



Capitolato descrittivo per costruzione e vendita di Unità Abitativa sita in Filottrano (AN) – via Imbrecciata



CAPITOLATO TECNICO-DESCRITTIVO DI VENDITA UNITA' "1"

PREMESSA

Il presente capitolato si riferisce alla vendita di un appartamento e relativi garage e giardino, collocato in un complesso plurifamiliare costituito da un totale di n. 16 unità residenziali, relative pertinenze, contraddistinte catastalmente al Foglio 56 Part. 123 e 125.

L'unità abitativa in oggetto è denominata negli elaborati con il numero **(1)** ed il box garage è denominata con il numero **(1)**.

L'unità **(1)** presenta una superficie residenziale lorda di 66,00 mq e una corte esterna privata su entrambi i lati del fabbricato.

L'unità **(1)** è suddivisa internamente da una zona giorno, due camere da letto e un bagno.

L'unità **(1)** è posta al piano terra del complesso residenziale ed è collegata al livello sottostante attraverso un passaggio in comune con la proprietà limitrofa che dai garage raggiunge gli ingressi posti al piano interrato.

L'unità **(1)** è accessibile ai veicoli per mezzo di una rampa esterna comune con altre unità abitative. La rampa è realizzata in modo da permettere agevolmente le manovre di ingresso, percorrenza ed uscita di automezzi, rispettando le norme del R.E.C. e la normativa di settore.

01 - FONDAZIONI E STRUTTURE

Le fondazioni, la struttura portante ed i solai saranno eseguiti conformemente al progetto strutturale esecutivo redatto in conformità alle Norme Tecniche per Costruzione in zona sismica. La redazione del progetto strutturale esecutivo è condizionata dagli esiti della Relazione Geologica.

La struttura dell'edificio è stata realizzata in conglomerato cementizio armato con solai in laterocemento.

Le pareti contro-terra dei locali interrati saranno realizzate in cemento armato, con impermeabilizzazione e drenaggio delle superfici a contatto con il terreno.

02 – MURATURE

Le pareti di tamponamento, atte a garantire un'elevata prestazione termica ed un basso consumo energetico, saranno eseguite rispondendo alla relazione prevista da D.Lgs 192/2005 (ex Legge 10): è previsto preliminarmente tamponamento con blocchi tipo forato e coibentazione termica interna posati secondo le indicazioni del produttore, con particolare riguardo alla copertura di ponti termo-acustici. Il costruttore avrà facoltà, in ragione dei risultati di calcolo della Relazione D. lgs. 192/2005, di apportare modifiche alla tipologia e stratigrafia dei tamponamenti esterni, fatto salvo il mantenimento delle prestazioni energetiche di legge per l'edificio, l'invarianza delle superfici interne contrattualizzate, il sostanziale rispetto degli elaborati planimetrici allegati a compromessi e contratti. Sia parte promittente venditrice che parte promittente acquirente, accettano le tolleranze esecutive di legge per le dimensioni al finito dei locali interni, nonché la possibilità che in fase esecutiva, possano realizzarsi piccoli cavedi impiantistici a servizio delle vare unità.

Le murature divisorie interne degli appartamenti saranno realizzate in forati di spessore 8/12 cm.

Le separazioni tra alloggi contigui, saranno eseguite con stratigrafia delle strutture rispondenti alle vigenti normative termo-acustiche.

I divisori tra i garage saranno realizzati in blocchi tipo "Poroton" dello spessore di cm.12 murati, intonacati e tinteggiati con tinta a tempera. Intonacature e finiture differenti da quanto indicato dal presente capitolato, potranno essere proposte alla Ditta promittente venditrice e realizzate su richiesta, contabilizzando e aggiornando eventuali extra-costi in capo al richiedente. Per contro, la Ditta promittente venditrice, illustrando dettagliatamente i vantaggi tecnici desumibili per parte promittente acquirente, potrà proporre eventualmente soluzioni di partizione interna con sistemi a secco certificati quali pareti in gesso-fibra con isolante termo-acustico.

