



VIVERE AL CENTRO

**CAPITOLATO
CLIENTI
“TOP LIVING”**



**EDIL DUE Z S.r.l. | VIA DON GIOVANNI BOSCO 33 - 25030 URAGO D'OGGIO (BS)
P. IVA N. 03756260984 | REA 560503 | edil2zeta@gmail.com | edilduez@pec.it | TEL - FAX 0307071380**

CAPITOLATO “ALLESTIMENTO TOP LIVING”

3E | VIVERE AL CENTRO

VILLE DI NUOVA COSTRUZIONE IN CLASSE ENERGETICA A4

LA STRUTTURA

FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni saranno realizzate utilizzando ferro d'armatura, calcolati dal tecnico abilitato. Le travi di fondazione saranno gettate su precedente piano di magrone in calcestruzzo.

Le strutture portanti (travi e pilastri) saranno realizzate con materiali (calcestruzzo e ferro) corrispondenti alle indicazioni di progetto, per ogni singolo elemento strutturale, la cui conformità e verifica saranno effettuate da prove e controlli certificati. La carpenteria sarà realizzata seguendo le disposizioni di progetto redatto dal tecnico competente. Le strutture saranno oggetto di collaudo da parte di tecnico abilitato ai sensi di legge.

I solai di copertura del piano terra, ad eccezione di quello a copertura dell'autorimessa, saranno del tipo a travetti prefabbricati ed interposti elementi in laterizio con acciaio ad aderenza migliorata e rete elettrosaldata, compreso getti di completamento, ferro di armatura.

I solai di copertura piano primo e dell'autorimessa saranno realizzati con blocchi in eps della NTC&R che faranno da cassero, con ferri disposti nei travetti calcolati dall'ingegnere strutturista con rete elettrosaldata e cappa superiore di 5 cm in cls.

MURATURE E ISOLAMENTI, PARAPETTI BALCONI

A) MURATURA BOX: sarà realizzata con blocchi tipo POROTON, posti in opera con malta bastarda.

B) MURATURA PERIMETRALE: sarà costituita da moduli per sistema A-system del tipo trave-pilastro, adelevato apporto antisismico, antiacustico e termico.

I moduli sono costituiti da:

- una rete interna di armatura zincata a caldo con funzione strutturale, i cui elementi verticali risultano alloggiati nelle insenature del successivo strato isolante;
- uno strato di isolante EPS vergine densità 22-25 kg/m³ (di spessore 350 mm) posto in aderenza alla rete interna, esterna a questa, con profilo grecato profondità, 25 mm sulla faccia interna ed esterna;
- una rete esterna di armatura zincata a caldo con funzione strutturale/portaintonaco;
- un reticolo di ganci di cucitura trasversali (di collegamento tra la rete interna e la rete esterna e ortogonale a queste, con estremità ripiegate a rinforzo delle saldature con le reti collegate), per una maggiore resistenza sismica.

C) PARETI DIVISORIE INTERNE: saranno realizzate con mattoni di laterizio forati dello spessore di 8 cm o 12 in corrispondenza di parete attrezzata di bagni e cucine.

D) PARAPETTI BALCONI: i parapetti dei balconi saranno realizzati in calcestruzzo armato atti a sopportare i carichi di spinta in progetto e di legge, successivamente rasati e finiti con intonaco plastico in conformità alle indicazioni progettuali, saranno anche realizzate ringhiere in ferro lamiera verniciato a stampa semplice.

SOTTOFONDI, MASSETTI E VESPAI

I sottofondi della villa saranno costituiti da massetto in cemento cellulare autolivellante e fonoassorbente fino alla copertura delle tubazioni degli impianti.

Posa di pannello di polistirolo espanso sagomato per la posa delle tubazioni di riscaldamento e successivo massetto in sabbia-cemento lisciato per la posa dei pavimenti, a copertura della serpentina di riscaldamento.

SOTTOFONDO AUTORIMESSE

Posa diiglio per areazione e successivo massetto di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata.

INTONACI INTERNI

Internamente sulle pareti dei muri perimetrali, si eseguirà l'applicazione d'intonaco tipo "pronto" e successiva rasatura a finire in stabilità.

FINITURA FACCIATA ESTERNA

La facciata esterna sarà rasata su tutte le superfici orizzontali, verticali e/o inclinate (balcone, facciata, ecc....) con uno strato di intonaco armato. Tinteggiatura al quarzo con tonalità di colore a discrezione della D.L. In ogni caso la D.L. si riserva la possibilità di apportare delle modifiche alle finiture esterne.

LATTONERIE - CANALI DI GRONDA, PLUVIALI, SCOSSALINE

Tutte le lattonerie, quali canali di gronda, scossaline, copertine, converse e pluviali saranno eseguite in alluminio preverniciato sagomato dello spessore 10/10, con colore a scelta della D.L.

OPERE IN PIETRA NATURALE

SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali saranno costituiti da lastre di tipo bianco sardo, botticino o serizzo similare scelto dalla D.L., posate su letto di malta cementizia.

Davanzali comprensivi di gocciolatoio verso l'esterno.

COPERTINE BALCONI

Le copertine esterne dei balconi e terrazzi, saranno in pietra naturale o in alternativa in lamiera preverniciata comprensive di gocciolatoio.

RIVESTIMENTO SCALA

Rivestimento di pedate e alzate per tutti i piani della villa in lastre di marmo bianco sardo o botticino, rosa porrino, granito sardo.

OPERE DA FABBRO

RECINZIONI E INGRESSO CARRAIO E PEDONALE

La recinzione a delimitazione dell'area di proprietà sarà caratterizzata da muretto in calcestruzzo h. 50 cm circa e lamiera verniciata a disegno semplice h. 100 cm, a scelta della Direzione Lavori. Solo laddove non è prevedibile tale recinzione, verrà applicata una rete di divisorio (es: confine tra ville, confine con la proprietà retrostante).

Ingresso in box tramite sezionale automatizzata; ingresso pedonale con serratura elettrica.

All'ingresso pedonale sarà alloggiato il videocitofono.

PORTE BOX PER COLLEGAMENTO GIARDINO

Saranno messe in posa porte tagliafuoco REI 120 non blindate.

IMPIANTISTICA

RETE DI SCARICO ACQUE BIANCHE E NERE

Le opere fognarie rispecchieranno lo schema progettuale imposto dai parametri del comparto, per l'allacciamento alla rete generale composta da doppia fognatura per acque bianche e nere opportunamente sifonate.

Per gli scarichi provenienti dalle cucine saranno allacciati alla fognatura e una rete separata per le acque bianche provenienti dai pluviali.

Al piano terra verranno raccolte le acque nelle singole autorimesse per essere convogliate nella rete principale e essere indirizzate nella rete delle acque di scarico con apposite condutture.

Tutte le fognature saranno dimensionate secondo i parametri degli abitanti equivalenti, dettati dalle normative vigenti.

L'alloggio dei contatori sarà predisposto secondo le prescrizioni degli enti erogatori.

ALLESTIMENTO VILLA

IMPIANTISTICA

SISTEMA AD INCASSO IN POMPA DI CALORE CON INTEGRAZIONE SOLO ELETTRICA, CON POMPA DI CALORE ARIA – ACQUA MONOBLOCCO INVERTER CON SERBATOIO DI ACCUMULO

Sistema “no gas” per il comfort domestico.

La pompa di calore provvede a soddisfare le richieste di acqua sanitaria e fornisce energia per il riscaldamento a pavimento. La marca scelta per la pompa di calore è Mitsubishi.

Il sistema composto da un serbatoio di accumulo di acqua sanitaria, con serpentina maggiorata posta nella parte inferiore, per assicurare una bassa dispersione.

All'interno del modulo idraulico alloggiato un puffer predisposto per l'alloggiamento di 2 resistenze elettriche per l'integrazione in riscaldamento.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo radiante a pavimento.

Si provvederà ad implementare termoarredi scaldasalviette e/o radiatori integrativi nei bagni.

L'impianto di riscaldamento a pavimento sarà installato per tutti i piani costituenti ogni singola Villa, ad eccezione dell'autorimessa, e verrà fornito di due termostati, uno in zona giorno e uno in zona notte.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Rete di alimentazione acqua calda e fredda, dal contatore alloggiato in apposito pozzetto esterno ai locali da servire, compreso allacciamento alla rete generale di distribuzione, con tubazioni in Polipropilene e/o multistrato.

Rete di scarico eseguita con tubazioni e raccordi in Polietilene ad alta densità per condotte di scarico per wc, dai singoli apparecchi sanitari alla colonna di fognatura.

Tubazioni isolate con prodotti tali da impedire qualsiasi tipo di rumore.

Tutte le derivazioni per l'alimentazione degli apparecchi sanitari saranno intercettate da rubinetti. La rete di distribuzione dell'acqua sia calda che fredda sarà dimensionata tenendo presente dei fattori prudenziali di contemporaneità.

Ogni punto di erogazione sarà servito singolarmente da un proprio tubo, posato in soluzione unica senza giunzioni, partendo da un collettore centrale di distribuzione fino ad arrivare alle singole utenze, in modo da evitare giunture sotto pavimento, scongiurando così eventuali perdite; la chiusura di un'utenza non pregiudicherà il funzionamento delle altre.

I collettori saranno posizionati in una cassetta dedicata, in un punto facilmente accessibile per facilitare le eventuali operazioni di manutenzione (posizione scelta dalla D.L.).

Nella stessa cassetta saranno posti un collettore per l'acqua calda ed un collettore per l'acqua fredda.

APPARECCHI SANITARI

Sanitari in porcellana vetrificata bianca serie sospesa ditta Ideal Standard serie Tesi New sospesa o similare equivalenti (a scelta della D.L.); le rubinetterie miscelatori marca Paffoni stick cromo o similari equivalenti (a scelta della D.L.) a scelta con D.L..

Bagni

- N. 2 vasi sospesi in ceramica bianca completi di sedile in P.V.C. rigido colore bianco, completi di apparecchiatura per vaso igienico, cassette di scarico ad incasso ditta Geberit o similare con doppio tasto, complete di placca, tubi di scarico P.V.C., raccordi al tubo di collegamento con rosone, anelli di gomma, morsetti, viti, bulloni con tutte le parti a vista cromate;
- N. 2 vasi bidet in sospesi in ceramica bianca completi di gruppo d'erogazione miscelatore, troppo pieno e scarico a saltarello, sifone "S", tubo di scarico P.V.C., raccordo al tubo di collegamento con rosone, anello di gomma, morsetti, viti, bulloni con tutte le parti a vista cromate;
- N. 2 lavabi sospesi in ceramica bianca completi di semicolonna o sifone a vista, gruppo d'erogazione miscelatore, troppo pieno e scarico a saltarello, completi di apparecchiatura tipo standard, con rubinetto a miscelatore, piletta da 1" con tappo, sifone a bottiglia con tubo di prolungamento a parete rosone, canne di ripresa a squadra, morsetti, viti, bulloni e parti a vista completamente cromate;
- N. 2 docce di sezione quadrata o rettangolare, dimensioni cm 80x80 / cm 70x90, serie Novellini Olympic bianco o similari complete di miscelatore tondo con deviatore e soffione tondo con funzione "pioggia", braccio a parete e doccetta integrata. Resta escluso il box doccia ed eventuale montaggio di mobili.

In alternativa può essere scelta una vasca da bagno al posto di una doccia. La scelta della vasca è a discrezione della D.L.

- N. 1 presa per lavabiancheria completa di apparecchiatura tipo normale, parti a vista cromati.

Cucina/Angolo Cottura

- N. 1 attacco lavello, compreso di tutti gli accessori.
- N. 1 attacco per lavastoviglie, compreso di tutti gli accessori.

Giardino

- N. 1 attacchi rubinetto, compresi di tutti gli accessori, alloggiato in apposito pozzetto.

IMPIANTO ELETTRICO

Tutte le linee elettriche correranno sottotraccia in tubi flessibili in P.V.C. di tipo pesante impiegando dei conduttori unipolari flessibili del tipo FS17 antifiamma sezione minima 1,5 mm², scatole e cassette di derivazione in P.V.C. d'incasso, apparecchiature di comando e prese per utenze componibili marca Bticino serie Living Now o similari di primaria marca, complete di placche in tecnopolimero.

L'impianto elettrico, sarà costituito da collegamento al contatore posto all'esterno in opportuno manufatto, quadretto di utenza con interruttore generale differenziale, centralino con interruttori automatici di protezione ai circuiti dei punti e delle prese luce, delle prese forza e della pompa di calore.

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti in osservanza della norma CEI 64-8, che ha regolamentato le prestazioni e le dotazioni dell'impianto elettrico delle abitazioni.

Ogni singola unità immobiliare sarà dotata di impianto di ricezione dei segnali TV e SAT. Ogni singola unità immobiliare sarà dotata di punti presa telefono.

Illuminazione esterna con fornitura e posa di corpi illuminanti a parete lungo il perimetro del fabbricato. Il numero totale di punti presa sarà 50 e di punti luce sarà 15.

PORTE USB DA MURO

Le ville verranno dotate di 1 presa USB da muro nelle camere da letto.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni villa avrà a disposizione un impianto fotovoltaico da 5 KW, senza batterie di accumulo, con la possibilità di espansione e integrazione batterie.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTO APPARTAMENTO

I pavimenti dell'unità abitativa saranno in ceramica e/o grès porcellanato, di vari formati a scelta (45x45, 30x60, 60x60, 20x100) o similari di pari qualità, visionabili presso lo show-room previo appuntamento. Sarà lasciata una minima scorta per ogni tipo di piastrella.

RIVESTIMENTO BAGNI E CUCINE

I rivestimenti bagni e cucine nella zona retrostante lavello e zona cottura, saranno realizzati in ceramica e/o grès porcellanato, di vari formati a scelta (20x40 20x50, 30x60) o similari di pari qualità, visionabili presso lo show-room previo appuntamento. Sarà lasciata una minima scorta per ogni tipo di piastrella. Nei pavimenti e rivestimenti sono esclusi i decori e i profili. L'eventuale mancata realizzazione non darà luogo a nessuno scorporo. La Direzione Lavori si riserva la facoltà di cambiare i modelli disponibili con altri di pari o superiore livello, previa comunicazione al cliente. Sarà lasciata una minima scorta per ogni tipo di piastrella.

PAVIMENTO TERRAZZI, BALCONI E MARCIAPIEDI ESTERNI PRIVATI

Saranno realizzati con piastrelle di grès porcellanato per esterni (antisdrucchiolo e antigelivo), di vari formati, di prima scelta e primaria ditta, posate con sistema tradizionale a correre. Sarà lasciata una minima scorta per ogni tipo di piastrella. La scelta sarà a discrezione del Direttore Lavori.

VERDE E GIARDINI

Fornitura e stesura della terra sistemata con mezzi meccanici, escluso: la formazione di tappeto erboso, impianto di irrigazione e impianto di illuminazione per tutta la superficie. Saranno previsti un punto acqua esterno e un punto presa corrente elettrica, entrambe alloggiati in apposito pozzetto esterno, per gli eventuali impianti di irrigazione e illuminazione.

SERRAMENTI

SERRAMENTI ESTERNI

Gli infissi saranno in P.V.C. Colore bianco con sistema a 6 camere da 92mm. Produttore SALAMANDER mod. bluEvolution 92.

Vetri a basso emissivo a norma con canalina in alluminio. Maniglie e copri cerniere bianche o satiniate. Finestre con apertura ad anta singole ed a vasistas di serie. Le portefinestre e tutte le finestre, ad eccezione dei bagni, saranno a doppio battente.

I serramenti presenteranno le seguenti caratteristiche di isolamento termico: Coefficiente di trasmittanza termica: Ug 1,1 – Uw F 1,3 / PF 1,3 W/mq*K; e di isolamento acustico: potere fonoisolante Rw di 40 dB.

FRANGISOLE

Tende a lamelle metalliche costituite da stecche in alluminio preverniciato, profilate a freddo impacchettabili e orientabili, con colore a scelta della D.L. Le lamelle sono collegate tra loro alle due estremità dal dispositivo di orientamento costituito da una treccia di fili in fibra di carbonio, completamente motorizzati e alloggiati in apposito cassonetto.

Questo sistema di oscuramento, posto all'esterno dell'edificio, consente un elevato livello di protezione solare, con conseguente riduzione del consumo energetico.

PORTA BLINDATA

Fornitura e posa di Porta da 900x2100mm. marca DIERRE, o similare, con pannello di rivestimento esterno liscio in compensato marino bianco o tinta RAL a scelta dalla D.L.. Telaio e controtelaio in lamiera di acciaio profilata, struttura a sandwich, cerniere in acciaio. Cilindro a profilo europeo compreso di kit maniglia interna e esterno in alluminio naturale (colore argento). Pannello di rivestimento interno liscio in laminatino bianco. Certificato antieffrazione CLASSE 3 (Trasmittanza termica: 1,3 W/mq.K - Isolamento acustico: RW 40 dB).

PORTE INTERNE

Le porte saranno a battente 80x210, come da progetto originale, in laminatino bianco cieche tamburate lisce con ossatura perimetrale telaio quadro, maniglia in cromo satinato, modello Indoor, o similare, disponibili per la visione presso lo show-room previo appuntamento da concordare. Nel caso di sostituzione delle porte a battente con quelle scorrevoli interno muro è prevista una differenza per la fornitura del cassone di + € 230,00. La differenza della porta sarà quotata dallo show-room.

PORTA SEZIONALE BOX AUTOMATIZZATA

Portone sezionale automatico motorizzato, costituito da pannello in acciaio zincato preverniciato a scorrimento in altezza. Verniciatura esterna in color bianca. Finitura interna goffrata. Motorizzazione compresa, completa di griglie di aerazione se necessarie. Fornitura di nr 2 telecomandi e nr 2 chiavi di sblocco se previste.

COLONNA RICARICA AUTO ELETTRICA

Nel box di ogni villa sarà presente la predisposizione per la colonnina di ricarica per auto elettriche.

IMPIANTO DOMOTICO FULL

Sistema domotico con frutti di comando serie VIMAR. Il sistema proposto permette la gestione/supervisione dell'impianto luci e delle tapparelle, il controllo dei consumi di energia e avviso al raggiungimento del carico max - "gestione carichi". Possibilità di ampliare, in un secondo momento, per offrire l'integrazione di altri servizi.

IMPIANTO CONDIZIONAMENTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto di condizionamento marca HAIER con motore e N. 3 split interni, a parete modello PEARL.

IMPIANTO DI ALLARME

Ogni singola unità immobiliare sarà dotata di impianto antifurto con tipologia sensori esterni perimetrale e nr 2 telecamere per la videosorveglianza esterna.

VIDEOCITOFONO

Ogni singola unità avrà in dotazione un videocitofono marca Comelit con monitor a colori con posa da esterno parete collegato con il cancello pedonale.

IMBIANCATURA ABITAZIONE INTERNA

Imbiancatura abitazione con due mani di bianco a finire.

ALTRE CONDIZIONI CONTRATTUALI

SERVIZI INCLUSI

All'interno del presente capitolato "Allestimento Top Living", e quindi nel prezzo di acquisto, sono inclusi i seguenti servizi:

- Spese di allacciamenti e accatastamenti;
- Spese notarili (imposte fisse e parcella notarile) relative al contratto preliminare di compravendita e all'atto notarile di compravendita (rogito);

SPESE E SERVIZI NON INCLUSI

NON SONO, INVECE, INCLUSI NEL PRESENTE CAPITOLATO E NEL PREZZO DI ACQUISTO I SEGUENTI SERVIZI E COSTI:

- le spese personali di attivazione del contatore (ovvero l'attivazione delle utenze, che potrai effettuare personalmente tramite il gestore che sceglierai);
- le spese di allacciamento GSE dell'impianto fotovoltaico;
- le spese relative all'eventuale atto di mutuo stipulato da parte acquirente con istituto bancario di sua scelta;
- Iva di legge calcolata sull'imponibile prezzo villa oltre eventuali varianti in corso d'opera richieste da parte acquirente.

POSSIBILITÀ DI VARIANTI

Prima di dare inizio ai lavori di finitura, negli uffici del cantiere e/o in ditte specialistiche sarà allestita una campionatura dei materiali da capitolato affinché gli acquirenti possano effettuare le loro scelte. Il cliente potrà richiedere alcune piccole variazioni sulla partizione interna degli alloggi purché queste siano compatibili con la disposizione generale del progetto e non alteri i parametri di aeroilluminazione imposti dai regolamenti del Comune di Uboldo.

Si potrà procedere alle modifiche solo dopo che il cliente avrà sottoscritto per accettazione la comunicazione ricevuta dall'impresa.

Il cliente potrà anche scegliere materiali di maggior pregio di quelli indicati in capitolato ed esposti nella campionatura.

Anche in questo caso, le modifiche e la relativa valutazione economica dovranno essere preventivamente concordate per iscritto.

Tutte le quote dimensionali rappresentate sui disegni sono da intendersi teoriche ed indicative: in corso di esecuzione potranno subire leggere variazioni per motivi tecnici o di tolleranze nelle esecuzioni degli intonaci e delle piastrellature.

Dette variazioni rientrano nello standard dei lavori edili, non potranno costituire motivo di rimostranze da parte degli acquirenti.

AVVERTENZE

Nei casi in cui la presente descrizione tecnica preveda in alternativa diversi tipi, qualità e quantità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti ecc... è facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che ritiene più adatti.

Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che riterrà necessarie per motivi tecnici, funzionali ed estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'edificazione dell'immobile e/o delle unità immobiliari.

