

COMUNE DI MALALBERGO

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE BIFAMILIARE DA REALIZZARSI IN VIA BASSA INFERIORE s.n.c. - ALTEDO

CAPITOLATO DI VENDITA

PROPRIETA': GIORDANI CESARE SRL

DATA: SETTEMBRE 2023



Salicini Clara Ingegnere

cell. 339-1573389

NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE RESIDENZIALE IN VIA BASSA INFERIORE, COMUNE DI MALALBERGO

CAPITOLATO DI VENDITA

- 1) **STRUTTURE PORTANTI**
Le strutture portanti verticali saranno realizzate con pareti cassero in calcestruzzo armato e isolato internamente ed esternamente. I solai saranno realizzati con pannelli cassero in polistirene e getto in c.a. (termosolaio). Tutti gli scavi e le opere in c.a. saranno realizzati secondo gli elaborati e le prescrizioni del progetto esecutivo delle strutture conformemente alla normativa antisismica vigente.
- 2) **PARETI**
Le pareti esterne portanti saranno rivestite per la parte interna in cartongesso. I tramezzi divisorii interni non portanti saranno realizzati in cartongesso dello spessore di cm. 10 o 25 a seconda della posizione/necessità. Le pareti divisorie tra le unità immobiliari avranno le caratteristiche idonee a rispettare la normativa sui criteri minimi acustici.
- 3) **ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI**
L'isolamento termico delle pareti esterne (cappotto) e della copertura sarà realizzato in conformità al progetto redatto dal Termo Tecnico e rispetterà le norme di legge previste per conseguimento delle Autorizzazioni Comunali.
- 4) **TETTO - MANTO DI COPERTURA**
Il manto di copertura sarà realizzato con tegole portoghesi di colore a scelta della D.L.. Il tetto piano sarà realizzato con guaina ardesiata impermeabilizzante e pavimento galleggiante.
- 5) **INTONACI E PITTURAZIONI**
Le pareti esterne saranno ultimate con finitura esterna per sistemi a cappotto con fissativo su rasatura e tonachino colorato; colore bianco/beige/marrone a scelta della D.L..
Le pareti interne saranno rasate con intonaco a base di gesso e calce.
Le tinteggiature interne saranno eseguite con due mani di pittura traspirante a tinta unita a coprire, colore bianco panna.
- 6) **RETE DI SCARICO E FOGNATURE**
Tutti gli apparecchi idro-sanitari avranno tubazioni di scarico in polietilene grigio antirumore anellato, fino al perimetro esterno dell'edificio, collegate alla rete fognante di raccolta generale (una per ogni unità abitativa) e sfocianti nella rete di acque bianche comunale già predisposta.
Saranno realizzate due distinte reti fognarie in pvc rosso tipo pesante: una per le acque chiare, dove saranno incanalate le acque provenienti da pluviali e caditoie, ed una per le acque nere dove saranno incanalati gli scarichi di bagni e cucine. Le acque delle cucine prima di immettersi nella linea delle fognature nere saranno raccolte in apposito degrassatore, quelle dei bagni in apposita fossa Imhoff. A

valle e prima dell'immissione nella rete comunale sarà predisposto un filtro batterico anaerobico, il pozzetto "sifonato" d'ispezione e la valvola antiriflusso.

7) OPERE DA LATTONIERE

I canali di gronda, le scossaline, le converse, le bandinelle, i pluviali ed i terminali degli stessi, saranno realizzati in lamiera preverniciata sagomata/rame, di sviluppo adeguato e posti in opera con adeguate staffe o cicogne e collari di fissaggio.

8) CANNE FUMARIE E DI ASPIRAZIONE

Le canne di esalazione delle cucine e dei bagni saranno realizzate in p.v.c. rigido, complete di comignoli in cotto o rame o altro materiale a scelta del D.L..

9) BANCALI E SOGLIE

I bancali delle finestre e i gradini della scala saranno realizzati in lastre di marmo o granito o altro materiale a scelta del D.L. spessore cm. 3, colore come da progetto.

10) PAVIMENTAZIONI ESTERNE

La pavimentazione esterna zona pedonale e carrabile sarà realizzata in porfido o altro materiale a scelta del D.L., mentre l'area comune esterna sarà asfaltata o altro a scelta del D.L..

11) FINITURE ESTERNE

Tutte le opere di finitura esterna quali tinteggiatura, parapetti, copertine ed elementi decorativi in genere, saranno realizzati nel rispetto del progetto architettonico.

