
CA' DE' FABBRI

CAPITOLATO APPARTAMENTI



CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

- ✓ CERTIFICAZIONE ENERGETICA EDIFICI CLASSE D'ECCELLENZA
- ✓ STRUTTURA ANTISISMICA
- ✓ IMPIANTO FOTOVOLTAICO
- ✓ ASSENZA DI GAS

→ **PREMESSA**

I lavori di costruzione del nuovo fabbricato dovranno essere realizzati in conformità al progetto architettonico autorizzato e comprenderanno ogni opera necessaria per consegnare l'unità immobiliare ultimata e completa in ogni suo particolare, eseguita a regola d'arte e resa perfettamente abitabile.

→ **SCAVI**

Saranno eseguiti scavi di sbancamento alle quote indicate dal progetto, compreso il mantenimento del terreno sul posto per eventuali rinterrati.

→ **FONDAZIONI**

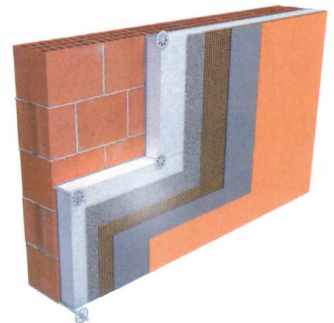
Costituite da una platea in cemento armato.

→ **STRUTTURE**

Struttura portante in cemento armato. Solaio, tra i piani previsti, eseguito in latero cemento. Coperto coibentato ed impermeabilizzato.

→ **MURATURE ESTERNE**

Le murature perimetrali esterne saranno costituite da una parete di spessore pari a cm 30 in laterizio alveolato con isolante tipo cappotto in lastre di EPS 80 con graffite spessore 14 cm, finito con intonaco tinteggiato con colore a scelta della D.L.. Le spallette e l'architrave delle finestre e portefinestre avranno un isolante compreso nella contromaschera del tipo monoblocco con cassonetto coibentato.



→ **PARETI INTERNE**

All'interno degli alloggi ove indicato nei disegni di progetto, verranno realizzati tramezzi in laterizio forato a tre cartelle di spessore cm 8 o 12 per la formazione dei vani.

→ **PIANO TERRA**

Per tutta l'estensione del piano terra sarà realizzato sopra la platea di fondazione un vespaio di 35 cm.

Sopra al vespaio, nelle autorimesse, verrà posta una pavimentazione tipo Durocret su massetto di spessore 10 cm.

→ **SOLAI INTERMEDI**

Solaio in travette e pignatte, di spessore cm 25, con getto di completamento eseguito con le caratteristiche indicate dagli elaborati strutturali.

→ **COPERTO**

La struttura sarà in legno lamellare sulla quale sarà posizionato uno strato isolante di lana di roccia con spessore pari a cm 20. Il manto di copertura sarà costituito da tegole in laterizio o cemento, mentre le lattonerie, canali di gronda, pluviali scossaline e converse in lastre di lamiera preverniciata spessore 6/10. E' prevista una impermeabilizzazione con guaina singola di mm 4.

→ **TERRAZZA**

Sul solaio è prevista una guaina da 4 mm, con sovrastante massetto di pendenza armato di spessore 5/10 cm tipo Isolcap, impermeabilizzazione con doppia guaina, la superiore ardesiata.

→ **SCALA E PIANEROTTOLO INTERMEDO**

In c.a. in opera con intradosso predisposto per il successivo strato di intonaco.

→ **IMPERMEABILIZZAZIONI ED ISOLAMENTI**

Tutti i balconi e le logge saranno protetti da una betonguaina da 2/3 mm di spessore opportunamente risvoltata contro le pareti e sotto le soglie delle portefinestre, essa sarà posata su massetto frattazzato di spessore 5/10 cm.

→ **INTONACI ESTERNI**

Le pareti esterne non interessate dal cappotto saranno rivestite con intonaco del tipo premiscelato idrofugato a base cementizia o lasciate in cemento a vista secondo le indicazioni della DL.