03 - SOLAI, CANALI DI GRONDA, DISCENDENTI E COMIGNOLI

Solaio del piano semi-interrato – I solai saranno realizzati in latero-cemento o solai in calcestruzzo prefabbricato, corredati di massetto preordinato alla posa delle pavimentazioni.

Solaio di interpiano - I solai saranno realizzati in latero cemento a doppio massetto con interposto idoneo materiale fono-impedente e termo-isolante. Gli interpiani saranno isolati nel rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti in materia termo-acustica.

Solaio di copertura - Il solaio di copertura sarà realizzato con struttura in latero cemento con adeguata sezione stratigrafica derivata da calcoli termo-acustici; i solai piani di terrazze e balconi saranno completati con massetti in pendenza, guaine impermeabilizzanti e pavimentazioni di finitura.

Scale – Le scale comuni avranno la struttura portante in cemento armato, intonacato e tinteggiato. Le stesse saranno portate in quota con massetti e rivestite in gres.

Manto di copertura – il manto di copertura verrà eseguito mediante la posa in opera di coppo-tegola in laterizio, con colorazione a scelta della D.L.L. e comunque affine ai caratteri tradizionali locali. La copertura si completerà con tutte le dotazioni di sicurezza derivanti dall'Elaborato Tecnico di Copertura. Parte delle falde di copertura, ospiterà la dotazione per fonti F.E.R. .

Pluviali - I canali di gronda, i discendenti, le scossaline saranno realizzati in rame, con sviluppo idoneo alle esigenze tecnico costruttive e forma a scelta della D.L.L. . Le converse verranno realizzate mediante la posa di guaina bituminosa o guaine liquida con sovrapposto elemento in rame.

04 - ISOLAMENTI TERMICI, ACUSTICI ED IMPERMEABILIZZAZIONI

La costruzione sarà conforme alla normativa vigente sugli isolamenti termici ed acustici opportunamente verificati con relazioni tecniche, attestati da AQE con rilascio di APE e certificazione acustica di progetto e as build per ogni unità abitativa; pertanto tutte le strutture ed elementi costruttivi dovranno garantire il raggiungimento delle prestazioni dichiarate nei titoli abilitativi rilasciati. L'impermeabilizzazione delle superfici esposte agli agenti atmosferici o poste a contatto con il terreno, sarà fatta con guaina bituminosa sfiammata o sistema a guaine liquide tipo "Acqua-stop Nanoflex", con la formazione di idonee pendenze e/o cunette drenanti per l'allontanamento delle acque.

05 – INTONACI

L'intonaco interno dei locali abitabili sarà eseguito con prodotti premiscelati, finiti e tirati in piano per pitturazione. Le pareti da rivestire con elementi ceramici o similari per bagni e cucine, saranno intonacate con prodotti premiscelati a base cemento e lasciate al grezzo per successiva posa di ceramiche. Intonacature e finiture differenti da quanto indicato dal presente capitolato (spatolati, lustrati, resine, usi di calci naturali bio...), potranno essere proposte alla ditta venditrice e, previo accordo con D.L.L., realizzate su richiesta, contabilizzando e aggiornando eventuali extra-costi in capo al richiedente.

06 - TINTEGGIATURE

La tinteggiatura interna dei locali abitabili sarà di base eseguita con idropittura vinilica bianca, in modo da incrementare il contributo di illuminazione dovuto alla riflessione interna della luce naturale. Le pareti esterne, saranno finite con tonachini (prodotto ad alta traspirabilità, non plastico, atossico, resistente ad UV a grana a scelta del D.L.L.) nelle porzioni non interessate dal facciavista.

07 - CANALIZZAZIONI, FOGNATURE E CANNE FUMARIE

Le canalizzazioni verticali di scarico saranno realizzate con tubazioni in PEAD, di idonea sezione, del tipo resistente alle alte temperature per bagni e cucine, il tutto opportunamente isolato acusticamente.

Tutte le colonne dei piani terra saranno ventilate e termineranno in copertura su appositi comignoli. Le ventilazioni potranno avere terminali disposti anche a parete con sistemi a valvola di controllo ove per ragioni tecnico-strutturali non appaia evidentemente possibile raggiungere la copertura.

