

**COMPLESSO EDILIZIO COMPOSTO DA**

**DUE UNITA' ABITATIVE**

**SITE IN SALTRIO (VA) VIA CLIVIO**

**UNITA' "1 o 2"**

**C A P I T O L A T O   G E N E R A L E**

**CONDIZIONI E INDICAZIONI GENERALI**

**DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE**

## **DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE**

### **1. MURATURE PERIMETRALI**

Muratura in elevazione perimetrali al piano terra e piano primo di spessore 40 cm, confezionata con blocchi in laterizio porizzato aventi tutti i fori saturati con polistirene additivato con grafite e con incastro verticale a secco. Il blocco posto in opera presenta centralmente una striscia orizzontale di materiale isolante avente lo scopo di isolare termicamente il giunto di malta orizzontale. Trasmittanza termica  $U = 0.145 \text{ W/m}^2\text{K}$ . La muratura interna portante e del vano scala sarà realizzata con muro in mattoni di cotto tipo Poroton di spessore 20 cm..

### **2. MURI DIVISORI**

Pareti divisorie interne in mattoni forati aventi spessore cm. 8 confezionate con malte cementizie atte a ricevere il sovrastante intonaco a civile.

### **3. TUBI E CANNE**

Tubi di esalazione in plastica leggera diametro 100 per esalazione bagni e cucine.

### **4. COPERTURE E LATTONERIA**

La copertura della costruzione sarà realizzata a due falde in legno di abete lamellare, assito piallato in gronda e grezzo per la restante parte del tetto, telo impermeabile con listello aerazione, sovrastante manto di copertura in tegole di cotto tipo portoghese anticate con fermaneve, fissati a listoni fermategole in legno sez. 3x4 cm che permettano la ventilazione naturale.

Realizzazione linea vita mediante fissaggi puntuali con ganci certificati.

Scossaline, converse e canali in gronda in alluminio spessore mm 8/10 sviluppo e sagoma a discrezione D.L. con pluviali diametro 100 mm, compresi gli sporti fino ad immissione nei pozzetti.

### **5. FINITURE ESTERNE DI FACCIATA**

Intonaco e rivestimento murale ai silicati con colore a scelta D.L..

### **6. DAVANZALI E SOGLIE**

Per le finestre davanzale in serizzo piano sega spazzolato sp. cm. 5, con testa quadra con gocciolatoio, per le porte finestre soglie in serizzo piano sega spazzolato sp. cm. 3 con testa quadra, controdavanzali interni in granito bianco in luce muro.

### **7. SERRAMENTI E CHIUSURE OPACHE**

- Serramenti in legno/alluminio, modello Uniall profilo finestra senza fermovetro, alloggio ricavato in produzione e assemblaggio integrato legno-vetro-alluminio, sezione anta e telaio 80x90 mm, verniciatura legno con prodotti all'acqua, tripla guarnizione in gomma, rivestimento esterno in alluminio applicato a clips; vetrocamera basso emessivo 3+3.1/14Argon/4/14 Argon/3+3.1 Ug 0,6 W/m<sup>2</sup>K, con apertura a roto variabile e con i contatti per allarme su ogni serramento.
- Sistema monoblocco composto da spalle termiche e cassonetti termici coibentati.
- Porta ingresso di sicurezza, rivestimento interno con pannello in laminatino bianco ed esterno in alluminio liscio, compreso controtelaio in acciaio.
- Tapparelle a rullo in alluminio coibentato comandate elettricamente.
- Zanzariere su tutte le finestre.

## **8. INTONACI E PITTURAZIONI INTERNE**

Intonaco completo al civile con rustico a base di malta premiscelata per sottorampe, pareti e soffitti dei locali di abitazione, completo dei necessari paraspigoli in lamiera; comprese le pareti dei locali accessori e dei muri divisorii in mattoni; intonaco rustico frattazzato sotto i rivestimenti di piastrelle bagni e cucine.

Pitturazione a due mani a pennello previa verniciatura antiruggine e carteggiatura di tutte le superfici metalliche interne ed esterne, come da indicazioni della D.L.

## **9. SOTTOFONDI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

- Sottofondo in massetto di cemento, compreso giunti, fibra, pendenze e quant'altro definito dagli impiantisti e/o posatori di pavimenti;
- Piastrelle in gres porcellanato di formato standard nei locali di abitazione al piano terra o rialzato, prezzo indicativo di acquisto €/mq. 20,00;
- Piastrelle in monocottura per pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina; Per i bagni l'altezza del rivestimento sarà di circa cm. 200, mentre per la cucina la porzione di parete tra la base e il pensile dei mobili cucina, prezzo indicativo di acquisto €/mq. 22,00;
- Zoccolino battiscopa in legno per tutti i locali, esclusi i bagni, mentre per il box e locale impianti sarà realizzato mediante taglio della piastrella del pavimento;
- Il balcone della camera del piano primo sarà realizzato con lastra in serizzo piano sega con due mensole a sbalzo sempre in serizzo.
- Piastrelle in grès porcellanato antigelivo misure standard per il garage, il portico e i marciapiedi esterni compreso materiale di sottofondo idoneo definito con la D.L. (vedi planimetria);
- Autobloccanti in cemento colorato per cortile accesso ai box, dal cancello alla porta box, compreso materiale di sottofondo idoneo definito con la D.L. (vedi planimetria).