→ **INTONACI INTERNI, STUCCATURE E RASATURE**

Le pareti e i soffitti di tutti i piani di abitazione, l'intradosso delle scale e dei pianerottoli e le pareti del vano scala saranno rivestiti con intonaco premiscelato a base gesso, salvo l'adozione di diverse tipologie di materiali. Ove necessario, saranno posti in opera paraspigoli in alluminio.

→ **PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

I pavimenti saranno in ceramica o grès porcellanato, posata su opportuno sottofondo, aventi dimensioni di cm 60x15 oppure 60x30 effetto legno, oppure cm 60x30 effetto pietra, di prima scelta commerciale, posati ortogonali e fugati, visionabili in sala mostra. I locali delle abitazioni avranno zoccolini battiscopa in legno bianco coordinato con le porte di capitolato dell'altezza di cm 7 spessore mm 9 posati con mastice e chiodi, esclusi quelli dei bagni con le pareti rivestite in ceramica o grès porcellanato 60x30. Internamente agli alloggi verranno poste in opera reggette in ottone di separazione dei vari tipi di pavimentazione e sulle soglie di tutte le porte.

Il pavimento delle scale, dei pianerottoli sarà in marmo resina sp. 2cm. I pavimenti dei locali garage saranno eseguiti in gres ceramico cm. 20x20 colore grigio o simile. Laddove cambia il tipo di pavimento saranno posizionate soglie interne piatte in listelli di ottone cromato satinato. Per le terrazze è previsto un pavimento in gres porcellanato antigelivo in formato cm 30x30 di primaria ditta posato a colla con fuga ed il battiscopa sarà in ceramica.



→ **BANCALI E SOGLIE**

Tutti i bancali delle finestre e le soglie delle porte di accesso all'abitazione saranno in cemento, avente spessore di cm 5 e dotati di gocciolatoio.

→ **OPERE IN FERRO E LATTONERIE**

Le lattonerie, i canali di gronda, i pluviali, le scossaline e le converse saranno in lastre di lamiera preverniciata spessore 6/10 con colorazione RAL a scelta della D.L. I balconi, come previsto dal progetto, avranno il parapetto in ferro zincato-verniciato e vetro.

→ **PORTONCINO D'INGRESSO**

I portoncini di ingresso agli alloggi saranno blindati.

→ **PORTE INTERNE**

Porte interne in laminatino colore bianco in legno cieche ad un'anta liscia reversibili, tamburate, con battente formato da pannello con l'interno alveolare a struttura semi resinata dello spessore nominale di mm 30, con telaio perimetrale di irrigidimento a sostegno e rinforzi per serratura. Le maniglie saranno in cromo-satinato.

→ **SERRAMENTI ESTERNI**

Finestre e portefinestre saranno ad una o più ante in PVC bianco del tipo monoblocco di sezione 80 x 68 con ferramenta e tappi dei cardini in cromo-satinato. I vetri saranno del tipo vetro-camera 45 DB ESG 10/16/44.2. I portoncini delle autorimesse, saranno del tipo basculanti con telaio in lamiera di acciaio zincata aventi dimensioni come da progetto, dotate di serratura di tipo Yale e con foratura per l'areazione permanente.

→ **OSCURAMENTI**

Tapparelle in alluminio di colore grigio o simile.

→ **TINTE E VERNICI**

In tutte le pareti non rivestite ed i soffitti di tutti i locali degli alloggi sarà applicata una tinteggiatura a tempera traspirante e antimuffa di colore bianco, data a due mani. Sulle pareti esterne verrà eseguito un intonachino colorato di finitura del cappotto (colore a scelta della direzione lavori).