12) SISTEMAZIONI ESTERNE E RECINZIONI

Le sistemazioni delle aree cortilive interne saranno realizzate secondo le indicazioni del progetto, con livellamento delle zone verdi, piantumazioni escluse. La recinzione lungo il lato strada sarà eseguita con muretto e sovrastante recinzione in ferro zincato e verniciato. Sugli altri lati e come divisione fra unità immobiliari, la recinzione sarà realizzata in rete metallica plastificata montata su cordolo in cemento.

13) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti della zona giorno e notte ai piani terra e primo saranno realizzati in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni 60x60.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in piastrelle di ceramica monocottura formato 20x40, fino ad un'altezza di cm 200.

Tutte le pavimentazioni e i rivestimenti dovranno essere di prima scelta.

14) BATTISCOPA

Tutti i vani dell'unità immobiliare pavimentati avranno zoccolino battiscopa in legno laccato bianco. Sul perimetro del fabbricato sarà posato un battiscopa in piastrelle in tinta con il pavimento esterno.

15) INFISSI

I telai a vetro, comprensivi di zanzariere inserite nel monoblocco, saranno realizzati in PVC bianco ad una o più ante, completi di vetro camera, guarnizioni e maniglie, montati su controtelai secondo le prescrizioni termo-acustiche di legge. Gli infissi avranno dispositivi Anta Ribalta.

Le chiusure esterne saranno realizzate con Tapparelle in p.v.c. verniciato in stabilimento, colore bianco o altro a scelta della D.L., comprensive di motorizzazione.

La porta di ingresso sarà di primaria Ditta, di tipo blindato a quattro rostri con pannello interno in legno tamburato liscio come le porte interne, montato su controtelaio metallico, completo di ferramenta, pomolo esterno, antispiffero e serratura a cilindro europeo. Il pannello esterno sarà in materiale specifico per esterni; colore pannello esterno bianco o altro a scelta della D.L..

Le porte interne saranno di primaria Ditta, in legno noce biondo, bruno o bianche, a scelta dell'Acquirente, finitura lisce, complete di coprifili, ferramenta in acciaio e maniglia in acciaio cromato/satinato (E' esclusa la fornitura di cassone e porta scrigno se non prevista in progetto).

L'accesso carrabile sarà realizzato con cancello in ferro zincato, apribile elettricamente. Il cancello carrabile sarà predisposto per la motorizzazione (fornitura esclusa).

I portoni di accesso alle autorimesse saranno del tipo sezionali con pannelli in lamiera zincata preverniciata, completi di motorizzazione.

16) IMPIANTO IDRICO – SANITARIO

L'impianto idrosanitario verrà realizzato mediante l'uso di tubazioni in multistrato atossico con idoneo isolamento termico. Per ogni unità si prevede un'utenza indipendente con contatore dell'acqua fredda ad uso sanitario inserita in un idoneo manufatto posto sulla recinzione. Verranno predisposti un riduttore di pressione, un filtro micrometrico e verrà realizzata la predisposizione per il futuro addolcitore.

Impianto idrico sanitario completo di rete di distribuzione per acqua calda e fredda all'interno per ogni unità, compresi raccordi di diametro opportuno e rete di scarico di ciascun apparecchio. I bagni saranno realizzati completi; gli apparecchi sanitari, da installare come previsto dal progetto, dovranno rispondere alla seguente descrizione:

- lavabo in ceramica bianco con colonna completo di rubinetteria;
- piatto doccia del tipo metacrilato, o resina/ceramica non superiore a cm. 80x100 predisposte per eventuali futuri box doccia;
- Nei bagni saranno installati sanitari (w.c. e bidet) sospesi con rubinetterie e cassetta di scarico ad incasso.

Sanitari marca Ideal Standard serie "Tesi" o altro a discrezione della D.L.; le rubinetterie saranno costituite da miscelatore monoforo con scarico a saltarello della ditta "Ideal standard" serie "Ceramik 2000" o altro a discrezione della D.L..

Nelle cucine saranno previsti gli attacchi occorrenti per lavello e lavastoviglie.

Il garage sarà dotato di punto acqua fredda con scarico e rubinetto porta gomma.

L'attacco per la lavatrice sarà installato nella lavanderia o nell'autorimessa a discrezione dell'Acquirente.

Nel giardino sarà posato un punto acqua all'interno di un pozzetto, secondo la disposizione indicata dell'Acquirente.

Ogni impianto idrico sanitario installato a servizio delle villette sarà accompagnato da Dichiarazione di conformità in riferimento al DM37/08, rilasciata dalla ditta installatrice, inoltre i materiali e le apparecchiature impiantistiche saranno coperte dalle rispettive garanzie di Legge.

17) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Il L'impianto di riscaldamento sarà di tipo autonomo, ciascuno con pompa di calore ad elevata efficienza energetica di primaria ditta costruttrice e alta affidabilità, con compressore e ventilatori inverter alimentati elettricamente, gas frigorifero R32 a basso (GWP) impatto ambientale, composta da unità esterna posizionata in giardino abbinata ad unità "interna" monoblocco contenente il bollitore di produzione acqua calda sanitaria e altri dispositivi impiantistici. posizionata in una zona dell'autorimessa.

La climatizzazione invernale ed estiva degli ambienti verrà realizzata mediante ventil-radiatori marca "Olimpia Splendid" o altro a scelta della D.L., disposti a parete in ogni locale principale, idonei per riscaldamento e raffrescamento, dotati di batteria, ventilatori tangenziali ad elevata silenziosità, piastra radiante per un riscaldamento più confortevole, e pannello di termoregolazione. Nei bagni verranno installati radiatori portasciugamani per il solo riscaldamento ambiente, dotati di valvole termostatiche di termoregolazione.

Per la termoregolazione generale dell'impianto di climatizzazione è previsto oltre ai dispositivi sopra descritti, un pannello di comando e programmazione remoto della pompa di calore (termostato) da posizionarsi nella zona di ingresso, o altro locale pilota.

Il sistema di distribuzione dell'impianto termico sarà realizzato con tubazioni idrauliche in multistrato opportunamente dimensionate e con idoneo isolamento termico; saranno inoltre installati collettori di distribuzione in apposite cassette da incasso a parete con relativo sportello d'ispezione in lamiera smaltata.

Per ogni ulteriore chiarimento e spiegazione, per le marche o caratteristiche tecniche dei componenti utilizzati, si rimanda alla redazione del progetto esecutivo degli impianti. Tutti gli impianti saranno certificati e i relativi progetti saranno depositati in Comune prima dell'inizio delle opere.

Ogni impianto termico installato a servizio delle villette sarà accompagnato da Dichiarazione di conformità in riferimento al DM37/08, rilasciata dalla ditta installatrice, inoltre i materiali e le apparecchiature impiantistiche saranno coperte dalle rispettive garanzie di Legge.

18) IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

L'impianto VMC che sarà realizzato avrà lo scopo di ricambiare l'aria dell'abitazione in maniera automatica, con bocchette di estrazione aria viziata e carica di umidità dai bagni e dalla cucina, l'aria viziata ma già temperata estratta sarà convogliata tramite apposite canalizzazioni ad un recuperatore di calore dotato di appositi ventilatori di estrazione e mandata, recuperatore di calore statico con by-pass di free cooling, sezione filtrante e sistema di regolazione e programmazione. L'aria ambiente viziata

prima di essere espulsa all'esterno, tramite il recuperatore di calore andrà a preriscaldare o preraffrescare un'analogia portata d'aria esterna filtrata di rinnovo che tramite apposite condotte sanificabili, verrà convogliata alle bocchette di immissione posizionate nei locali principali.

L'impianto di VMC è da considerarsi molto importante per garantire un ottimo ricambio dell'aria ambiente in modo automatizzato, alternativo alla ventilazione manuale mediante l'apertura manuale delle finestre doverosa e giornaliera per evitare elevati tassi di Umidità Relativa (UR%) nei locali e possibili fenomeni di condense e muffe superficiali; inoltre grazie ai filtri e al recupero di calore consente di immettere aria di rinnovo già purificata e temperata riducendo i consumi energetici.

19) IMPIANTO ELETTRICO - TV

Sarà realizzato secondo le vigenti norme in materia attualmente in vigore.

Sul tetto dei fabbricati è prevista l'installazione di un impianto a pannelli fotovoltaici di 5,5 kWp completo di ogni apparecchiatura per la produzione di energia elettrica.

Il materiale usato e le apparecchiature di comando e presa saranno del tipo Gewiss serie System di colore nero o bianco, oppure Vimar serie Plana colore bianco.

IN GENERALE è prevista per ogni unità abitativa:

- Alimentazione da contatori Enel;
- Fornitura e posa in opera di n. 1 linea elettrica dal quadro contatori Enel fino all'interno del centralino appartamento;
- impianto di messa a terra;
- Fornitura e posa in opera di n. 1 impianto videocitofonico, composto da n.1 posto esterno a n. 1 pulsante portanome installato sulla recinzione esterna e n. 1 a parete da installare all'interno dell'unità abitativa e campanello di servizio all'esterno dell'abitazione;
- Fornitura e posa in opera di n.1 apertura porta a servizio cancello carraio con pulsante di apertura da installare all'interno di ogni citofono.

