



CAPITOLATO

DEI LAVORI EDILI E DELLE OPERE DI FINITURA
DEL FABBRICATO IN VIA GUERZONI - MODENA



Strada Morane 146 - Modena
Email: pierre@agenziapierre.com

CARATTERISTICHE GENERALI E PARTICOLARI DEL FABBRICATO

La descrizione delle opere viene di seguito riportata al fine di fornire agli acquirenti una chiara e sufficiente informazione sul tipo, qualità e grado di finitura delle unità immobiliari proposte. Per quanto riguarda le dimensioni, si rinvia espressamente ai disegni allegati. Durante il corso dei lavori, il D.L. si riserva la possibilità di apportare piccole modifiche, per esigenze di ordine tecnico e progettuale, lasciando comunque inalterate le caratteristiche generali dell'opera.

1 - STRUTTURE PRINCIPALI

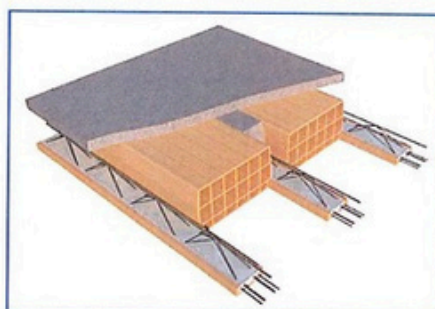
L'edificio è stato realizzato nel seguente modo:

scavi di sbancamento e in sezione, per la realizzazione dell'edificio, eseguiti fino alle quote indicate dal progetto esecutivo delle strutture portanti e con le dimensioni derivanti dai calcoli e dalle prove geologiche, onde realizzare un sicuro piano di posa per la fondazione, per trasmettere al terreno un carico unitario che non superi quello massimo ammissibile.



platea di fondazione in cemento armato, così come **travi e pilastri**, opportunamente dimensionati secondo le indicazioni del tecnico calcolatore, nel rispetto delle normative strutturali, energetiche ed acustiche, vigenti alla data di presentazione della concessione edilizia, sia per quanto attiene alle dimensioni, sia per quanto concerne titoli e dosaggi del calcestruzzo e qualità dell'acciaio di armatura.

muratura esterna, dello spessore complessivo di circa cm.40 con isolante esterno e blocco termico interno, intonacati e tinteggiati, come indicato nel progetto.



i solai del tipo "a travetti e pignatte", con sovrastante caldana e rete elettrosaldata.

la copertura è realizzata in latero-cemento, con sovrastante pacchetto isolante.

le grondaie, i pluviali e le lattonerie in genere, con materiale a scelta della D.L., di sezione adeguata al carico meteorologico massimo.

le pareti divisorie interne sono in mattoni forati di laterizio dello spessore di cm. 8 e per quanto riguarda i bagni di spessore di cm. 12 (ove possibile), per agevolare il passaggio degli impianti.

il marciapiede di contorno al fabbricato sarà eseguito con materiali antigelivi ed antiscivolo posati a colla su caldana in cemento con rete elettrosaldata e filette di contenimento in cls. o altro materiale a scelta della Direzione Lavori.



l'area cortiliva sarà pavimentata nella zona carrabile e calpestabile, con elementi autobloccanti, mentre la zona adibita a verde, sarà riempita con terra pronta per ricevere il verde e le piante (a carico degli acquirenti).

la recinzione sul fronte strada è composta da muretto e colonne in c.a. con sovrastante cancellata in ferro zincato e verniciato a disegno semplice e altezza come da indicazioni della direzione lavori.

2 - IMPIANTI: IDRICO - TERMICO - SANITARIO - PREDISPOSIZIONE CONDIZIONAMENTO.

L'impianto idrico sarà eseguito a regola d'arte e perfettamente funzionante, dal contatore posto all'esterno del fabbricato secondo le indicazioni dell'Ente erogatore, verrà allacciata una colonna montante, fino al collettore di distribuzione di ogni singolo alloggio;

Impianto termico: l'impianto sarà singolo per ogni unità immobiliare, con funzionamento mediante caldaia a condensazione di potenzialità adeguata e radiatori. Nei singoli bagni sarà montato un radiatore in acciaio del tipo "thermoarredo". Nei locali abitabili saranno garantite le temperature previste dalla legge vigente.



Impianto sanitario: il bagno principale sarà attrezzato con sanitari in porcellana bianca serie sospesa o a filo muro e più precisamente: n° 1 piatto doccia, n° 1 water, n° 1 bidet; ed un attacco per scarico lavatrice. La rubinetteria sarà con miscelatore monocomando della Ditta Zuccheti (serie Zetamix 1900 o similari).



Impianto gas per uso domestico: l'impianto sarà eseguito con tubazioni poste parzialmente sottotraccia in rame, (con scatola d'ispezione in corrispondenza di giunzioni o curve). La distribuzione avrà inizio dal contatore, che sarà posto al piano terra protetto da apposito armadietto, ed alimenterà il piano di cottura con rubinetto in ottone posto nella cucina, e la caldaia, con opportuna valvola di intercettazione.

Condizionamento: ogni alloggio sarà predisposto per l'installazione dell'impianto di aria condizionata con n° 3 punti split.

Saranno predisposti tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi (Enel, telefono, acqua, gas, fognatura), tranne i singoli contratti di fornitura da stipulare da parte dei singoli acquirenti.

3 - INTONACI E TINTEGGIATURE

Intonaci appartamenti: tutte le pareti ed i soffitti, saranno rifiniti con intonaco premiscelato a base calce;

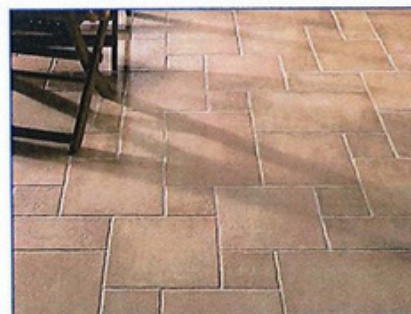
Tinteggiature: tutti i locali intonacati verranno tinteggiati a tempera bianca a perfetta copertura.

4 - PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, SOGLIE E BANCALI

I pavimenti di ciascuna unità immobiliare verranno eseguiti a scelta della parte acquirente, fra una vasta gamma di campionature a disposizione presso la ditta scelta dalla D.L.

Detta campionatura sarà così distinta:

nell'intero appartamento, piastrelle di ceramica di 1° scelta, dimensioni 60 x 60 o 80 x 80 o altro formato, montate con fuga.



Sono esclusi pezzi speciali, decorazioni e pose particolari. Le autorimesse saranno rifinite con pavimento in battuto di cemento liscio.

Rivestimenti:

- a) la cucina sarà rivestita sulla parete dell'angolo cottura, fascia da cm. 80 dal pavimento a cm. 160, con piastrelle di ceramica di prima scelta dimensioni cm. 20 x 20 o 20 x 25 o altro formato.
- b) Il bagno verrà rivestito su tutte le pareti per un'altezza di ml. 1,20 e ml. 2,00 nel piatto doccia, con piastrelle di ceramica di prima scelta, dimensioni 20x20 o 20x25. Altri formati di dimensioni maggiori saranno da concordare con eventuali differenze di costo.

Sono esclusi: pezzi speciali, decorazioni, cornici, pose particolari e/o diagonali.

5 - SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Le finestre e le porte-finestre avranno i telai in pvc, completi di zanzariere, vetri camera spessore mm. 4/12/4 adeguati ai requisiti acustici e nel rispetto della relazione del termotecnico.



Le porte d'ingresso di ogni unità immobiliare saranno di tipo blindato, simili a quella già presente nel fabbricato rivestite in legno color noce, complete di coibentazione, artigli antistrappo, serratura di sicurezza a più punti di chiusura, pomolo e ferramenta in ottone in color brunito.

Tapparelle esterne; saranno in pvc di tipo avvolgibile motorizzato.

Le porte interne di media misura (210 x 80) saranno del tipo tamburato in legno, o del tipo in laminato, o del tipo laccato bianco liscio, con bordi perimetrali ad incasso e maniglie in bagno d'ottone lucido o cromo lucido o cromo satinato.