## **10. PORTE E PORTONI**

- Porte interne a doppia battuta con guarnizione, in laminato antigraffio bianche e maniglie cromate satinato, prezzo d'acquisto €/cad. 220,00.
- Porta sezionale per box in lamiera d'acciaio zincata stampata preverniciata motorizzata.

## **11. OPERE DA FABBRO INTERNE**

Parapetti del balcone in ferro a disegno semplice definito con D.L. ;

Parapetto in metallo da verniciare per scala a disegno semplice definito con D.L. .

## **12. IMPIANTO ELETTRICO**

Impianto elettrico in edificio residenziale: L'impianto comprende le installazioni elettriche nelle unità abitative. Ed è costituito da: collegamento al contatore con linea dimensionata per KW 4.5; quadretto d'utenza con interruttore generale automatico con relè differenziale; circuiti ai punti luce ed ai punti prese di corrente, circuito ai punti prese per elettrodomestici; derivazione ai punti luce, punti di comando, punti prese di corrente, punti prese elettrodomestici. Si prevede un punto luce per ambiente (più uno a parete in cucina, in bagno e in sala). I punti presa di corrente sono previsti in ragione di quattro in soggiorno e camera matrimoniale, tre nelle camere a un letto, due in cucina, uno in bagno. Si prevede un punto telefono in soggiorno. Inoltre sarà posata, per TV, una rete di tubazioni ad anello con scatole ad incasso per punti: uno in ciascuna camera, uno in cucina e uno in soggiorno. Sono previste inoltre: l'impianto citofono con apparecchio in ciascun piano. Apparecchi di comando modello BiTicino Living light con placca in pvc.

Sono escluse tutte le forniture e pose di corpi illuminanti.

## **13. IMPIANTO IDRO-SANITARIO**

Impianto idrico sanitario costituito da: rete generale di distribuzione acqua fredda a valle del contatore, previsto in una opportuna nicchia nel muro di recinzione - tubazione in multistrato in metallo-polimero, collettori di scarico in polietilene alta densità duro dei singoli apparecchi sino alla colonna di fognatura verticale (inclusa), montaggio degli apparecchi sanitari, rubinetterie, sifoni e pilette. I servizi igienici saranno così composti: bagno padronale: vaso, piatto doccia (cm. 80x100), lavabo e bidet tipo Geberit modello Selnova sospeso, o simile - bagno di servizio: lavabo, vaso, bidet e piatto doccia (cm. 70x90) tipo Geberit modello Selnova sospeso, o simile - cucina composta da: presa per lavello (questo escluso) e prese per lavastoviglie - nel locale lavanderia una vaschetta da lavare e presa per lavatrice - rubinetteria prevista tipo Ideal Standard modello Ceraflex o simile.

#### **14. IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

Impianto di produzione energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica posizionata su tetto, potenza nominale impianto 4,4 Kw.

#### **15. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

Impianto di riscaldamento autonomo secondo prescrizioni Normativa vigente, completa di Certificazione e funzionante, fornito in opera completo di: pompa di calore 6 Kw sistema classico con idro tank da 150 litri di acqua sanitaria, volano termico pompa di rilancio; impianto di riscaldamento a pavimento radiante costituito da tubo in polietilene alta densità, pannello isolante 30 kg/mc, spessore 30 mm., barriera al vapore, giunti di dilatazione, fascia perimetrale altezza cm. 20, liquido additivo, collettori con intercettazione e regolazione micrometrica (escluso box e locale tecnico).

#### **16. OPERE ESTERNE**

Predisposizione degli impianti TELECOM, ENEL e ACQUEDOTTO sino ai contatori; Cancellata sul muretto a confine con strada comunale, in metallo da verniciare a disegno semplice definito con D.L. h. cm. 120; Cancelli carraio in ferro da verniciare, con disegno simile ringhiera; Cancellotto elettrico in ferro da verniciare, con disegno simile ringhiera. Delimitazione dei lotti interni con muretti in calcestruzzo e posa di rete metallica plastificata h. cm. 125.

#### **17. SISTEMAZIONE TERRENO**

Le singole parti di giardino saranno modellate con apporto di terra di coltura spesso cm 20 stesa a macchina a formare il piano (escluso vangatura, diserbante e semina).

#### **18. RETE DI SMALTIMENTO SEPARATO DI ACQUE CHIARE E SCURE**

Colonne di scarico interne per raccolta acque scure in pvc pesante, complete di braghe, curve e raccordi, con pozzetto d'ispezione prima di ingresso canalizzazione principale; Allacciamento alla rete fognaria comunale con idonea e dimensionata tubazione in pvc pesante, posata con bauletto in cls e materiale di rinfiacco idoneo definito dalla D.L. ; Pozzetti in cemento completi di coperchi ai piedi dei pluviali.

Restano esclusi dal presente capitolato e perciò a carico della parte acquirente gli oneri e i costi per dotare l'unità immobiliare di ogni tipo di contatore (ENEL, ACQUEDOTTO, TELEFONO ecc..).