posizionamento centrale allarme e sirena esterna/interna).
- le placchette di copertura saranno della linea base (bianche) Vimar o Bticino

Il progetto di impianto elettrico , verrà discusso con la parte acquirente , che potrà decidere di apportare modifiche o integrazioni,

Le modifiche e le integrazioni di (punti luce, prese, pulsanti ,interruttori, ed altro), saranno computati e valutati economicamente . Costo € 65,00 cad., €85,00 cad. se esterni, € 90,00 punti TV AGGIUNTIVI

La predisposizione con cassetta standard della linea di segnapasso esterni sul muro di confine ha un costo di 380,00€ per un numero di 5 punti, 420,00 per 6 punti.

ART. 4.11) PRODUZIONE DI CALORE e CONDIZIONAMENTO

La produzione di energia termica e raffrescamento è affidata ad una POMPA DI CALORE dimensionata in base al fabbisogno termico del fabbricato ed alla prestazione dell'involucro.

La caldaia non è prevista poiché il sistema è impostato su un IMPIANTO NO GAS, PER LA PREDISPOSIZIONE DELL'IMPIANTO DI INSTALLAZIONE DELLA CALDAIA SI DOVRA' CORRISPONDERE LA DIFFERENZA DI CUI ALL'ART. 4.10)

Impianto solare termico: Ad integrazione dell'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è prevista l'installazione di pannello solare termico la cui dimensione è determinata dalla D.L. tramite calcolo termico, essi supporteranno la caldaia garantendo un notevole risparmio in termini di consumo energetico.

I pannelli potranno essere installati sulla copertura (tetto piano) dell'edificio su supporti metallici.

ART. 4.12) IMPIANTO TERMICO

L'impianto sarà del tipo A POMPA DI CALORE, con ventilconvettori caldo/freddo, esso sarà conforme alla Normativa vigente e sarà realizzato in base al progetto esecutivo depositato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavallino.

I ventilconvettori saranno del tipo Galletti o similari.

ART.4. 13) NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Tutti gli impianti, elettrico, riscaldamento, idrosanitario, gas, ecc. sanno realizzati in conformità di tutte le leggi vigenti da ditte professionalmente qualificate e regolarmente abilitate e su progetto di tecnici abilitati; le ditte installatrici, alla fine dei lavori, rilasceranno tutte le Certificazioni e Dichiarazione di Conformità per ogni tipo di impianto, condominiale e per ogni unità immobiliare (art.7 Decreto 37/08) relativa ad ogni impianto installato.

N.B. Tutte le apparecchiature elettriche/elettroniche consegnate / INSTALLATE al cliente (pompa di calore – ventilconvettori – scaldacqua a pompa di calore-collettori solari-inverter videocamere, centraline di qualsiasi tipo, lampeggiante cancello automatico ecc) saranno dotate della loro garanzia che ha durata 12 mesi a decorrere dalla fattura di acquisto da parte dell'impresa, salvo diversa specifica in fase di consegna dell'immobile, quindi le eventuali anomalie e malfunzionamenti dovuti a componenti o parti elettroniche difettosi all'origine ricadranno in questa tempistica di garanzia salvo se i danni non siano dovuti ad agenti atmosferici estremi (fulmini-temporali-grandine) o sbalzi di tensione. Una volta entrati in possesso dell'immobile, eventuali danni accidentali non saranno coperti e rientreranno nell'ambito dell'ordinaria manutenzione a carico del cliente finale e/o della ditta di manutenzione con cui il cliente autonomamente vorrà o meno stipulare contratto annuale, senza nulla imputare all'impresa CO.IM.S.R.L. Il cliente finale sarà l'utente dell'immobile e quindi eventuali contatti con le ditte di assistenza saranno presi direttamente dal proprietario ultimo dell'immobile.

ART. 4.14) INFISSI

Infissi in PVC O ALLUMINIO A TAGLIO TERMICO colore RAL (finiture dell'infisso scelte dalla D.L.)