I battiscopa saranno in legno come le porte interne.

I portoni delle autorimesse saranno del tipo basculante.

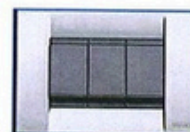


6 - IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO E TV.

L'impianto elettrico verrà realizzato sottotraccia ed a norma di legge in tutti i locali di abitazione.

Ogni alloggio sarà dotato di prese, deviatori e commutatori di corrente della Ditta VIMAR, serie IDEA, o similari.

Ogni unità immobiliare sarà provvista di impianto videocitofonico eseguito separatamente dagli altri impianti, con impiego di conduttori e tubazioni a se stanti.





L'impianto sarà costituito da un videocitofono con apriporta incorporato installato nell'ingresso di ciascun alloggio.

Ciascun alloggio, sarà munito di un salvavita differenziale a.s., con relè magnetico e termico bipolare a taratura fissa, installabile ad incasso.

- gli impianti sottotraccia, sono già presenti all'interno dell'abitazione.

L'impianto televisivo sarà collegato ad un'antenna autoportante, montata sul tetto dell'edificio.

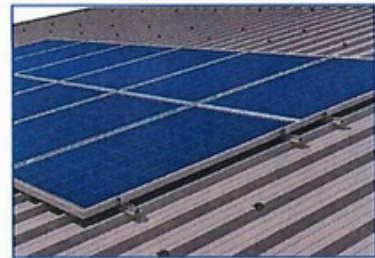
In ogni alloggio è previsto un impianto TV con una centralina atta a ricevere i canali in digitale terrestre. La potenzialità della centralina amplificatrice sarà tale da consentire una normale ricezione, anche con l'uso contemporaneo di tutte le prese installate con tutti i segnali terrestri sia analogici che digitali.



E' prevista l'esecuzione dell'impianto di messa a terra, secondo le indicazioni di legge, a protezione contro le tensioni di contatto. Il punto di collegamento fra dispersore e conduttore di terra sarà accessibile tramite apposito pozzetto.

7 - IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Gli appartamenti, saranno dotati di impianto fotovoltaico costituito da pannelli al silicio monocristallino, installati sulla copertura, per una produzione minima di potenza come da normativa in essere al momento della presentazione della documentazione per il rilascio della Concessione Edilizia.



8 - RACCOLTA DELLE ACQUE E FOGNATURE

Saranno eseguite con il montaggio di canali di gronda e pluviali di sezione adeguata al carico meteorologico massimo, con tubi orizzontali in PVC di collegamento tra la base del pluviale e il pozzetto di raccordo della fognatura.

La rete orizzontale di raccolta delle acque bianche, completa dei necessari pozzetti di raccordo, sarà eseguita in tubazioni di PVC, e posta



in opera su massetto continuo di calcestruzzo, con rinfiacco e protezione totale sempre in calcestruzzo. Le tubazioni, poste alla profondità, con la pendenza e le dimensioni previste dal progetto esecutivo, saranno provviste di tutti i pezzi speciali necessari e dovranno avere i giunti a perfetta tenuta, saldati con apposito mastice.

Le acque scure saranno scaricate e smaltite nel seguente modo:

le tubazioni di scarico del lavello di cucina, del wc, del bidet, dei lavabi, della lavastoviglie, della lavatrice, della vasca da bagno e doccia, saranno convogliate alla colonna verticale principale di scarico, con tubi in polietilene (tipo Geberit) o PVC per alte temperature, completi di raccordi o pezzi speciali;

gli scarichi confluiranno in fosse biologiche a perfetta tenuta, di adeguata capacità e caratteristiche funzionali, raccordate alla rete pubblica.



Pierpaolo Po
Broker Immobiliare

Portatile: 335-12.41.518

Mail: pierpaolopo@agenziapierre.com
www.pierpaolopo.com



Fabio Montagnani
Assistente Immobiliare

Portatile: 338-16.40.066

Mail: fmontagnani@agenziapierre.com
www.fabiomontagnani.it



Progetto Immobiliare S.R.L.
Strada Morane 146 - Modena
pierre@agenziapierre.com