

CAPITOLATO E DESCRIZIONE DELLE OPERE

COMPLESSO RESIDENZIALE **COMPOSTO DA 5 VILLETTE A SCHIERA** sito in **BULGAROGRASSO (CO)** - Via Monte Rosa **RESIDENZA ALICE**



A) CONSIDERAZIONI GENERALI

L'insediamento in oggetto è localizzato in **Bulgarograsso (CO)**, **Via Monte Rosa** costituito da un complesso residenziale, composto da 5 villette a schiera. Il Complesso è accessibile da Via Monte Rosa, come evidenziato sulle tavole grafiche.

B) CARATTERISTICHE TECNICO- EDILIZIE

B1) - struttura edile:

- fondazioni in cemento armato/platea.
- formazione di vespaio areato costituito da casseri modulari tipo igloo, sotto piano terra (areazione griglia in facciata).



- realizzazione di drenaggio alla base della fondazione e raccolta in appositi pozzi perdenti e linee di raccolta e smaltimento acque piovane come da indicazione progetto "invarianza idraulica".



- d) muratura ai piani in blocchi semipieni di laterizio porizzato **spessore 25 cm (poroton)** legati con malta bastarda, posati su uno strato separatore (isolante acustico “isolmant” o simile). La prima fila orizzontale di mattoni alle unità viene realizzata in multipor Ytong blocco TT impermeabile di cls cellulare areato autoclavato idrofobizzato di massa, comprese fasce separatrici (calcestruzzo porizzato per correggere il ponte termico oltre che impedire la risalita di umidità).



- e) struttura portante verticale di elevazione realizzata con pilastri in c.a. disaccoppiati termicamente dalla muratura attraverso la posa di Celenit e muratura in blocchi di laterizio semipieno portante, legati con malta bastarda (spessore 25/50 mm).



- f) struttura portante orizzontale realizzata con cordoli e travi in c.a., solai in latero-cemento ai piani fuori terra, composti da travetti prefabbricati, pignatte e cappa collaborante armata. Sopra i box solaio predalles o latero cemento con sovrastante “ghiaietto” in protezione della guaina. Sopra ultimo solaio isolante e copertura in pannello sandwich da 4 cm con finitura esterna in lamiera preverniciata.



- g) inoltre verrà installata apposita linea vita/sistema di sicurezza anti-caduta come da normativa vigente.



- h) **telai serramenti monoblocco coibentati "Alpac" o "Pasini"**, (elimina ogni ponte termico **isolando il foro finestra**), con cassonetto isolato per tapparelle. Il monoblocco è costituito da spalle e lato superiore isolanti in polistirene estruso (XPS) e fibrocemento.



B2) - caratteristiche edilizie:

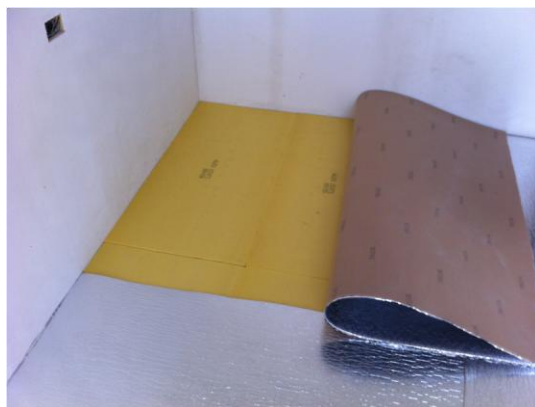
- a) tavolati interni spessore 8 cm in forati con sottostante, sovrastante e laterale isolante acustico tipo "isolmant" spessore 6 mm o similare. (Alcuni tavolati potranno essere spessore 12 cm forato oppure Ytong).
- b) intonaci piani terra e primo in pronto e gesso.
- c) intonaci locali servizi in pronto-cem e stabilitura.
- d) i box saranno lasciati a rustico. Pavimento in cls liscio con finitura al quarzo (tipo industriale).
- e) **Solette su piano riscaldato sopra la parte strutturale, isolamento termico e acustico** estradosso solaio, massetto alleggerito a base di cemento e polistirolo o soffiato spessore cm 15 circa a completa rasatura degli impianti idrico ed elettrico, materassino fonoisolante in polietilene espanso (tipo Isolmant radiante o similare), pannello sagomato per riscaldamento a pavimento sp. 4 cm, massetto per posa pavimenti spessore 5 cm in sabbia e cemento con additivi. (10/12 mm finale spessore per posa pavimentazioni interne).