DOTAZIONI PER OGNI LOCALE REALIZZATO

- GARAGE: è prevista l'installazione di un punto luce a soffitto comandato da due posizioni; è prevista l'installazione di una presa bivalente di portata 16 A.
- INGRESSO: per l'ingresso è prevista l'installazione di un punto luce a soffitto comandato da due posizioni; è prevista l'installazione di una presa bivalente di portata 10 A.
- SOGGIORNO: per ogni soggiorno è prevista l'installazione di due punti luce a soffitto/parete comandato da due o tre posizioni; è prevista l'installazione di un gruppo prese da tre prese 10 A e di due gruppi prese da una sola presa 10 A, è prevista l'installazione di una presa TV e la predisposizione per la prima presa telefonica.
- ZONA CUCINA: per ogni cucina è prevista l'installazione di un gruppo prese da due prese bivalenti 16 A per l'alimentazione del forno e dei fornelli ad induzione, di due gruppi prese da una sola presa universale 16 A per l'alimentazione del frigo e della lavastoviglie, l'installazione di un gruppo prese contenente una presa bivalente ed una universale da sistemarsi sopra il piano di lavoro della cucina,

una linea di alimentazione per la cappa di aspirazione.

- DISIMPEGNO O ANTIBAGNO: per ciascuno di questi locali è prevista l'installazione di un punto luce a soffitto comandato da due posizioni; è prevista l'installazione di una presa di portata 10 A.
- LAVANDERIA: per ogni zona lavanderia è prevista l'installazione di un punto luce a soffitto comandato da una posizione; è prevista l'installazione di due prese universali di portata 16 A sezionata da un interruttore bipolare non automatico per la lavatrice e l'asciugatrice e di una presa di portata 10 A di servizio.
- BAGNO: per ogni bagno è prevista l'installazione di un punto luce a soffitto comandato da una posizione e di un punto luce sopra la specchiera comandato da una posizione e di una presa universale di portata 16 A di servizio.
- CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE: per ogni camera da letto è prevista l'installazione di un punto luce a soffitto comandato da due o tre posizioni; è prevista l'installazione di tre gruppi prese da due prese 10 A e di un gruppo prese da una sola presa 10 A, è prevista l'installazione di una presa TV, è prevista l'installazione di una presa telefonica.
- CAMERA DA LETTO SINGOLA CON POSTAZIONE DI STUDIO: per ogni camera da letto è prevista l'installazione di un punto luce a soffitto comandato da due posizioni; è prevista l'installazione di due gruppi prese da tre prese 10 A, di un gruppo prese da due prese 10 A e di un gruppo prese da una sola presa 10 A, è prevista l'installazione di una presa TV e di una presa telefonica.
- SCALE: per le scale è prevista l'installazione di uno o due punti luce, a seconda delle situazioni, comandati da due posizioni diverse.
- ZONA POMPA DI CALORE E INVERTER: è prevista l'installazione di un punto luce a parete comandato da una posizione e di due prese bivalenti di portata 16 A.
- ESTERNI: A parete o a soffitto in corrispondenza del portoncino d'ingresso principale è prevista la posa di un punto luce completo di corpo illuminante.

Nel giardino sarà portato, dentro un pozzetto, un punto di corrente secondo la disposizione dell'Acquirente.

- QUADRO ELETTRICO: quadro elettrico centralino da 48 moduli composto da un interruttore differenziale di portata 32 A, due interruttori magnetotermici di portata 10 A per le luci e per le prese piccole, tre di portata 16 per le prese della cucina e della lavatrice e quanto in dotazione dell'impianto fotovoltaico e della pompa di calore.
- IMPIANTO TV: Sul tetto di ogni unità, sarà installata un'antenna terrestre con centralino atto a ricevere il digitale terrestre.

Tutti gli impianti saranno realizzati in conformità delle norme vigenti e certificati.

20) ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI E ACCATASTAMENTO

Sono previsti gli allacciamenti alle reti urbane di distribuzione di energia elettrica, acqua e telefono, ma i relativi contributi richiesti dalle Aziende erogatrici (ENEL- HERA- TELECOM ITALIA) saranno anticipati temporaneamente dalla Parte Venditrice dovranno essere rimborsati prima della consegna delle chiavi.

N.B. LE PROSPETTIVE, LE PIANTE E LE MISURE, NONCHÉ LA POSIZIONE E DIMENSIONE DI CAVEDI IMPIANTISTICI E PILASTRI POTRANNO SUBIRE LIEVI MODIFICHE IN FUNZIONE DI ESIGENZE COSTRUTTIVE DURANTE IL CORSO DEI LAVORI.

....., lì

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE