

CAPITOLATO GENERALE RESIDENCE “LAMARMORA”

COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN
SIRMIONE, VIA LAMARMORA N° 2 – LOCALITA' LUGANA

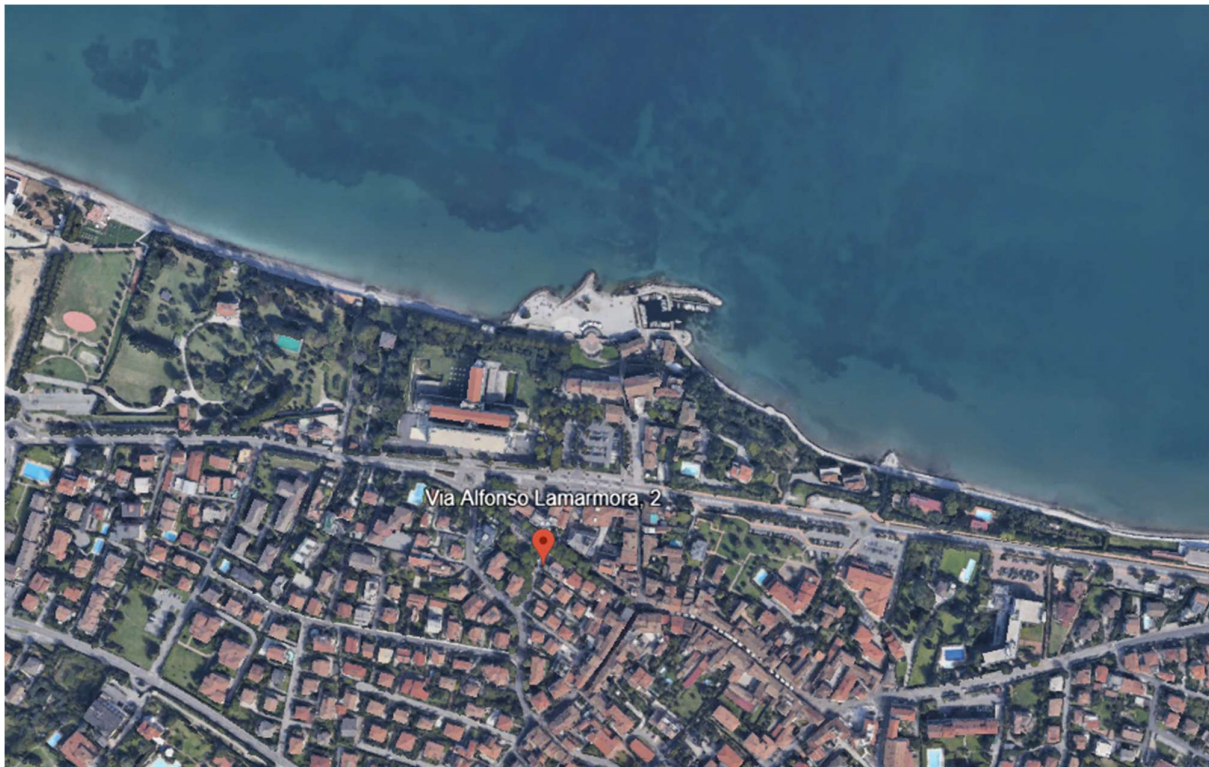


Acquirente:
Unità n°:
Contatto telefonico:
Indirizzo e-mail:

PREMESSE

L'area di Lugana, come tutto il territorio di Sirmione, era già abitata in epoca romana come luogo di villeggiatura e per l'importante produzione agricola testimoniata dalla vicinanza alla Via Gallica. Successivamente, durante il Medioevo, la zona fu contesa tra varie signorie, in particolare tra i Visconti e la Repubblica di Venezia. Le terre di Lugana erano coltivate e sfruttate per la produzione vinicola già in quel periodo. Con l'arrivo della dominazione austriaca e poi dell'Unità d'Italia, Lugana si sviluppò ulteriormente, mantenendo la sua vocazione agricola.

Oggi, Lugana è una frazione del Comune di Sirmione situata sulla sponda meridionale del Lago di Garda, in provincia di Brescia, Lombardia. La località è conosciuta per il suo clima mite, la vicinanza al lago e soprattutto per la produzione dell'omonimo vino Lugana DOC tra i più apprezzati della zona. Lugana è una zona tranquilla, immersa tra vigneti, uliveti e spiagge, ideale per chi cerca relax, buon cibo e natura. Si trova a pochi minuti dal centro storico di Sirmione, famoso per le Terme di Sirmione, il Castello Scaligero e le Grotte di Catullo.



