

ALL. D



Via Delcroix n. 28
Tromello (PV)
Tel.0382 86061

LOTTIZZAZIONE “Fogliano-Lazzarolo”

Capitolato

1) SOTTOFONDAZIONI E FONDAZIONI

Verranno eseguiti i getti di sottofondazione in calcestruzzo per uno spessore di cm 10 (magrone) rinforzato con rete elettrosaldata diametro 0,5 cm, maglia 20 x 20 cm.

Le fondazioni saranno realizzate in calcestruzzo armato con armature metalliche in ferro B450C ad aderenza migliorata e successivo getto di calcestruzzo avente resistenza caratteristica a 28 giorni non inferiore a 250 kg/cmq (R'bk 250).

2) VESPAI E SOTTOFONDI

Il piano di calpestio del piano terreno dei locali abitabili, ad eccezione quindi del locale cantina e box, sarà realizzato su vespaio aerato costituito da elementi componibili in propilene copolimero (iglu) aventi altezza variabile fino a cm 65, compreso successivo getto di riempimento in c.a. (c20/25) e soletta avente uno spessore minimo pari a cm. 6, armata con rete elettrosaldata diametro 0,5 cm, maglia 20 x 20 cm.

Nei locali accessori (autorimessa) sarà invece realizzato un vespaio di ghiaione per una altezza di cm 30, e soprastante massetto in c.a. armato con rete elettrosaldata diametro 0,5 cm, maglia 20 x 20 cm.

3) STRUTTURA PORTANTE VERTICALE: TRAVI E PILASTRI

La struttura portante dell'edificio sarà di tipo misto: travi, corree e pilastri in cemento armato e, murature perimetrali con spessore cm 30 in blocchi NORMABLOK, in accordo con quanto stabilito dal Decreto Legislativo n. 192 del 19 Agosto 2005 e succ. modifiche relativo al risparmio energetico nell'edilizia.

4) STRUTTURA PORTANTE ORIZZONTALE : SOLAI

I solai saranno realizzati con il sistema misto laterocementizio, con spessori, dimensioni e armature variabili in relazione alla luce di progetto e risultanti pertanto dai calcoli statici e dai disegni esecutivi.

5) STRUTTURA INCLINATA DI COPERTURA

La struttura del tetto, inclinata al 35%, sarà realizzata in legno e il manto di copertura con tegole tipo Wierer. L'isolamento avverrà mediante la posa di materassino di lana di roccia dello spessore cm 6+6 incrociati sopra la soletta.

Il manto di copertura sarà provvisto di pezzi speciali per lo sfiato di eventuali canne di esalazione, per il posizionamento di antenne TV, nonché altri pezzi quali colmi, displuvi, raccordi ecc.

Le gronde saranno realizzate in legno.

6) LATTONERIA E SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE

Le opere di lattoneria quali canali, pluviali, converse, scossaline, frontalini ed ogni altra opera analoga saranno realizzati in lamiera preverniciata dello spessore di 6/10, opportunamente sagomate rispondenti alle caratteristiche tecniche ed architettoniche dell'edificio.

Gli elementi in lattoneria sono da considerarsi completi di qualsiasi pezzo speciale, raccordo e minuteria necessaria al montaggio ed al completamento dell'opera.

7) MURATURE INTERNE IN FORATI

Le pareti interne delle unità saranno realizzate in mattoni forati posti in foglio di spessore cm 8, formato 25x8x25 cm, murati con malta di calce bastarda.

Le pareti interne saranno adeguatamente ammorsate e vincolate alle restanti strutture murarie.

8) COIBENTAZIONI ACUSTICHE

L'isolamento acustico è particolarmente curato in corrispondenza delle zone perimetrali delle varie unità a contatto con l'ambiente esterno ma anche nei punti in cui diverse unità sono a contatto. Per quanto riguarda la coibentazione dei serramenti, essi saranno a tripla guarnizione e muniti di doppio vetro camera con gas basso emissivo aventi dimensione 4+12+4.