Fornitura e posa in opera di finestre e porte-finestre in PVC, nelle misure definite da abaco serramenti, con trasmittanza a norma di legge

Gli infissi presenti sul progetto approvato, hanno tutti apertura e chiusura interna ad anta semplice, solo le aperture dei Bagni (finestre), presentano apertura ad anta-ribalta, tutti i prodotti saranno certificati dalla ditta di fabbricazione.

Persiane o tapparelle in alluminio (finiture della persiana scelte dalla D.L.), come da progetto approvato, tutti prodotti saranno certificati dalla ditta di fabbricazione; le tapparelle saranno tutte motorizzate modello new solar come figura di seguito.





I portoncini d'ingresso blindato finitura esterna in pvc o alluminio o laminato e pannello verniciato bianco interno (finiture scelte dalla D.L.) N.B. LA FINITURA ESTERNA DEL PORTONCINO E' A DISCREZIONE DELLA D.L. IN RELAZIONE AL PROGETTO COMPLESSIVO DEL FABBRICATO. IL PANNELLO INTERNO DEL PORTONCINO SARA' DEL TIPO STANDARD EFFETTO LEGNO FORNITO DALLA DITTA .

Prezzo di listino 500,00 €

Porte interne

Le **porte interne** saranno del tipo a battente cieco tamburato, o porta a scrigno dove previste dal progetto, rivestite con pannelli di fibra di legno laccati e non o pannello in MDF laccato o laminato, fornite complete di controtelaio. Le **maniglie** saranno del tipo in alluminio satinato.

Le modifiche alla tipologia di apertura o dimensioni delle stesse dovrà essere valutata dalla D.L.

Costo delle porte interne da capitolato (inclusi serramento ed ogni tipo di accessori per il corretto funzionamento)

Prezzo di listino 400,00 €.

NOTA BENE: qualora la Parte Acquirente intenda realizzare in variante al progetto approvato, una nuova apertura, un cambio di modello, colore, dimensione ,tipologia di apertura dell'infisso - persiana o porta interna prevista da capitolato, pagherà a favore della Parte Venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi da listino dei due modelli .

ART. 4.15) OPERE IN FERRO

Il cancello Carrabile sarà costituito da una struttura rigida in pannelli forati in lamiera zincata, forma e dimensione, decise dalla Direzione Lavori .

Il cancello Pedonale sarà costituito da una struttura rigida in pannelli forati in lamiera zincata, forma e dimensione , decise dalla Direzione Lavori .

ART. 4.16) MURI DI CONFINE

I muri perimetrali dell'abitazione , saranno in blocchi di cemento vibrato (18/20cm) intonacato.

I muri in corrispondenza del prospetto principale , saranno in blocchi di cemento vibrato ed intonacato per un'altezza di cm 160/180 dal piano marciapiede, sormontati da copri muro in cemento e/o ringhiere tipo mediterranea o similari a discrezione della D.L.

ART. 4.17) INTONACI INTERNI

Gli intonaci interni saranno realizzati con intonaco civile, malte premiscelate antimuffe traspiranti. Per bagni e cucine si utilizzeranno comunque intonaci del tipo pronto premiscelato ma la finitura sarà al civile, tirata a frettazzo fine (stabilitura). Si precisa che per le zone cottura “open space” con soggiorni, l’intonaco sarà del tipo pronto premiscelato. In alternativa all’intonaco si potrà avere finitura interna con cartongesso e rasatura.

Esclusa pitturazione interna.

ART.4.18) INTONACI E PARAMENTI ESTERNI, PITTURAZIONI

Gli intonaci esterni saranno realizzati a due strati, previa mano di rinzaffo con malte premiscelate per esterni. La pitturazione sarà traspirante ai silossanici.

I colori delle facciate saranno scelti dalla DIREZIONE LAVORI, e tali dovranno essere usati per tutto il comparto, anche in fase di ristrutturazione o manutenzione delle facciate.

ART. 4.19) COPERTURE CHIANCATO

La copertura sarà corredata di tutto il necessario per la raccolta ed il deflusso delle acque meteoriche.

ART. 4.20) MARMI E PIETRE DA TAGLIO

Davanzali

Davanzali in Pietra di Trani o similare, Colore bianco avorio o giallo terra , finitura stuccata e levigata, sp cm 3.