INTRODUZIONE

Il complesso immobiliare verrà realizzato in Località Lugana di Sirmione, Via Alfonso Lamarmora n. 2 in un'area della superficie di circa 550,00 metri quadri.

Verrà realizzato un unico edificio costituito da quattro piani fuori terra per un totale di quattro unità immobiliari.

Affacciata su Via Lamarmora, verrà realizzata una unità immobiliare disposta su due piani fuori terra con accesso diretto. Al piano terra sarà presente un ampio soggiorno con bagno di servizio e giardino di proprietà. Al piano superiore sarà presente una camera matrimoniale ed una singola con bagno oltre ad un terrazzo. L'unità immobiliare sarà servita da scala interna.

Al piano terra e al piano primo saranno realizzati due appartamenti trilocali con ampi spazi esterni. Uno spazioso appartamento quadrilocale sarà realizzato al piano secondo con comodo balcone esterno e ariosa terrazza sulla copertura dove troverà alloggiamento l'impianto fotovoltaico.

Le unità immobiliari ai piani saranno servite da ascensore di servizio.

I posti auto a servizio delle unità immobiliari saranno esterni e affacceranno su Via Lamarmora.

Dal punto di vista costruttivo l'edificio sarà realizzato con struttura portante in cemento armato antisismica e solai intermedi piani in latero - cemento.

Particolare attenzione sarà posta alle tecniche di isolamento e, quindi, del contenimento dei consumi energetici; l'involucro sarà rivestito con un cappotto termico di notevole spessore, i vetri saranno del tipo isolante a basso emissivo con telaio in legno. Il riscaldamento sarà del tipo a pavimento, il condizionamento con split a parete.

Il linguaggio architettonico dell'intero complesso sarà contemporaneo e caratterizzato dalle ampie finestrate per assicurare visibilità sull'intorno, ampi plateatici e terrazzi, cura nella definizione dei prospetti e delle sistemazioni esterne.

L'ambito esterno sarà connotato da una sistemazione a verde del giardino con siepi a protezione delle recinzioni esterne e prato.

DESCRIZIONE DEI LAVORI EDILI ED IMPIEGO DEI MATERIALI

1.A - STRUTTURE DEI FABBRICATI

1.A1 - FONDAZIONI

Le fondazioni saranno del tipo a platea o in alternativa continue in calcestruzzo con armatura in ferro tondino in quantità necessaria per ottemperare alla normativa sulle strutture antisismiche.



1.A2 - MURATURE

Le murature dei piani fuori terra saranno in blocchi di laterizio alveolare spessore circa 25/30 cm.



1.A3 - SOLAI

Tutti i solai piani dell'edificio saranno costituiti da solai in latero cemento armato composto da travetti, pignatte e dove previsto le travi in spessore di irrigidimento della struttura.



1.A4 - STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI E VERTICALI

Saranno costituite da travi e pilastri in conglomerato cementizio progettate tenendo conto della resistenza del terreno, del rispetto delle norme antisismiche, dei coefficienti di dilatazione ed in generale, di tutte le norme che regolano questo tipo di costruzioni. Saranno gettate entro casseri ed armate con ferro tondino nelle quantità richieste dalla normativa vigente.

1.B - SCALE

Le scale interne colleganti i vari piani saranno realizzate in conglomerato cementizio armato. Il fondo ed i fianchi verranno intonacati; le pedate e le alzate rivestite in pietra bianca della Lessinia rullata, consumata e con spigoli smussati. I rampanti saranno dello stesso materiale. In alternativa potrà essere posato marmo Trani, Botticino o similare a scelta della D.L..

I parapetti non interessati da murature perimetrali, saranno realizzati in ferro lavorato a disegno semplice opportunamente trattati con brunitura nel colore scelto dalla D.L..

La scala privata interna all'unità fronte Via Lamarmora avrà le medesime caratteristiche costruttive di quella a servizio del vano scale condominiale.



1.C - COPERTURE

1.C1 - FORMAZIONE DI COPERTURA

La copertura del fabbricato sarà costituita da solaio piano in latero cemento, pendenze, barriera al vapore, isolamento termico, doppia guaina impermeabilizzante, massetto e pavimento in ceramica.



1.D - MURATURE INTERNE

Le pareti divisorie interne alle unità abitative saranno eseguite con tavolati in forati 8x25x30 di laterizio a discrezione della D.L.; in corrispondenza delle porte scorrevoli verrà utilizzato il contro telaio in lamiera zincata di ottima marca, con ingombro per ogni vano di porta di 150/170x220 cm da legare con le restanti tramezze.