Le condutture di adduzione e deduzione dei servizi saranno isolate acusticamente con lana di roccia, sughero o altro materiale idoneo

9) IMPERMEABILIZZAZIONI

Si avrà cura di interrompere, con apposite guaine tagliamuro in guaina bituminosa, la risalita capillare dell'umidità.

10) SOGLIE E DAVANZALI

I davanzali interni, esterni e le soglie saranno realizzati in granito tipo "SERIZZO", o similare per fascia di prezzo a scelta della Direzione Lavori ed avranno spessore di cm 3.

11) INTONACI INTERNI

Gli intonaci interni, sia sulle superfici verticali che sui soffitti, saranno eseguiti con intonaco premiscelato di calce e cemento con finitura a stabilitura fine.

Nelle sole zone da rivestire successivamente (es. bagni e cucine come da articolo specifico) gli intonaci saranno lasciati con finitura grezza, senza il secondo strato al fine, per una migliore adesione dei collanti di applicazione dei rivestimenti stessi.

12) INTONACI ESTERNI

Le superfici verticali esterne saranno finite ad intonaco civile frattazzato fine, colori scelti dalla D. L. , uniformi a quello dell'intero complesso oggetto della Lottizzazione.

Sulle superfici esterne orizzontali (se presenti), sarà realizzato uno strato di intonaco al civile premiscelato, con successiva mano di tinteggiatura colore bianco oppure lasciate in c.a. a vista.

13) PAVIMENTAZIONI INTERNE

I pavimenti dei locali abitabili degli alloggi saranno realizzati con piastrelle in ceramica monocottura di prima scelta, aventi formato di cm 30 x 30 incollate su idoneo sottofondo.

Nei locali accessori (box), la pavimentazione sarà in grès carreggiabile di prima scelta, con dimensione cm 30 x 30, o similari. Dei materiali sopramenzionati saranno a disposizione campionari a disposizione dell'acquirente.

14) RIVESTIMENTI INTERNI

Il rivestimento dei bagni e delle cucine sarà realizzato con piastrelle di ceramica di prima scelta formato 20x20 o 20x25 cm, poste in opera mediante incollaggio sull'intonaco eseguito al grezzo. L'altezza del rivestimento sarà una fascia di 80 cm per le cucine nella parete attrezzata; fino a 180 cm. per i bagni.

Dei materiali sopramenzionati saranno a disposizione ampi campionari a disposizione dell'acquirente.

15) PAVIMENTAZIONI ESTERNE

La pavimentazione dei camminamenti pedonali e carraio esterni sarà realizzata in autobloccanti, tipo mattoncino, spessore cm 6, su sottofondo in sabbia avente spessore cm 4, posati fra cordolature di cls prefabbricato sezione 8x20 cm. Il marciapiede intorno al perimetro della casa verrà realizzato in battuto di cemento.

16) ZOCCOLINI INTERNI ED ESTERNI

In tutti i locali abitabili esclusi i bagni e le cucine dove viene previsto il rivestimento in ceramica, sarà montato un battiscopa in legno in tinta naturale o laccato.

Lo zoccolino, di dimensione 7 x 70 cm, sarà fissato con chiodature alle pareti, curando le giunzioni e le smussature.

17) SERRAMENTI ESTERNI

I portoncini di ingresso alle unità, avranno dimensioni di 90 x 210 cm, saranno del tipo blindato con anima metallica e rivestimento esterno in legno, con serratura di sicurezza tipo YALE, maniglie interne, completi di controtelaio in lamiera pesante. Il pannello interno del portoncino avrà la stessa essenza delle porte interne, mentre quello esterno sarà pantografato, uniformato a quelli dell'intero complesso.

Le porte dei garages saranno basculanti in lamiera zincata preverniciata, opportunamente intelaiate e dotate di serratura. Le finestre e le porte finestre, saranno fissate su appositi falsi telai in legno fissati alle pareti esterne, saranno costruite in fingerjoint lamellare (Pino di svezia).

Avranno spessore finito mm. 54, complete di controtelai della stessa essenza, di vetro camera 4+12+4 cm, maniglie in lega leggera anodizzata, completi di battuta, triple guarnizioni di tenuta in gomma, robusta ferramenta di sostegno composta da 3 cerniere bronzate.