In ogni bagno sarà posta in opera una doppia colonna di scarico: una per le acque saponose ed una per le acque nere, mentre nella cucina sarà prevista una colonna singola.

L'aspirazione delle cappe delle cucine sarà effettuata con tubazione singola posta a parete prolungata sino a copertura o nel caso non possa essere tecnicamente realizzata per evidenti motivi tecnici, soluzione alternativa verrà concordata in accordo con il D.L.L. Le colonne di scarico interne ai locali saranno alloggiare in cavedi in muratura o cartongesso che potranno costituire sporgenza: la ditta promittente venditrice si impegna a contenere tali sporgenze allo stretto necessario.

Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche (dotato di canalizzazioni autonome) nonché ogni sistema imposto dalla vigente normativa per invarianza idraulica ottempererà alla normativa specialistica.

08 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

Saranno posti in opera i seguenti tipi di pavimentazione di prima scelta:

- il pavimento delle unità abitative sarà in gres ceramico del formato 80x80, 20x120 secondo il campionario proposto presso i fornitori della ditta venditrice, del prezzo al netto dello sconto da listino di 20,00€/mq;
- le pareti della cucina saranno rivestite con piastrelle di ceramica per una estensione fino a 7,00 mq, del prezzo al netto dello sconto da listino di 20, 00€/mq;

- le pareti del bagno saranno rivestite per un'altezza media di mt. 1,80 dal pavimento con piastrelle di ceramica del prezzo al netto dello sconto da listino di 20,00€ mq; pose per mosaici e decori particolari saranno da valutarsi in funzione dello specifico elemento di rivestimento.

Sarà possibile per il cliente, senza ulteriori oneri a suo carico, individuare altre pavimentazioni o rivestimenti a sua scelta nel rispetto dei limiti di spesa sopra esposti. In tal caso il cliente assume piena responsabilità nel garantire la conformità del prodotto agli standard di prima scelta (es: planarità, rettifica, omogeneità della massa, durezza ...). I materiali eventualmente variati dovranno essere disponibili in cantiere conformemente al crono-programma delle lavorazioni; la ditta potrà richiedere proroga di tempi di consegna dell'immobile nel caso suddetti materiali non siano disponibili per ragioni non imputabili alla stessa.

Sarà compensato un maggior onere relativo alla posa dei pavimenti in obliquo, con disegni particolari non previsti in progetto o pose di elementi rettificati senza fuga; Tutte le parti pavimentate avranno battiscopa dello stesso materiale del pavimento.

Le pavimentazioni dell'autorimessa saranno realizzate con pavimenti industriale. Le pavimentazioni carrabili per esterni saranno realizzate in asfalto.

Le pavimentazioni dei camminamenti esterni e, più genericamente, delle aree comuni, saranno realizzati con un pavimento stampato.

09 - INFISSI INTERNI ED ESTERNI, CANCELLI E PORTONI

Le finestre e portefinestre degli alloggi saranno ad una o più ante, delle dimensioni specificate nelle planimetrie allegate, in P.V.C., con cerniere tipo in acciaio ed apertura ad anta.

Su detti infissi sono previsti vetri termoacustici isolanti e guarnizioni di tenuta in base alle norme vigenti di acustica e termica per la classe energetica A1. L'oscuramento esterno, sarà realizzato con persiane in alluminio verniciato.

Le porte interne saranno del tipo tamburato con pannello in legno, con o senza bugnature, di dimensioni da cm. 70-80 x210, complete di maniglie di alluminio satinato del valore di € 310/cad al netto dello sconto da listino. Le porte interne saranno da scegliersi presso fornitore Giacchè srl di Osimo (AN). E' compresa n°1 porta scorrevole per unità immobiliare.

I portoncini d'ingresso agli alloggi saranno blindati, a doppia fodera, completi di telaio e ferramenta di sostegno e di chiusura con pannello interno liscio ed esterno in alluminio, nella dimensione standard e codice di sicurezza 3, tipo "Dierre". I portoni per accessi carrabili ai garage saranno in lamiera zincata verniciata di colore RAL standard del tipo sezionale manuale.