→ **IMPIANTO IDRO-SANITARIO E DI RISCALDAMENTO**

Centrale termica a pompa di calore centralizzata per impianto idrico-sanitario e riscaldamento/raffrescamento. – Tubazioni in multistrato sia per impianto idrico-sanitario che riscaldamento/raffrescamento. – Ventilconvettori in ogni ambiente e termo arredi elettrici nei bagni.

a) **BAGNI**

Sanitari a pavimento filo-muro, wc e bidet marca "Paffoni" (o similari), completo di cassetta di scarico a scomparsa "Tece" o simile, dotata di meccanismo di scarico per la riduzione del consumo di acqua potabile. Lavandino marca "Geberit" (o similari) completo di gruppo miscelatore monoforo per lavabo con saltarello cromato serie "Paffoni" (o similare). Attacco e scarico per lavatrice, costituito da rubinetto porta gomma e scarico. Piatto doccia in ceramica 80x80 o 70x90 h. 5/10 cm, mix doccia monocomando completo di asta doccia regolabile cromati serie Paffoni (o similare), box doccia escluso.

a) **CUCINA**

Attacco e scarico per lavello (escluso da fornitura e montaggio dello stesso) e per lavastoviglie.

b) **GARAGE**

In ogni autorimessa è previsto uno scarico a pavimento dotato di piletta sifonata in PVC.

Nei tre vani tecnici sarà predisposto un punto di collegamento per l'addolcitore dotato di presa elettrica e scarico (fornitura addolcitore esclusa).

→ **SCARICHI - CANNE FUMARIE- CANNE ESALAZIONE – FOGNATURE**

Colonne verticali di scarico e relativi esalatori, in plastica speciale per alte temperature di sezione adeguata, complete dei pezzi speciali necessari, opportunamente coibentate. Condotti esalatori per fumi cucina in PVC UNI 300 di diametro adeguato e torrino in lamiera preverniciata sul coperto. La fognatura dell'edificio sarà divisa in due reti distinte e separate. Una rete di acque bianche per la raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture e dalle aree cortilive. Una rete di acque nere per la raccolta di tutti gli scarichi luridi, tali acque saranno convogliate in pubblica fognatura, sempre previa interposizione di sifone Firenze (di adeguate dimensioni). Verrà installato un pozzetto degrassatore per la raccolta dei solidi della linea cucina e la fossa IMHOFF per i bagni.

→ **IMPIANTO TV**

Impianto televisivo costituito da antenna centralizzata, composta da apparecchiatura generatrice di segnale e da apparati di ricezione installati su supporto porta antenne, i servizi dall'impianto sono i seguenti: 9 programmi televisivi terrestri su tutte le prese TV (3 canali RAI + 6 canali privati), tutti i segnali SAT digitali e analogici trasmessi dai satelliti situati su di una sola presa per unità immobiliare (predisposizione alla ricezione di canali satellitari). La effettiva possibilità di visione di canali satellitari rimane a carico di ciascun acquirente che dovrà dotarsi di apposito decoder.

→ **IMPIANTO ELETTRICO**

Impianto elettrico secondo le norme CEI/ENPI mediante rete di distribuzione sottotraccia con tubo corrugato in plastica, fili conduttori in rame di sezione idonea: l'impianto sarà previsto in due reti distinte e separate, una per le linee da 16 ampere, l'altra per l'illuminazione e le prese da 10 ampere. Il centralino e le sezioni dei conduttori saranno dimensionati per la potenza prevista (V 220 – Kw 1,5), i frutti saranno della ditta VIMAR PLANA con mostrine del tipo standard con placche in tecnopolimero color bianco. In dettaglio l'impianto consisterà in: Interruttori differenziali "salvavita" in numero di 1 per ogni alloggio e relativa autorimessa, posizionati secondo le indicazioni di progetto. Centralino di appartamento, incassato nella posizione di progetto, due interruttori magnetotermici, bipolari, uno da 16 ampere e l'altro da 10 ampere, per la separazione delle linee. Per i vani di ciascun alloggio è prevista la seguente dotazione:

