



PROSPETTO OVEST

CAPITOLATO DESCRITTIVO

Costruzione di un fabbricato di civile abitazione, composto da 7 unità, così suddivise: 3 case a schiera (2 di testa ed 1 centrale) e 4 appartamenti tricamere, tutti con entrata indipendente e giardino privato.

CARATTERISTICHE DI COSTRUZIONE

Il complesso immobiliare è sito in via Proa angolo via Clementi zona centrale e tranquilla nel comune di Malo, comodo al raggiungimento di scuole, strutture pubbliche e negozi. L'edificio è formato da un piano interrato e da due piani fuori terra (terra, primo) ed è caratterizzato da un'architettura moderna con adeguamento ai vincoli del centro storico con grandi vetrate ed ampi terrazzi abitabili nella zona giorno, che si affacciano sulle nostre colline e sul parco di Villa Clementi.

Gli standard usati per la costruzione di questo immobile sono di alto livello energetico sia per quanto riguarda l'impiantistica idraulica (pompa di calore per acqua sanitaria e riscaldamento) sia per quella elettrica (impianto domotico e fotovoltaico) sia per i rivestimenti esterni (cappotto in EPS) e serramenti in pvc ad alta prestazione energetica.



1.0 Descrizione costruttiva immobile

1.1 Fondazioni in calcestruzzo armato del tipo continuo opportunamente dimensionate come dai risultati

delle indagini geologiche e calcoli ingegneristici. L'intero fabbricato è costruito con struttura antisismica,

in base alle normative vigenti.

1.2 Le murature del piano interrato sono eseguite in calcestruzzo dello spessore di 25-30 cm idoneamente armato.

1.3 Le travi, i pilastri, le scale e le piatte bande sono in calcestruzzo idoneamente armato.

1.4 Le murature perimetrali fuori terra sono in blocco incastro di tamponamento da cm 30 con guaina tagliamuro sotto blocco al piano terra.

1.5 I muri divisori tra appartamenti sono in blocco cassero del tipo isoblocco o similare specifico per l'abbattimento acustico.

1.6 I divisori interni sono realizzati con mattoni forati da cm 8/ 12 posti su tagliamuro di eraclit.

1.7 Intonaco: realizzato con malta di tipo premiscelato grezzo e fine su tutte le pareti ed i soffitti ad eccezione dei garage, dei disbrigi e del soffitto al piano interrato.

1.8 Il solaio al piano interrato è in lastra predalles (cemento), mentre al piano terra, primo e secondo in latero cemento. Tutti dimensionati per lo spessore e l'armatura secondo i sovraccarichi di legge.

1.9 I poggiali sono in calcestruzzo come i parapetti.

2.0 L'impermeabilizzazione delle murature interrate nelle parti a contatto con il terreno è eseguita con un strato di guaina bituminosa posata a caldo e telo di protezione Delta MS.

2.1 Particolare attenzione è stata riservata alla ripresa dei getti verticali (sui quali è stato posto il giunto idroespansivo waterstop).

2.3 Le terrazze sopra il tunnel e i marciapiedi sono isolate con guaina bituminosa.

2.4 Sul sottotetto è posto un materassino di isolante adeguato alle leggi vigenti in tema di normativa energetica.

2.5 Sopra la cappa di copertura sarà posta una guaina granagliata bituminosa e successivo manto di copertura in coppo o tegola colore scelto dalla dd.ll.

2.6 I terrazzi, i poggiali del piano primo sono impermeabilizzati con guaina liquida o equivalente.

2.7 Le pareti esterne sono rivestite con sistema a cappotto in EPS e rifinite con intonachino dai colori tenui scelti dalla dd.ll, con spessore adeguato alla normativa in essere.

2.8 Lattoneria: le grondaie, i pluviali ed opere di lattoneria varie sono in lamiera preverniciata

2.9 Fognatura: ogni unità abitativa dispone di colonne con scarichi indipendenti e sono eseguite con tubi insonorizzati come previsto dalla legge fino ai vari pozzetti di proprietà, mentre quelli di collegamento alla fognatura sono in pvc rosso di vari diametri. In dotazione una pompa in comune al piano interrato per le acque nere e grigie che le fa confluire direttamente nella pubblica fognatura.

3.0 Opere interne ed esterne

3.1 Tutti gli spazi interni dello stabile sono tinteggiati con due mani di colore bianco traspirante.

3.2 Nelle scale dell'appartamento del piano primo vi è una ringhiera in ferro colorato con paletti verticali e corrimano in ferro.