10 - OPERE IN MARMO

Soglie - Le soglie di finestre, porte-finestre ed i gradini saranno realizzate in marmi dello spessore di 3 cm.

11 - IMPIANTI TECNOLOGICI

11.1 Impianto di riscaldamento

L'appartamento sarà dotato di un impianto per il riscaldamento di tipo ibrido, con caldaia a condensazione associata a pompa di calore; il riscaldamento sarà a pavimento di tipo radiante. E' prevista l'installazione di n. 1 termostato per la regolazione della temperatura. Su richiesta e previa definizione di extra-costi sarà possibile prevedere un impianto bi-zona. L'unità è dotata di impianto autonomo di adduzione del gas metano a partire dal contatore, posto nel punto indicato dall'Azienda erogatrice, con distribuzione fino alla caldaia ed al piano cottura conformemente ai disposti di Legge.

E' prevista la fornitura di n. 2 SPLIT INVERTER per unità immobiliare, per la climatizzazione estive ed invernale, da posizionarsi uno nella zona giorno ed uno a servizio della zona notte.

11.2 Impianto fotovoltaico

E' prevista la realizzazione di un impianto di pannelli fotovoltaici con produzione 3,0 kw/h per singola unità immobiliare.

11.3 Impianto idrico-sanitario

La linea di adduzione dell'acqua fredda avrà origine dal contatore, fornito dall'Ente erogatore e posizionato in apposito alloggio.

La distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno degli alloggi sarà realizzata con tubazioni in polietilene/multistrato, avente

percorso sottopavimento o sotto-traccia a parete.

Nella cucina dell'alloggio, saranno predisposti attacchi con rubinetto a squadro per la lavastoviglie e attacchi per il lavello, con i relativi scarichi. Le cucine disporranno di foro di ventilazione e areazione di legge.

Nel bagno saranno installati:

- doccia in marmo-resina;
- bidet del tipo "filo-muro" carenato bianco;
- vaso del tipo "filo-muro" carenato bianco con cassetta tipo "GEBERIT" da incasso;

Per un importo totale al netto dello sconto da listino di 1.200,00€.

Nel garage sarà installato un punto presa acqua ed uno scarico a parete.

11.4 Impianto elettrico con integrazione di pannelli fotovoltaici

L'impianto elettrico sarà eseguito nel rispetto delle norme in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

La dotazione prevista è esposta nella seguente tabella:

DESCRIZIONE	Quantità
Fornitura e posa in opera dei seguenti materiali:	
PIANO TERRA	
Entrata / salone	
Punto luce semplice incassato	3
Punto di comando incassato	5
Punto presa Scuko	1
Punto presa 2x10/16°+T incassato aggiunta (Bipasso)	3
Punto presa TV compresa la dorsale	1
Punto presa rete compresa di dorsale	1
Fornitura e posa in opera punto alimentazione lampada emergenza completa di apparecchio	1
Videocitofono	
Esterno entrata	
Punto luce semplice incassato	1
Punto di comando incassato	1
Cucina/Soggiorno	
Punto luce semplice incassato	2
Punto di comando incassato	3
Punto presa 2x10/16°+T incassato aggiunta (Bipasso)	2
Presa scuko	2
Punto presa TV compresa la dorsale	1
Punto presa rete compresa di dorsale	1

Punto alimentazione piano induzione con protezione da quadro	1
Protezione singola presa per elettrodomestici (forno, frigo e lavastoviglie) con int magnetotermico da quadro	3
Punto presa 2x10/16°+T incassato aggiunta (Bipasso)	1
Punto alimentazione cappa	1
Esterno cucina	
Punto alimentazione caldaia con protezione da quadro	1
Punto presa 2x10/16°+T incassato	1
Punto alimentazione Pergotenda	1
Disimpegno	
Punto luce semplice incassato	1
Punto di comando incassato	2
Presa scuko	1
Punto alimentazione Lavatrice con protezione da quadro	1
Punto alimentazione Asciugatrice con protezione da quadro	1
Punto alimentazione termostato con apparecchio	1
Sgabuzzino	
Punto luce semplice incassato	1
Punto di comando incassato	1
Punto presa 2x10/16°+T incassato aggiunta (Bipasso)	1
Bagno	
Punto luce semplice incassato	2
Punto di comando incassato	2
Punto presa Scuko	1
Punto pulsante antimalore 12 V (Per vasca e doccia)	1
Camera Matrimoniale	
Punto luce semplice incassato	1
Punto di comando incassato	3
Punto presa 2x10/16°+T incassato	2
Presa scuko	1
Punto presa 2x10/16°+T incassato aggiunta (Bipasso)	1
Punto presa TV compresa la dorsale	1
Punto presa rete compresa di dorsale	1
Esterno camera matrimoniale	
Punto luce semplice incassato	1
Punto di comando incassato	1