I davanzali aggetteranno di cm. 3 rispetto al paramento murario esterno e saranno dotati di gocciolatoio. Internamente lo spessore del davanzale sarà coperto dall’infisso (e pertanto non necessiterà di alcuna finitura). La finitura delle coste a vista sarà retta e bisellata

Soglie

Soglie in Pietra di Trani o similare, Colore bianco avorio o giallo terra , finitura stuccata e levigata, sp cm 3.

Le soglie aggetteranno di cm. 3 rispetto al paramento murario esterno e non saranno dotati di gocciolatoio. Internamente lo spessore della soglia farà il filo con il pavimento (e pertanto non necessiterà di alcuna finitura). La finitura delle coste a vista sarà retta e bisellata

Rivestimenti

Potranno essere presenti a discrezione della D.L. piccole parti rivestite in pietra clacarea locale o similari.

RT.4. 21) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



o marche similari

I RIVESTIMENTI pavimenti o pareti interne dell'unità immobiliari verranno realizzate tra i modelli di prima scelta di seguito descritti :

PAVIMENTI INTERNI ZONA GIORNO e ZONA NOTTE

Grès porcellanato come da scelta disponibile in show-room o su proposta della D.L., dimensioni 45x45 o 60x60 _____ prezzo 14,00 €

Pavimento (Piano Terra /zona giorno, bagni e lavanderia) , con fughe parallele alla parete (LISTINO PREZZI IRIS CERAMICA 2019);

EXTRACAPITOLATO PER SOLA POSA IN OPERA FORMATO 60X120/80X80 = 8,00 €/MQ

EXTRACAPITOLATO PER SOLA POSA IN OPERA FORMATO 100X100 = 12,00 €/MQ

EXTRACAPITOLATO PER SOLA POSA IN OPERA FORMATO 120X120 = 15,00 €/MQ

PEZZI SPECIALI

Battiscopa in listelli di 8 x 45.70 cm coordinato con il pavimento previste precedentemente.

Terrazzi e balconi (dove previsti da progetto) con piastrelle in **Grès antiscivolo** formato a scelta della D.L. posate su letto di malta di legante idraulico;

RIVESTIMENTI

Rivestimento pareti per bagno di servizio o parti della lavanderia altezza 2,00 m prezzo pari a € 10,00

LA POSA DI EVENTUALI RIVESTIMENTI IN FORMATI SUPERIORI A QUANTO PROPOSTO DI CAPITOLATO O DALLA D.L. SARA' VALUTATA DI VOLTA IN VOLTA IN BASE A PREVENTIVI PERSONALIZZATI CON DITTE SPECIALIZZATE

Rivestimenti bagno padronale altezza m. 2,00 prezzo al mq. dei materiali è pari a € 10,00

Rivestimenti per cucina (solo fascia para schizzi) altezza 0.80 x 3.00 m pari alla LUNGHEZZA DELLA ZONA COTTURA sarà equivalente a € 10,00 _ Il rivestimento della zona cottura o paraschizzi, qualora dovesse essere posato dalla CO.IM.S.A.S. , potrà essere posato solo su ingombro disegnato sulla parete dalla ditta che dovrà montare la cucina, la quale appunto dovrà attendere che le nostre maestranze abbiano posato piastrelle su ingombro da loro tracciato. Si ricorda inoltre che, qualora non fosse accordata pitturazione finale sempre con la ditta CO.IM.S.A.S., la pittura sulla zona paraschizzi NON DOVRA' ESSERE EFFETTUATA prima della posa delle piastrelle, al fine di non compromettere la posa delle medesima .

LA POSA DI RIVESTIMENTI IN FORMATI SUPERIORI SARA' PREVENTIVATA DI VOLTA IN VOLTA

PAVIMENTAZIONE ESTERNA

I pavimenti dei vialetti esterni saranno in betonelle autobloccanti dello spessore di 6 cm.

Nella parte esterna , non è previsto battiscopa .

Se l'esterno viene realizzato in pavimento gres quest'ultimo avrà un prezzo di capitolato di € 12/mq.