Le pareti divisorie fra due diverse unità immobiliari verranno realizzate con bimattone spessore 8 cm, materassino isolante acusticamente da 4 cm e tramezza spessore 12 cm. Una delle due facce interne sarà intonacata grossolonomente. Il tutto posto su striscia di fonostop Index o similare a pavimento per limitare l'espansione dei suoni. Tali pareti potranno essere realizzate in cartongesso a discrezione della D.L..



1.E - PARETI E SOFFITTI

1.E1 - INTERNI

Le pareti ed i soffitti interni saranno tirati con intonaco civile premiscelato, costituito da uno strato di malta a base cementizia, impastata e spruzzata meccanicamente, e successivo strato di finitura in frattazzo fine.

Ogni spigolo di parete e di struttura sarà protetto con paraspigoli in lamierino zincato.



1.E2 - PARETI ESTERNE

Le pareti esterne verranno ultimate con il cappotto costituito da pannelli in EPS dello spessore di 12 cm, con posa di rete in fibra di vetro e finitura con intonachino acrilico colorato.

Per evitare i ponti termici il rivestimento in EPS continuerà anche sull'intradosso e sull'estradosso di solai, poggioni e gronde, fino ad almeno 1,00 ml dal muro perimetrale, spessore 6 cm. Il tutto a scelta della D.L.

1.F - ISOLAMENTI

1.F2 - SOLETTE

Le solette delle zone esterne al perimetro del piano terra, verranno isolate con guaina doppia incrociata al poliestere da 4 mm. Sotto le guaine verrà creato un piano per le pendenze e sopra la guaina una caldana antiradice dello spessore non inferiore a 4 cm.

Porticati, terrazzi coperti, logge e balconi saranno protetti con unica guaina al poliestere da 4 mm.

L'impermeabilizzazione della copertura piana sarà garantita da doppia guaina.

1.G - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

1.G1 – PARCHEGGI ESTERNI E CORSIA DI ACCESSO

Le parti esterne carrabili saranno ultimate con pavimentazione di autobloccante colore beige a discrezione della D.L. In alternativa lo strato di finitura sarà in asfalto.

1.G3 - PAVIMENTI INTERNI

I pavimenti interni delle unità abitative per il reparto giorno saranno in piastrelle di gres o di ceramica smaltata come da campionario esposto presso il rivenditore e/o in cantiere. I colori degli stucchi saranno in tinta con la piastrella scelta. I pavimenti saranno posati con una fuga minima di 2 mm. Prezzo di listino a piè d'opera non superiore ad €/mq 50,00.



Per la zona notte è prevista l'installazione di parquet in legno come da campionario esposto presso il rivenditore e/o in cantiere, costituito da doghe da 180 x 15 cm circa.

Prezzo di listino a piè d'opera non superiore ad €/mq. 60,00.



1.G4 - PAVIMENTI ESTERNI MARCIAPIEDI/PLATEATICI

I pavimenti esterni intorno al fabbricato, la terrazza al piano copertura, logge e balconi, saranno in gres antiscivolo, antigelivo in piastrelle da cm 30 x 60.

Lungo il perimetro esterno dei marciapiedi, dei plateatici e sul profilo di eventuali gradini verrà posato in opera un angolare in alluminio, il tutto rifinito a regola d'arte.

Lungo le pareti perimetrali del fabbricato verrà posato uno zoccolino battiscopa in gres coordinato con il pavimento.

Il tutto scelto dalla D.L.



1.G5 - BAGNI

I bagni avranno le pareti rivestite fino all'altezza di ml 1,80 con piastrelle di ceramica a pasta bianca da cm 20 x 20 o 30 x 60 o altri formati a scelta dell'acquirente. I pavimenti e rivestimenti saranno scelti da campionario esposto presso il rivenditore e/o in cantiere 55,00 €/mq con stucchi in tinta col colore delle ceramiche scelte.



1.H - OPERE DA LATTONIERE

1.H1 - CANALI – SCOSSALINE – PLUVIALI

Saranno eseguiti in lamiera colore bianco-grigio oppure altro colore a scelta del Direttore Lavori.

1.1 - OPERE DA FALEGNAME

1.11 - FINESTRE E PORTEFINESTRE

Saranno in legno a uno o due battenti oppure alzanti scorrevoli, completi di vetrocamera di adeguate sezioni, montati su falso telaio, il tutto a scelta del Direttore Lavori.