Cameretta	
Punto luce semplice incassato	1
Punto di comando incassato	2
Punto presa 2x10/16°+T incassato	1
Presa scuko	1
Punto presa TV compresa la dorsale	1
Punto presa rete compresa di dorsale	1
Esterno cameretta	
Punto luce semplice incassato	1
Punto di comando incassato	1
PIANO INTERRATO	
Garage	
Punto luce semplice incassato	2
Punto di comando incassato	2
Punto Presa Scuko	2
Predisposizione serranda elettrica	1

E' prevista la realizzazione di impianto di videocitofonia.

Per come in tabella, è previsto un impianto fotovoltaico da 3,0 Kwp a servizio dell'unità: l'impianto sarà alloggiato nella falda con miglior orientamento solare.

La dotazione elettrica contempla un videocitofono con un punto interno e uno esterno, un impianto antenna centralizzato, un punto satellitare. L' illuminazione esterna dei percorsi e parti condominiali sarà realizzata con applique o palo ad emettitore LED, con comando crepuscolare per l'attivazione automatica.

12 OPERE IN FERRO

Tutte le opere in ferro per esterni previste dal progetto saranno zincate e verniciate a polvere.

13 RECINZIONI E CONFINI ABITATIVI

Per le recinzioni di delimitazione dell'intero lotto è facoltà della Ditta promittente venditrice optare per elementi prefabbricati in maglia di ferro su paletto, sempre zincati e verniciati o per rete metallica plastificata su paletto metallico zincato e verniciato.

14 SISTEMAZIONI ESTERNE

Come da progetto, saranno eseguiti muretti, box-contatori, bordure, camminamenti, pavimentazioni, illuminazione e quanto altro necessario per completare e rifinire le opere esterne.

15 CLAUSOLA GENERALE

Tutte le lavorazioni dovranno essere eseguite a regola d'arte e con la diligenza del "buon padre di famiglia" e rispondenza alla regola tecnica e agli elaborati autorizzati. Per lavorazioni non espressamente normate per legge, la Ditta promittente venditrice si impegna al rispetto delle Norme UNI. Per quanto riguarda altri materiali e particolarità costruttive non qui menzionate, la promittente venditrice provvederà autonomamente alla scelta ed alla posa, previo accordo con la D.L.L. e nel rispetto del titolo edificatorio. Le spese non previste nel presente Capitolato e richieste dall'acquirente dovranno essere preventivamente concordate, sottoscritte tra le parti.

N.B.: Tutti gli oneri e diritti dovuti agli allacci delle forniture saranno a carico del promittente acquirente, pari ad un importo di €. 2.500,00 + IVA.

Varianti sostanziali e non sostanziali espressamente derivate da richieste dei clienti comporteranno le necessarie definizioni di spese e compensi per oneri tecnici.

Nel caso si rendessero necessarie migliorie attraverso opere o forniture escluse dal presente capitolato, i prezzi verranno concordati preventivamente tra le parti, a partire da quelli di mercato e dedotti da analisi prezzo.

Nel caso di prescrizioni particolari da parte di Enti / Autorità deputate al rilascio di titoli abilitativi o per sopraggiunte normative urbanistico-edilizie incidenti sul presente capitolato e programma edilizio, la Ditta promittente venditrice sarà tenuta ad adeguarsi, senza nulla pretendere dalla parte promittente acquirente

Letto, confermato e sottoscritto

La Ditta Venditrice

L'Acquirente

.....

.....