Si specifica che la richiesta di maggiore area pavimentata rispetto al progetto approvato implica una valutazione economica pari a **50€/mq in caso di betonelle e 120 €/mq CON**

PAVIMENTAZIONE DA CAPITOLATO (costo gres esterno 12,00 €/mq senza extra posa fino ad un formato massimo di 60x60) **CHE VERRA' PROPOSTA DALLA D.L.** , che dovrà essere corrisposta all'inizio del suddetto lavoro , sempre nei limiti di superficie successivamente descritti.

NOTA BENE:

Qualora la Parte Acquirente intenda realizzare in variante un cambio di pavimentazione, passando dalla ceramica/grès prevista da capitolato ad una ceramica/grès differente, pagherà a favore della Parte Venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi dei due materiali.

Eventuali sovrapprezzi di posa in opera saranno valutati 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. Le scorte delle pavimentazioni posate all'interno degli alloggi sono costituite da una scatola (circa 1 mq.) per ogni tipo di rivestimento, queste saranno gratuite e verranno consegnate alla Parte Acquirente.

Qualora la Parte Acquirente abbia effettuato per il proprio alloggio delle pavimentazioni in variante a quelle da capitolato pagherà in favore della Parte Venditrice il prezzo per la forniture delle scorte che saranno costituite da una scatola per ogni tipo di pavimentazione e sarà anch'essa consegnate alla Parte Acquirente.

ART.4. 22) SISTEMAZIONI ESTERNE

Le aree esterne del fabbricato saranno composta da un area pavimentata , con sistema autobloccanti dello spessore di cm 6 , delineati da cordoli a livello, e da aree verdi predisposte alla piantumazione di elementi arborei (non inclusi nella consegna) .

ART.4. 23) FONTI DI ENERGIA RINNOVABILE

In ottemperanza Ai decreti sul contenimento gli impianti di produzione di energia termica saranno realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento ed il raffrescamento. Verranno installati al tal fine 1 o 2 pannelli di solare termico con serbatoio di accumulo; ***l'impianto fotovoltaico verrà installato nella quantità DETERMINATA DAL CALCOLO DI COPERTURA DI FABBISOGNO DI ENERGIA RICHIESTO PER NORMATIVA, ESCLUSE BATTERIE, compreso nel prezzo di vendita pattuito;*** il tipo di impianto termico verrà stabilito dalla D.L. in base all'esito del calcolo termico ed alla sua verifica. **LA PROTEZIONE DELL'INVERTER, EVENTUALI PENSILINE/ARMADIETTI ECC, SONO A CARICO DEL CLIENTE.**

Kw aggiuntivi all'impianto Fotovoltaico su richiesta del cliente : 1.600,00 € cad.

ART.4. 23) VARIAZIONI AL PROGETTO

La CO.IM. s.a.s. può apportare, in sede esecutiva, variazioni sia al capitolato sia al progetto per la forma e sia nei materiali in generale delle opere, tali variazioni dovranno essere sempre comunicati preventivamente alla Direzione dei Lavori.

Le variazioni non potranno comportare modifiche della natura delle opere o dei quantitativi delle singole categorie di lavori previste dal progetto.

Come descritto in precedenza , ogni modifica dovrà essere valutata con la direzione lavori , che deciderà in base all'entità dei lavori se essere valutata come integrazione economica o ritenuta pari alla lavorazione di progetto .

ART. 5) NOTE GENERALI DI ATTUAZIONE

• Sono escluse le spese e i diritti per l'allacciamento ai servizi Enel, Gas metano, Acqua, Fognatura, Telecom ;

• *Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio tecnico per quanto attiene la modalità di esecuzione ; il pagamento dovrà essere anticipato.*

N.B. PER I FABBRICATI ACQUISTATI SU CARTA E NON ANCORA REALIZZATI, I PROGETTI ARCHITETTONICI DEPOSITATI IN COMUNE POTRANNO SUBIRE LIEVI VARIAZIONI SULLE MISURE INTERNE O POSIZIONE INFISSI IN BASE ALLE ESIGENZE TECNICHE COSTRUTTIVE/STRUTTURALI; PER ARREDI E MOBILI SU MISURA SI DOVRA' FAR RIFERIMENTO, UNA VOLTA TERMINATO IL RUSTICO, ALLE MISURE DA RILIEVO DELL'ESEGUITO CONSEGNATE DAL PROGETTISTA AL CLIENTE, O DIRETTAMENTE RILEVATE IN CANTIERE.

LA PLANIMETRIA ALLEGATA AL CONTRATTO PRELIMINARE DI ACQUISTO E' DA CONSIDERARSI INDICATIVA NELLE MISURE CHE DOVRANNO ESSERE VERIFICATE A MEZZO RILIEVO DI CANTIERE.

LA PLANIMETRIA A CORREDO DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI ACQUISTO ILLUSTRATE LE CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE RIPORTANDO LA SUPERFICIE LORDA TOTALE OGGETTO DELLA MEDESIMA COMPRAVENDITA MA LE SPECIFICHE SUPERFICI, MISURE E MQ DEI SINGOLI AMBIENTI POSSONO SUBIRE LIEVI VARIAZIONI NEL CORSO DI ESECUZIONE PER ESIGENZE TECNO-FUNZIONALI E STRUTTURALI O ESIGENZE CANTIERISTICHE CHE INSORGONO NEL CORSO DELLA COSTRUZIONE DELL'ERIGENDO FABBRICATO, COMPRESA LA REALIZZAZIONE DI CAVEDI IN ALCUNI PUNTI DELL'IMMOBILE NON INDICATI NEI PROGETTI ARCHITETTONICI.

ART. 6) NOTA TECNICA SULLA GESTIONE DELL'IMMOBILE IN CLASSE ENERGETICA A4)

L'elevata prestazione termico-isolante dell'involucro edilizio degli immobili in classe energetica elevata (da A1 ad A4) garantisce alto risparmio in termini di consumi di energia ma impone alcuni accorgimenti nella gestione dei medesimi al fine di garantire il benessere termoigrometrico interno.

Gli immobili in questione sono altamente isolati e gli infissi performanti non permettono ricircolo di aria poiché anche la tenuta all'aria è un requisito che bisogna garantire alla luce della normativa attuale sul risparmio energetico. Questo comporta

che gli immobili vengano gestiti con accorgimenti soprattutto tesi alla corretta ventilazione quotidiana degli ambienti al fine di evitare accumulo di umidità relativa interna e conseguenti fenomeni di condensa interna.

A tal fine si dovrà garantire un ricambio d'aria quotidiana da 1 a tre volte/die nelle seguenti modalità:

- 10 minuti per 2-3 volte al giorno a finestre contrapposte totalmente aperte
- 45 minuti per 2-3 volte al giorno a finestre contrapposte in posizione vasistas
- 3 ore per 2-3 volte al giorno a finestre contrapposte in posizione di microventilazione (maniglia a 30°)

Si ribadisce inoltre che durante tutto il primo anno dalla consegna dell'immobile si dovrà provvedere ad un massimo di ventilazione poiché i muri, intonaci e pitture sono ancora "freschi" e quindi maggiore ventilazione permette di smaltire quella eventuale umidità residua che viene rilasciata dalle pareti.

ART. 7) NOTA TECNICA SULLE MODIFICHE E AGGIUNTE EXTRA-CAPITOLATO

Per tutte le modifiche che verranno richieste in una fase successiva all'accettazione del preliminare di vendita ovvero aggiunte rispetto a quanto previsto dall'accordo iniziale, verranno formulati di volta in volta dei preventivi che dovranno essere accettati da entrambe le parti per poter dare seguito alle modifiche / forniture richieste. Detti preventivi ovvero la quotazione e la verifica tecnico esecutiva di fattibilità e formulazione delle modifiche/aggiunte ecc riportate nei medesimi prevederanno delle spese tecniche pari al 5% degli importi preventivati.

- 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.

FEBBRAIO 2025

CO.IM.COSTRUZIONI IMMOBILIARI S.R.L.