Specificatamente: i serramenti a battente saranno in abete lamellare sbiancato spess. 68 mm, con monocamera, 44+12+33 per le finestre e con vetro accoppiato 44 per le porte finestre, maniglie in alluminio.

Per luci da MI 1,80 ed oltre saranno del tipo scorrevole alzante con le medesime caratteristiche costruttive delle porte finestre a battente.



1.13 - TAPPARELLE

Le tapparelle saranno poste in opera su tutte le aperture dei piani fuori terra e saranno in alluminio coibentato di colore scelto dal Direttore Lavori.

Tutte le tapparelle poste sulle aperture saranno motorizzate.

1.14 - PORTE DI INGRESSO

I portoncini di ingresso alle varie unità, delle dimensioni di cm 90 x 210, saranno blindati, con intelaiatura metallica, rivestite all'esterno con rivestimento liscio laccato chiaro e all'interno con rivestimento liscio di colore bianco, il tutto di primaria marca. La serratura sarà comandata da chiave a doppia mappa e quattro mandate. Sarà inoltre dotato di due guarnizioni in gomma, maniglie in cromo-satinato.



1.15 - PORTE INTERNE

Le porte interne saranno cieche, impiallacciate, con finitura a scelta di parte acquirente tra i campioni forniti da parte venditrice, cerniere cromate, maniglia in alluminio, guarnizione perimetrale di battuta, complete di serrature patent, coprifili lisci riportati sui tre lati.

1.L - OPERE DA MARMISTA

Le pedate ed alzate, i pianerottoli ed i battiscopa delle scale già descritti in precedenza saranno in pietra della Lessinia. Le banchine delle finestre e le soglie delle portefinestre saranno anch'esse in pietra della Lessinia, rispettivamente dello spessore di 6 cm e 4 cm, rullate e consumate. In alternativa alla Pietra della Lessinia potrà essere posato marmo Trani o similare. Ciò a discrezione del Direttore Lavori.



1.M - VERNICIATURA E TINTEGGIATURA

1.M1 -MURATURE

Tutti i locali interni delle unità abitative saranno tinteggiati su fondo intonacato al civile con idropittura lavabile di colore bianco applicata con pennello o con rullo in due mani, previa mano di fissativa acrilica e previa pulitura del fondo ed eventuali piccole stuccature.



IMPIANTO IDRAULICO

2.A - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto termico proposto per il riscaldamento dell'unità abitativa sarà del tipo termoautonomo e caratterizzato da pompa di calore elettrica ad inverter con gas ecologico R410A di primaria marca.

L'unità interna del sistema è un'unità a pompa di calore a pavimento che include il serbatoio di acqua calda sanitaria ed anche tutti i componenti di impianto. All'utente finale viene assicurato il massimo dell'efficienza e del comfort con un design compatto e armonioso. L'unità interna verrà installata nel disimpegno o nel ripostiglio all'interno dell'unità, mentre l'unità esterna sarà posizionata nel giardino esterno o terrazzi nei posti più indicati a scelta della D.L.

Il sistema ha un funzionamento garantito fino a una temperatura esterna di -25°C . Questo assicura il funzionamento della pompa di calore anche nei momenti più freddi.

L'impianto in pompa di calore quindi garantisce:

- la produzione di acqua calda per il riscaldamento a pavimento nel periodo invernale;
- l'acqua calda sanitaria tutto l'anno;
- il funzionamento del raffrescamento nel periodo estivo.

L'impianto a pavimento sarà costituito da strato coibente con nocche per la posa degli anelli in Polietilene reticolato PEX, da collettori premontati con testine elettrotermiche che sono comandate dai rispettivi termostati ambiente.

Nei servizi igienici oltre all'impianto radiante a pavimento sarà presente un termo arredo elettrico con comando incorporato ad accensione diretta. Questa soluzione permette il riscaldamento o superiore del servizio o fuori dalla stagione di riscaldamento canonico.



2.B - IMPIANTO IDROSANITARIO

L' impianto idro-sanitario verrà realizzato con l' utilizzo di tubazioni di materiale plastico.

Per la distribuzione interna dei servizi e delle condotte sarà in polietilene atossico (o polibutilene).

I bagni saranno consegnati funzionanti e composti da piatto doccia a pavimento dimensioni circa 80 x 100 in porcellana (esempio Connect), oppure piatto doccia (esempio Slate colore bianco posato sopra il massetto) delle medesime dimensioni, vaso e bidet sospesi, lavabo a semicolonna.