- a) ANGOLO COTTURA (O CUCINA) n.1 punto luce interrotto a soffitto o a parete n.1 punto luce interrotto a parete per cappa aspirante n.3 prese da 16A+T (frigorifero, lavastoviglie, forno cucina) n.3 prese bipasso da 10/16A+T (posizionate sul piano di lavoro della cucina) n.1 punto luce interrotto con plafoniera esterna
- b) INGRESSO – SOGGIORNO n.1 punto luce interrotto a soffitto o a parete n.1 punto di alimentazione per cronotermistato n.4 prese bipasso da 10/16A+T n.1 punto presa Telecom (solo canalizzazione) n.1 punto presa TV n.1 punto luce invertito n.2 punto luce interrotto con plafoniera esterna
- c) BAGNO_1 n.1 punti luce interrotto a soffitto o a parete n.1 presa bipasso da 10/16A+T n.1 punto luce interrotto a parete per specchiera n.1 presa da 10/16A+T (lavatrice)
- d) BAGNO_2 n.1 punti luce interrotto a soffitto o a parete n.1 presa bipasso da 10/16A+T n.1 punto luce interrotto a parete per specchiera n.1 presa da 10/16A+T (lavatrice)
- e) DISIMPEGNO n.1 punto luce invertito a parete
- f) CAMERA LETTO 1 MATRIMONIALE n.1 punto luce invertito a parete n.4 prese bipasso da 10/16A+T n.1 punto presa TV n.1 punto presa Telecom (solo canalizzazione) n.1 punto luce interrotto con plafoniera esterna
- g) VANO SCALE n.1 punto luce deviato
- h) CAMERA LETTO (SINGOLE) n.1 punto luce deviato a parete n.3 prese bipasso da 10/16A+T n.1 punto presa TV n.1 punto presa Telecom (solo canalizzazione)

- i) GARAGE n.1 punto luce interrotto a soffitto o a parete n.1 presa bipasso da 10/16A+T
- j) TERRAZZA n.1 punto luce interrotto a parete

→ **IMPIANTO CITOFONICO**

Impianto video-citofonico dotato di pulsantiera luminosa dei campanelli di chiamata all'ingresso di ciascun alloggio, dotato di apriporta del cancello pedonale generale e citofono esterno con video all'ingresso di ognuna delle tre scale.

→ **FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

L'edificio sarà dotato di impianto a pannelli fotovoltaici con potenza pari 37 KW a servizio delle tre pompe di calore e delle luci condominiali (posizione dei pannelli da definire).

N.B.: tutti gli impianti saranno realizzati secondo le vigenti norme in materia, al termine dei lavori verrà rilasciata ai singoli acquirenti copia delle dichiarazioni di conformità degli impianti di cui alle leggi 46/90 e 10/91.

→ **AREA ESTERNA**

La sistemazione generale del lotto prevede la pavimentazione dei marciapiedi e del portico in gres porcellanato anti gelivo da esterno e quella del corsello carraio e pedonale condominiale in elementi modulari in cls tipo autobloccante. I formati e i colori dei pavimenti saranno scelti dalla D.L..

La divisione tra i giardini di pertinenza esclusiva e la delimitazione dell'area cortiliva condominiale saranno realizzate con rete plastificata montata su pali zincati altezza minima cm 100.

Verranno posizionati 2 cancelli pedonali e 2 cancelli carrai condominiali motorizzati ad anta per le zone comuni. I cancelli saranno in ferro zincato e verniciato a disegno semplice.

Nei giardini di pertinenza esclusiva verrà predisposta una canalizzazione vuota fino all'interno di un pozzetto per eventuale alimentazione elettrica esterna. Verrà altresì predisposto nel giardino, sempre all'interno di un pozzetto, un attacco d'acqua con rubinetto porta gomma per l'eventuale irrigazione dei giardini.

Nei giardini condominiali e nel corsello carraio verrà predisposta l'illuminazione elettrica.

Il terreno sarà livellato e predisposto per la piantumazione che avverrà in conformità all'abaco delle essenze arboree previsto dal Comune di Minerbio.

N.B.: LE PROSPETTIVE, LE PIANTE E LE MISURE POTRANNO SUBIRE LIEVI MODIFICHE IN FUNZIONE DI ESIGENZE COSTRUTTIVE E/O NECESSITA' DERIVANTI DA APPROVVIGIONAMENTO MATERIALI. IL CAPITOLATO POTRA' ESSERE MODIFICATO, MANTENENDO PERO' INALTERATE LE CARATTERISTICHE QUALITATIVE DEI SINGOLI PRODOTTI.