I sistemi di oscuramento saranno costituiti da persiane e porte finestre in legno o alluminio, con chiusura a battente, dello stesso colore indicato dalla Direzione Lavori .

18) SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne, montate su falsotelaio in legno, saranno in legno a pannello cieco tamburato liscio, in noce tanganika, spessore 4-5 cm., completo di falso stipite della stessa essenza, con maniglia coordinata a quella dei serramenti.

Il modello delle porte sarà scelto dall'acquirente sulla base di ampio campionario messo a disposizione dall'Impresa Venditrice.

Eventuali variazioni delle tipologie di porte interne saranno a carico dell'acquirente.

19) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il fluido di riscaldamento sarà prodotto mediante un generatore di calore (caldaia murale, in lamiera smaltata, Ferroli DOMIcompact F24) del tipo pensile, a camera stagna funzionante a gas metano di rete, installata in apposito esternamente nello spessore del muro, costruita secondo le prescrizioni delle normative vigenti in materia di sicurezza impianti e prevenzione incendi.

L'impianto di riscaldamento prevede inoltre la fornitura e posa di radiatori in acciaio o ghisa, opportunamente dimensionati, completi di valvole, detentori, valvole manuali per lo sfogo di aria, mensole e accessori.

L'impianto sarà studiato per mantenere una temperatura interna di +20 °C con all'esterno - 5°C, fluido scaldante acqua 75-65 °C.

La regolazione ambientale della temperatura sarà ottenuta tramite termostato ambiente.

20) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Impianto idro-sanitario interno: l'acqua calda per uso sanitario verrà prodotta all'interno del generatore di calore, cioè dalla caldaia descritta nel precedente.

Le tubazioni saranno realizzate nelle quantità sufficienti per distribuire l'acqua calda dalla caldaia ai bagni (con arrivo a tutti i sanitari) e alla cucina (con arrivo al punto acqua e alla lavastoviglie).

Impianto completo per bagno in tubi di PVC saldati a caldo:

- vasca da 170x70 da rivestire;
- un WC;
- un bidet;
- un lavabo a colonna;

tutti in vetrochina di colore bianco; gli apparecchi saranno provvisti di miscelatori.

Nel bagno di servizio sarà installato:

- un piatto doccia;
- un WC;
- un lavello e attacco lavatrice.

Nelle cucine verranno installati tubi per attacco lavello e lavastoviglie.

Rubinetteria a miscelatore monocomando, con scarico automatico, cromato, con chiusura dello scarico a salterello.

Tutti gli scarichi degli apparecchi installati saranno convogliati direttamente alla fognatura comunale previo passaggio nella fossa biologica.

Impianto idrico esterno: verranno realizzati due attacchi per l'acqua, uno nel fronte principale della casa e uno sul retro dell'abitazione.

21) SCARICHI E FOGNATURA

Lo smaltimento delle acque nere sarà realizzato con fossa settica tipo imhoff interrata, il liquame proveniente dalla fossa perverrà mediante condotta a tenuta in PVC ϕ 125 ad un pozzetto ispezionabile, e da qui si collegherà, sempre mediante tubazione in PVC ϕ 125, alla rete fognaria comunale.

22) IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO E TELEFONICO E TV

Impianto elettrico sotto traccia incassato con tubi in plastica e placchette B-ticino.

In ogni alloggio è predisposto: un punto luce deviato o commutato e una presa d'illuminazione secondo le necessità per ogni locale; due prese d'illuminazione nelle camere da letto.

Prese di forza motrice: una per bagno, due per le cucine.

Impianto citofonico collegato alla porta d'ingresso della villetta, in custodia di materia plastica.

Impianto telefonico: sono previste le tubazioni per l'installazione di due prese per apparecchi telefonici in posizione a richiesta del committente.

Impianto televisivo: ogni villetta è provvista di due prese TV (solo tubazione) collegate all'antenna (questa esclusa).