- f) **Solette su vespaio isolamento termico e acustico** estradosso solaio, pannello isolante in schiuma Polyiso (Stiferite GT) o similare spessore 8cm, massetto alleggerito spessore cm 8 circa a completa rasatura degli impianti idrico ed elettrico, materassino fonoisolante in polietilene espanso (tipo Isolmant radiante o similare), pannello sagomato per riscaldamento a pavimento sp. 4 cm, massetto per posa pavimenti spessore 5/7 cm in sabbia e cemento con additivi.



- g) **isolamento acustico** solaio, realizzato con materassino fonoisolante in polietilene espanso tipo Isolmant radiante, posto sopra il massetto di cemento cellulare, compresa fascia a “L” perimetrale separatrice.



- h) **isolamento perimetrale “a cappotto esterno” spessore cm 14** in pannelli polistirene espanso sinterizzato additivato con grafite e rasatura finale con colori di finitura (a scelta della D.L.) a partire dal piano terreno. I primi 50/60 cm di cappotto al pian terreno saranno in polistirene espanso sintetizzato ad alta densità, per garantire maggiore resistenza meccanica agli urti e per impedire la risalita di umidità.



- i) Alcune porzioni di facciata saranno (sempre con sistema cappotto) con dogatura o comunque con intonachino finale di colore diverso (grigio/tortora) e abbinato alla facciata principale, solitamente color “panna”.
Tali porzioni e le colorazioni saranno a scelta della D.L.



- j) Canali e pluviali in alluminio o lamiera preverniciata.



B3) – canalizzazioni:

- a) tubazione verticale ed orizzontale interna per servizi (scarichi bagni) in PVC pesante fonoassorbenti tipo GHeberit oltre ad ulteriore copertura degli stessi con guaina FONODBAM o equivalente in polietilene.
Tubazione per aspirazione cucina in PVC.
tubazioni esterne per TELECOM - ENEL - citofoni ecc., in PVC leggero e tubi corrugati passacavo, compreso pozzetti in c.a. occorrenti.
- b) non è prevista la rete del gas. Il piano cottura sarà del tipo a induzione.



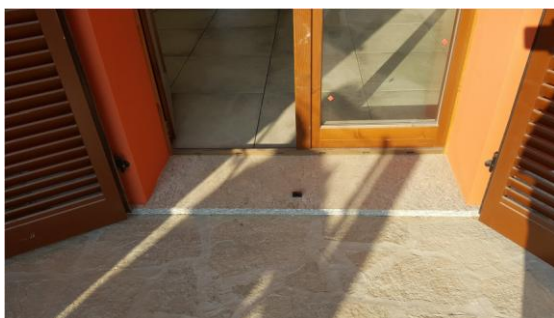
B4) – fognatura:

L'impianto di fognatura prevede:

- a) linea acque nere in PVC.
- b) linea acque chiare in PVC.
- c) pozzo perdente per smaltimento acque chiare di adeguate dimensioni.
- d) allacciamento alla fognatura pubblica.
- e) fossa biologica tipo imhof di adeguate dimensioni.
- f) pozzetti e camerette in c.a. occorrenti per ispezioni e innesti alla linea principale compresi sifoni

B5) – soglie e davanzali:

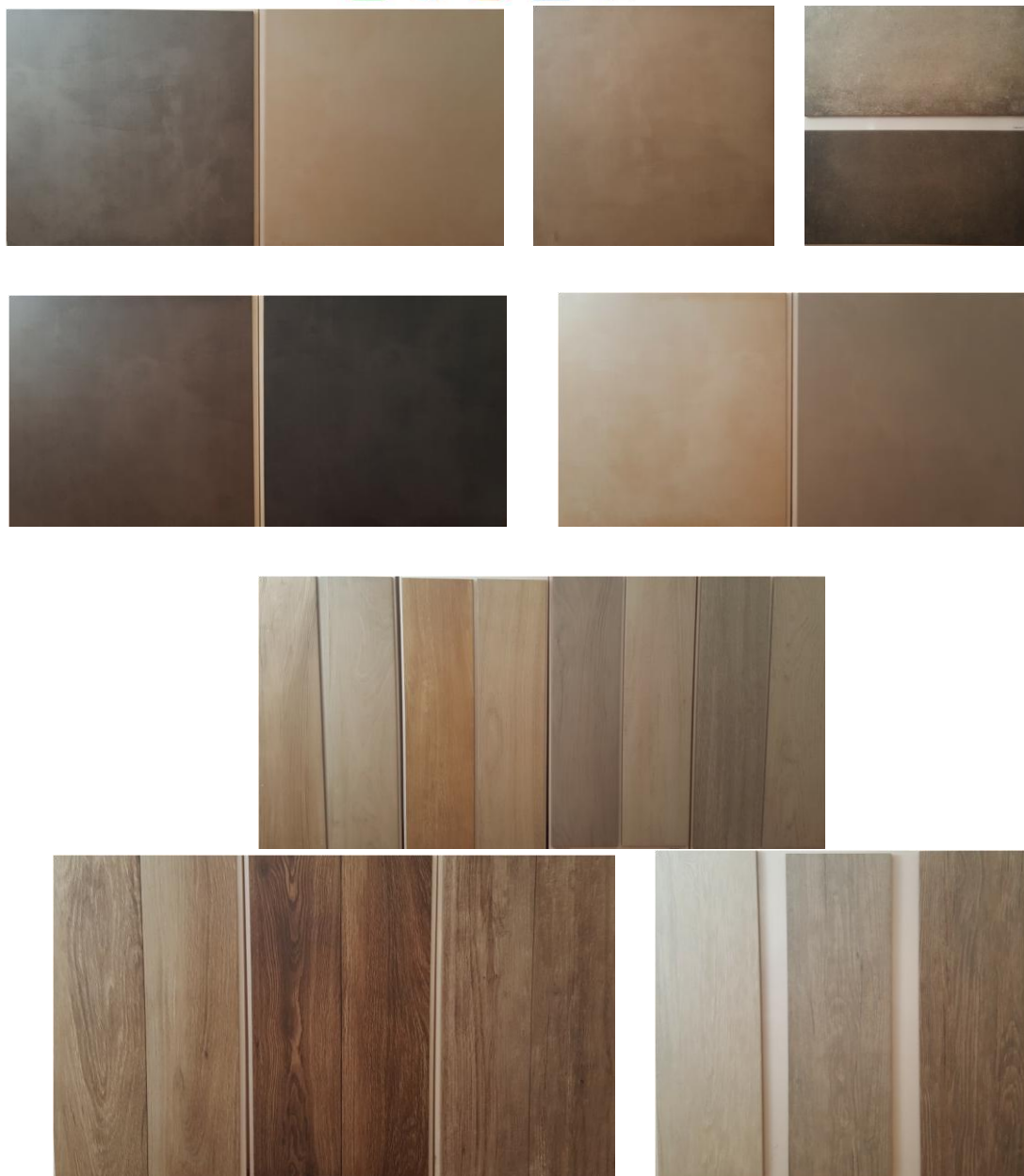
Le soglie e i davanzali (zona giorno e zona notte) saranno in serizzo spess. cm.3 (esterno) spazzolato su piano sega.



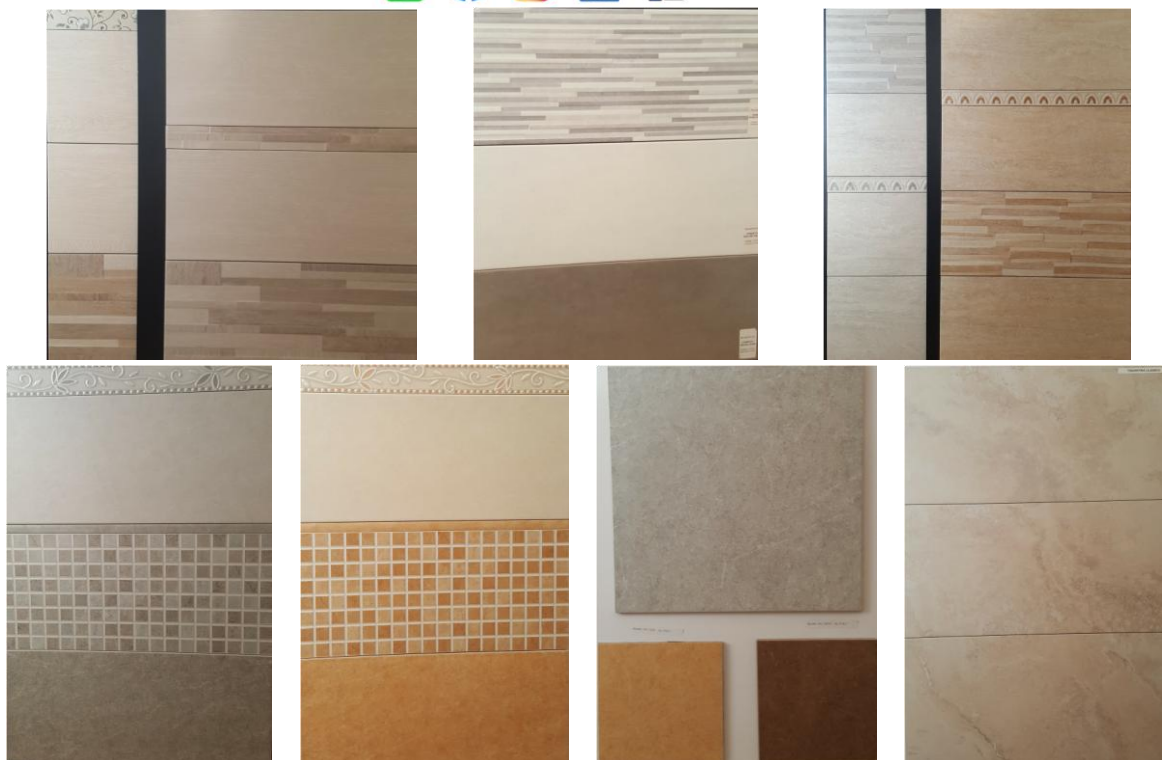
C) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

C1) – pavimenti interni:

- a) locali box in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo, tipo industriale (pavimento e posa escluso);
- b) piastrellatura locali di abitazione in GRES PORCELLANATO dimensioni 30 x 30, (varie tipologie per vari colori), 45 x 45 (varie tipologie per vari colori), 30 x 60 (varie tipologie per vari colori) oppure 60 x 60 (varie tipologie per vari colori) posati in quadro accostato fugato o a correre (spessore per posa piastrellatura 10/12 mm) posa diagonale esclusa. Disponibili inoltre pavimentazioni in GRESS PORCELLANATO "Finto Legno" (varie tipologie), (esclusa pavimentazione in box, cantine e cavedi se esistenti).



- c) per i servizi, pavimento in gres porcellanato dimensioni come locali di abitazione (varie tipologie per vari colori) e rivestimento servizi in CERAMICA BICOTTURA h. 200cm o h. 120 cm; nel caso di altezza rivestimento h. 120 cm il promissario acquirente dovrà decidere prima della formazione degli intonaci e comunicarlo durante i tracciamenti.



d) Zoccolino interno in legno di colore uguale o simile alle porte da capitolato.

C2) – pavimentazioni esterne;

- a) Marciapiedi e porticati, vialetti pedonali e viali carrabili in masselli prefabbricati autobloccanti.
- b) zoccolo sul perimetro dell'abitazione.



D) RECINZIONE

Le recinzioni perimetrali di tutto il complesso residenziale saranno in parte formate da una parte piena, costituita da un muretto in cls ad altezza variabile, e da una parte trasparente, realizzata da rete plastificata elettrosaldata e paline di sostegno, di altezza 100/120 cm e in parte solo rete. Le

recinzioni tra le unità verranno eseguite in rete plastificata elettrosaldata h. 100/120 cm. I cancelli pedonali d'ingresso verranno realizzati in struttura in ferro (microforati o struttura tubolare).



E) SCALE

Le scale interne sono rivestite in serizzo lucido, piano sega (alzate spessore cm 2, pedate spessore cm 3, zoccolino spessore cm 1). Il parapetto dove occorre può essere realizzato in ferro a disegno semplice o con la scelta di borchie, o in muratura (se scelto dal Promissario Acquirente durante lo stato avanzamento lavori divisione/tavolati o se già realizzato dalla D.L. Per S.A.L. superato).



F) VERDE INTERNO PRIVATO

La zona a verde verrà sistemata con pala meccanica (secondo le indicazioni della D.L.). Resta esclusa la fresatura, la semina a prato e la piantumazione.

G) IMPIANTO ELETTRICO

Gli impianti eseguiti in conformità alle vigenti norme CEE sono costituiti da tubazioni flessibili incassate e conduttori sfilabili di adeguata sezione.

Le scatole di derivazione e le scatole portafrutto, saranno poste in opera a filo del muro finito e verranno chiuse con coperchi a filo parete.

Le apparecchiature da incasso (squadrate oppure rotonde/bombate) saranno serie **LIVINGLIGHT BTICINO (pulsantiera e placca bianca, nera antracite).**

Impianto citofonico: N. 2 interno audio (n. 2 cornette/1 al piano).



G2) IMPIANTO TELEFONICO ED ANTIFURTO

Ogni unità sarà provvista di tubazioni e scatole vuote con traino.

Predisposizione impianto antintrusione Composto da tubazioni vuote per:

Tubazione con linea 3x1,5 per alimentazione centrale

Tubazione linea telecom per combinatore

Scatole di derivazione da incasso per distribuzione impianto

Tubazione vuota diam. 20 per radar (2), contatti su serramenti esterni, sirena esterna (1), inseritori o testiere al piano

G3) IMPIANTO TV

Ogni alloggio sarà provvisto di sola tubazione vuota, in tutti i locali ad eccezione dei servizi.

H) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Ogni unità sarà dotata di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo, alimentato da pompa di calore e suo relativo accumulatore.



L'impianto di riscaldamento sarà a **pavimento con serpentine** (tipo Rheau o similari).

I) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà costituito da una rete di distribuzione di acqua fredda e calda in tubazioni in multistrato, o altri materiali similari.

Gli apparecchi sanitari saranno sospesi di prima scelta e di colore bianco **Dolomite** serie Gemma o Pozzi Ginori mod. Selnova 3 o similari.



Dolomite serie Gemma



Pozzi Ginori serie Selnova 3

Saranno dotati di rubinetteria di tipo pesante, miscelatori marca **Grohe** modello Eurosmart o Ceraplan o similari.

In ogni alloggio sono previsti i seguenti apparecchi sanitari:

❖ **IN CUCINA (o angolo cottura):**

solo attacco acqua calda e fredda e scarico per lavello e lavastoviglie.

❖ **BAGNO AL PIANO TERRA:**

lavabo completo di gruppo di miscela; vaso completo di cassetta ad incasso e sedile in plastica; piatto doccia (escluso box doccia);

❖ **BAGNO AL PIANO PRIMO:**

lavabo completo di gruppo di miscela; vaso completo di cassetta ad incasso e sedile in plastica; bidet completo di gruppo di miscela; vasca in acrilico, con gruppo di miscela esterno.

Scarico e attacco lavatrice al pian terreno.

L) FOTVOLTAICO

E' previsto un **impianto fotovoltaico** come da normativa vigente, indipendente per ogni unità abitativa con inverter.



M) SERRAMENTI

M1) Serramenti.

Le basculanti dei box fuori terra saranno in lamiera verniciata. I serramenti saranno in PVC spessore mm. 80 tripla guarnizione, con doppi vetri con trattamento basso emissivo e gas Argon nell'intercapedine. Ogni finestra e porta finestra è già dotata di apertura a ribalta (vasistas). Tapparelle in alluminio elettriche.



M2) Porte.

La porta di divisione tra unità e box sarà Rei in alluminio bianco. Le porte interne saranno di tipo tamburato **cieco liscio o spazzolate** con apertura ad anta (a battente), vari colori (**bianco matrix, bianco rb, larice naturale, sequoia, noce scuro, wenge rb**) complete di coprifili, cerniere e maniglie cromosatiniate. Le porte scorrevoli con struttura metallica a scomparsa e le porte pieghevoli s'intendono escluse.

Il portoncino di sicurezza d'ingresso ad ogni singola abitazione sarà blindato con struttura in acciaio, coibentato internamente, con serratura di sicurezza a cilindro europeo, maniglie e pomoli in alluminio argento satinato, con finitura in pannelli di legno (esterno colore a scelta D.L.; pannello interno bianco).



Pannello interno



Pannello esterno

N) OPERE ESTERNE

Tutte le opere in ferro verranno verniciate previe due mani di minio antiruggine, con vernice oleosintetica (ad esclusione di quelli in ferro zincato, se esistenti) e due mani di finitura color “ferro micaceo” oppure zincate già rifinite a “polvere”, colorazione sempre “ferro micaceo”.

O) CASSETTE DELLA POSTA E NUMERI CIVICI

Ogni unità abitativa sarà dotata di cassetta della posta. Ogni complesso residenziale sarà dotato di numero civico.

P) ESCLUSIONI

Dalla presente offerta sono esclusi: tinteggiature interne; corpi illuminanti per i locali di uso

- a) privato; tutte le varianti ordinate e realizzate su richieste specifiche dell’
- b) Acquirente; antenna; pratiche catastali; spese per allacciamenti alle linee
- c) tecnologiche/utenze pubbliche.

d)

Q) OSSERVAZIONI FINALI

Nella presente offerta, oltre alle forniture su accennate, sono compresi i servizi tecnici relativi a:

- pratica per Permesso di Costruire o D.I.A.
- pratica per superamento Barriere Architettoniche legge 13/89 - pratica ex legge 10/91
- pratica per Cementi armati e tridimensionale verifica statica
- pratica per parere A.S.L. (ove necessario)
- pratica per parere V.V.F. (ove necessario)
- pratica per la richiesta di agibilità’
- Pratica per attestato prestazione energetica - Pratica per certificazioni impianti.

NORME FINALI

Le opere strutturali saranno realizzate conformemente al progetto e calcoli redatti dall’Ing. strutturista.

La parte “PROMITTENTE VENDITRICE” si riserva la facoltà di variare i tipi di materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia nell’ipotesi di necessità imposte da mancate forniture o cessazione dell’attività di ditte produttrici, sia nell’ipotesi di una migliore offerta dal mercato.

Resta inteso che la parte “PROMITTENTE VENDITRICE” si impegna e presta garanzia nel senso che le eventuali sostituzioni di materiali e finiture previste avverrà soltanto con materiali e finiture di valore e di pregio pari a quelli descritti.



Gli ingombri dovuti alle strutture portanti (pilastri, travi e converse), alle canne fumarie e di esalazione, alle bocche di lupo/griglie agli impianti e agli scarichi saranno quelli effettivamente occorrenti e necessari anche se non indicati in pianta come quote e pendenze delle aree verdi. Per le parti in comune la “PROMITTENTE VENDITRICE” si riserva di costituire servitù e di regolarne come meglio crede l’utilizzo, l’acquirente non potrà chiedere modifiche a dette servitù, né avanzare richieste alcune.

Si fa presente che a tutti gli effetti, ciò che vale è la presente descrizione dei lavori, non i disegni allegati che rappresentano solo l’ubicazione delle unità immobiliari compravendute.

Bulgarograsso (CO) li,