I sanitari previsti sono:

- serie D-Neo della ditta Duravit;
- rubinetterie Tango della ditta Paffoni;
- nelle docce asta saliscendi con relativo doccino Paffoni Twin.

Ogni cucina sarà predisposta per gli attacchi a lavello e lavastoviglie, mentre nel bagno è prevista la predisposizione per l'attacco lavatrice.



2.C - IMPIANTO DISTRIBUZIONE ACQUA

Avverrà con tubazioni zincate o in polietilene di diametro adeguato. La partenza avverrà dal contatore appositamente piazzato sulla recinzione fino alla caldaia.

2.D - IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Sarà installato un impianto di climatizzazione a parete idoneo, funzionante e di primaria marca (esempio Idealclima). A seconda delle dimensioni dell'unità, si prevede di fornire due split a parete per il trilocale a piano terra e al piano primo, mentre saranno tre per l'appartamento all'ultimo piano e due per l'unità immobiliare affacciata su Via Lamarmora.

L'apparecchiatura sarà posta nel giardino o nel balcone/terrazzo esterno a scelta della D.L..

IMPIANTO ELETTRICO

3.A - DESCRIZIONE DEI LAVORI DA ELETTRICISTA

L'impianto elettrico dei singoli appartamenti sarà eseguito secondo le prescrizioni sotto indicate:

- Legge n°186/68;
- Legge n°46/90 e DPR 447/91;
- DPR n° 547 del 25.04.95 ed aggiornamenti successivi;
- Norme CEI;
- DM 37/08.

Al termine dei lavori verrà rilasciata, come da prescrizione del DM 37/08 e norma cei 64/8, la dichiarazione di conformità.

3.B - CARATTERISTICHE REALIZZATIVE

L'impianto per le tubazioni interne verrà realizzato sotto traccia in PVC flessibile serie pesante di diametro abbondante nella unità abitativa.

Le cassette di derivazione sottotraccia saranno in materiale isolante di ottima qualità. I conduttori dovranno riportare i marchi di qualità e dovranno essere in rame flessibile con sezioni adeguate.

Gli interruttori di comando e le prese di corrente di sicurezza saranno forniti e posati, di primaria marca con placca in colore chiaro (esempio marca Ave in plastica).

Il videocitofono sarà a colori a led di primaria marca, con schermo posizionato in prossimità del portoncino blindato (esempio marca BTicino).



I quadretti di protezione saranno ad incasso. Le apparecchiature a protezione, conterranno gli interruttori di protezione dell'appartamento. Subito a valle del contatore Enel si dovrà installare un magnetotermico differenziale selettivo a protezione della linea di alimentazione. Tutto fornito e posato a primaria marca. Sulla copertura verrà installato impianto fotovoltaico di adeguate dimensioni e di primaria marca.



3.C - PROPOSTA DI IMPIANTO

Tutti i locali della abitazione saranno muniti di idoneo numero di punti e prese posizionati secondo le indicazioni dell'Acquirente. Sarà presente un termostato per la zona giorno e uno per la zona notte. Verranno previsti idonei punti luce per i plateatici e i terrazzi esterni, a discrezione della D.L..

In presenza di solai in cemento armato pieni, i punti luce dovranno essere obbligatoriamente a parete.

L'impianto sarà completo di messa a terra.

L'antenna tv sarà composta da un palo telescopico, antenna banda 3, banda 4 e banda 5.

L'impianto di illuminazione esterna sarà composto da tubazione interrata con lampioncino e punti luce a parete coordinati e scelti dalla Direzione Lavori per uniformare l'intero complesso. Il tutto di primaria marca.

L'impianto sarà così composto:

- SOGGIORNO – PRANZO (superficie maggiore di 20mq):
 - n. 2 punto luce
 - n. 3 interruttori per il punto luce
 - n. 4 prese da 10 A
 - n. 2 prese da 16 A
 - n. 1 presa TV
 - n. 1 punto satellitare (solo tubazione)
 - n. 1 punto telefono (solo tubazione)
 - n. 1 termostato ambiente
 - n. 1 videocitofono
 - n. 1 tastiera allarme

- CUCINA:
 - n. 1 punto luce
 - n. 1 interruttore per il punto luce
 - n. 1 punto luce Kappa aspirante
 - n. 1 interruttore per Kappa aspirante
 - n. 1 presa 16 A
 - n. 1 presa shuko
 - n. 1 presa TV
 - n. 1 punto telefono
- IN PROSSIMITA' DEGLI ATTACCHI DELLA CUCINA:*
 - n. 1 presa 16 A
 - n. 2 prese schuko
 - n. 1 presa 10 A

- CAMERA MATRIMONIALE (superficie da 12 a 20mq):
 - n. 1 punto luce
 - n. 3 interruttori per il punto luce
 - n. 3 prese 10 A
 - n. 2 prese 16 A
 - n. 1 presa telefono
 - n. 1 presa TV

- CAMERA SINGOLA (superficie da 8 a 12mq):
 - n. 1 punto luce
 - n. 2 interruttori per il punto luce
 - n. 2 prese 10 A
 - n. 2 prese 16 A
 - n. 1 presa telefono
 - n. 1 presa TV

- BAGNO PADRONALE:
 - n. 2 punto luce
 - n. 2 interruttore per il punto luce
 - n. 1 presa 10 A
 - n. 1 punto tirante
 - n. 1 presa shuko per termoarredo

- BAGNO DI SERVIZIO
 - n. 2 punto luce
 - n. 2 interruttore per il punto luce
 - n. 1 presa 10 A

- n. 1 interruttore per aspiratore (solo se bagno cieco e solo WC)
- n. 1 presa 10 A per aspiratore (solo se bagno cieco e solo WC)
- n. 1 presa shuko 16 A per lavatrice
- n. 1 punto tirante
- n. 1 presa shuko per termoarredo

- CORRIDOIO:

- n. 1 punto luce
- n. 3 interruttori per il punto luce
- n. 1 presa 16 A
- n. 1 lampada di emergenza
- n. 1 termostato ambiente se previsto dal tipo di appartamento

- BALCONE

- n. 1 punto luce
- n. 1 interruttore per il punto luce
- n. 1 presa 16 A

- AUTORIMESSA

- n. 1 punto luce con plafoniera a LED
- n. 1 interruttore per il punto luce
- n. 1 presa 16 A

3.D - IMPIANTO ANTIINTRUSIONE

L' impianto è composto da una centrale antintrusione integrata con una tastiera per l'inserimento/disinserimento dell'impianto posizionata in prossimità della porta di ingresso dell'appartamento. Verrà posizionata una serie di sensori perimetrali posizionata negli infissi (portoncino di ingresso, finestre/porte-finestre e lucernari. A completamento dell'impianto verrà installata n. 1 sirena da esterno che verrà installata all'esterno dell'edificio.



OPERE DI COMPLETAMENTO ESTERNE

4.A - IL GIARDINO

Il giardino verrà realizzato secondo le indicazioni del Direttore Lavori. Si procederà alla stesura di terra vegetale, ricavata dalla superficie dell'attuale giardino, quindi dopo le operazioni preliminari di fresatura e di preparazione del terreno si procederà con la posa di prato pronto. Le recinzioni verso Via Lamarmora verranno protette con siepi di altezza 100 cm circa.

La suddivisione interna tra i diversi giardini sarà eseguita con rete verde plastificata altezza 100 cm circa.

Il giardino sarà munito di impianto di irrigazione automatico con relativa centralina. Il tutto a discrezione della D.L..



4.B - LE RECINZIONI

La recinzione su Via Lamarmora verrà realizzata con un muro alto circa 50 cm con soprastante recinzione alta 100 cm circa in ferro zincato e verniciato a polveri al poliestere.

Il cancello pedonale sarà comandato da serratura elettrica collegata al videocitofono interno di ogni appartamento dalle dimensioni di 120 cm da muro a muro.

Il cancello carraio elettrificato, funzionante con telecomando e chiavi, sarà unico per tutto il compendio posto all'ingresso del comparto e ancorato lateralmente ai muri in cemento armato.



CONSEGNA

Le unità verranno consegnate libere e sgombre da materiali vari.

Verrà effettuata una prima pulizia generale non particolareggiata ai pavimenti e non igienizzata per l'abitabilità. La pulizia a fondo delle varie unità immobiliari e di tutti gli elementi connessi (serramenti, pavimenti e rivestimenti, balconi etc) oltre che delle parti comuni (scale condominiali, vialetti di accesso etc) rimane a completo ed esclusivo carico degli acquirenti.

In fase di consegna dell'immobile verranno date tutte le istruzioni per la corretta manutenzione e gestione degli impianti.

Si consiglia di stipulare contratti di manutenzione ordinari agli impianti presenti nelle varie unità.



PARTE ACQUIRENTE

PARTE VENDITRICE