Una stesura più specifica del capitolato per l'impianto elettrico, personalizzato per ogni unità abitativa, sarà realizzato e consegnato per tempo all'acquirente dall'elettricista incaricato dall'impresa venditrice di realizzare gli impianti in questione.

23) PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Sarà prevista la predisposizione per l'aria condizionata con l'allacciamento di due split (questi esclusi) in locali a scelta dall'acquirente.

24) SOTTOSERVIZI ESTERNI

L'impresa si occuperà anche della realizzazione dei sottoservizi esterni di ogni singola unità, necessari per l'allacciamento delle unità stesse ai vari servizi tecnici quali Enel, Telecom, ADSL, rete acquedotto, rete gas metano, fognatura bianca e fognatura nera.

In generale si tratterà di collegare gli impianti interni descritti negli specifici capitoli alle reti principali di adduzione dei vari servizi, attraverso percorsi esterni da definirsi con gli enti erogatori ad esclusiva cura e carico dell'Impresa Venditrice.

25) OPERE IN FERRO

Tutti i cancelli saranno realizzati in ferro, con disegno curato dalla Direzione Lavori e saranno dotati di serratura tipo Yale, in particolare quelli pedonali di accesso principale alle unità saranno inoltre predisposti per l'apertura elettrica dall'interno dell'alloggio; quello carraio sarà di tipo

scorrevole su binari. I cancelli saranno inoltre affiancati e sostenuti da pilastrature laterali realizzate con le medesime caratteristiche della recinzione, atti a contenere eventuali vani contatori.

26) SISTEMAZIONI ESTERNE

Sul perimetro degli edifici e sul camminamento di collegamento fra i cancelli pedonali ed il perimetro dei fabbricati saranno realizzati dei marciapiedi e vialetti di larghezza 1 ml., pavimentati come già descritto all'art.15.

Le restanti superfici del lotto saranno invece dedicate alla formazione dei giardini pertinenziali delle singole unità. Su tali porzioni destinate a giardino, come previsto dallo specifico capitolo, sarà prevista la sola sistemazione del terreno vegetale restando esclusa la semina di specie vegetali, sia erbacee che arboree.

27) SISTEMA SOLARE TERMICO PER PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA E INTEGRAZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A BASSA TEMPERATURA

Per ogni unità abitativa, sarà instattato un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria, integrato con la caldaia.

.

CONDIZIONI GENERALI DI ESECUZIONE

a) I lavori saranno condotti continuativamente dall'impresa esecutrice fino all'ultimazione dell'opera.

Saranno possibili interruzioni a causa di forza maggiore o quando le condizioni atmosferiche sconsiglino il proseguimento dei lavori.

b) Eventuali varianti in corso d'opera, richieste dagli acquirenti, sono ammesse solo per opere interne e dovranno essere approvate dalla Direzione Lavori.

Le descritte richieste, se approvate dalla Direzione Lavori, saranno quantificate dalla società venditrice che le realizzerà, e quindi fatturerà separatamente, se definitivamente ordinate dall'acquirente.

c) L'acquirente dovrà tempestivamente comunicare all'Impresa Venditrice le eventuali richieste di varianti interne, la definitiva disposizione di punti luce e prese o di altri terminali di impianti, nonché eventuali migliori finiture dell'alloggio.

La rinuncia a parte degli impianti (sanitari e simili) non comporterà uno sconto sul prezzo di vendita.

d) La Direzione Lavori e la società venditrice si riservano di apportare in qualsiasi momento modifiche estetiche e/o varianti non sostanziali al complesso immobiliare in corso d'opera.

e) Dette modifiche non potranno ovviamente incidere in maniera sostanziale né qualitativamente né quantitativamente sulle singole unità immobiliari, e non dovranno determinare maggiori costi per gli acquirenti.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si considerano a carico dell'acquirente:

- Allacciamento alle reti di distribuzione acqua, gas, TELECOM, ENEL;
- Spese di frazionamento, tipo mappale e accatastamento relative all'immobile ed all'unità oggetto di compravendita;
- Spese di rogito;
- Spese Tecniche per varianti eventualmente richieste dall'acquirente;
- I.V.A.

Letto, sottoscritto e approvato.