3.3 Le murette di recinzione sulla parte delle entrate e a confine sono in calcestruzzo armato h100 con copertina in lamiera.

3.4 Le murette di recinzione lato sud verso pista sono in calcestruzzo e rete metallica sorretta da stanti h 100.

3.5 i cancelletti pedonali sono in lamiera serigrafata.

3.6 Le zone giardino sono sistemate con terra a quota marciapiede (esclusa piantumazione delle piante e del tappeto erboso) .

4.0 Predisposizioni

4.1 Tutte le unità sono predisposte di una canna fumaria per camino su terrazzi.

4.2 Gli appartamenti sono predisposti per l'impianto d'allarme a zona con posa in opera di tutte le necessarie canalizzazioni fino al quadro elettrico (no piano interrato). **casa a schiera piano interrato, piano terra e primo**

4.3 Gli appartamenti sono predisposti per l'impianto di condizionamento con un punto zona. **Case a schiera con due punti zona.**

4.4 Tutte le unità sono predisposte per il motore nel portone basculante.

4.5 Predisposizione canalette elettriche luci esterne compreso lampada scelta dal dd.ll. su tunnel carraio

5.0 Impianto igienico sanitario

5.1 L'impianto sanitario è realizzato mediante tubo in multistrato nei vari diametri 18/ 15/ 25 completo di isolamento.

5.2 Tutti i servizi sono muniti di rubinetti d'arresto in entrata sui bagni.

5.3 Bagno principale appartamenti e case schiera zona notte: sono previsti i seguenti attacchi : lavabo, wc, bidet ,doccia.

5.4 Bagno/ Lavanderia e case a schiera zona piano interrato solo quelle laterali: sono previsti i seguenti attacchi :lavatoio, wc, doccia, lavatrice.

5.5 Bagno zona giorno case a schiera : sono previsti i seguenti attacchi lavabo e wc

5.6 Cucine: attacco acqua calda e fredda

5.7 Ripostiglio piano interrato case a schiera laterali : attacco acqua calda e fredda

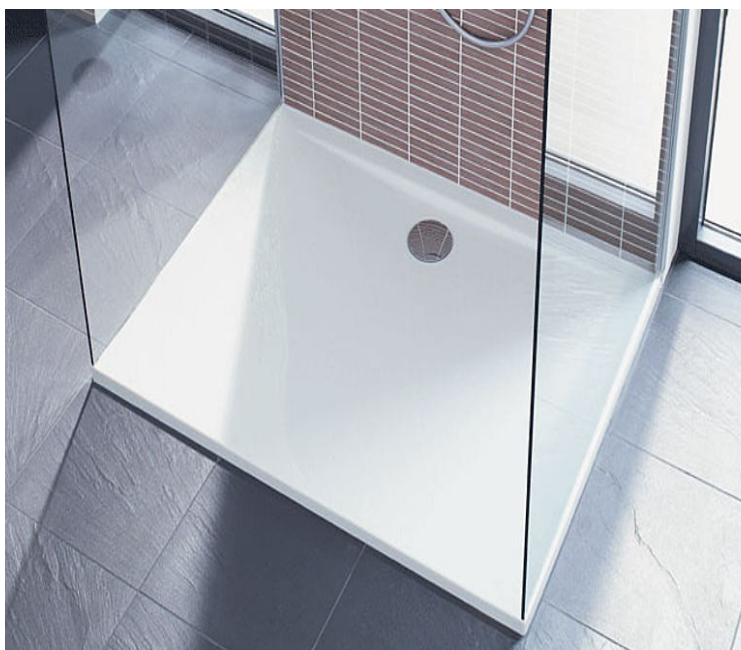
5.7 Garage: attacco acqua fredda. Senza scarico

Accessori bagni

5.7 Bagno principale appartamenti e case a schiera zona notte: porcellane del tipo sospese della ditta Duravit d-code o similare, il piatto doccia Ideal standard ultra flat o similare da 140x80 completo di asta, le rubinetterie Ideal standard o similare, la cassetta ad incasso per wc sono con doppio pulsante.

5.8 Bagno lavanderia appartamenti e case a schiera piano interrato solo quelle laterali: porcellana sospesa della ditta Duravit d-code o similare, lavatoio, piatto doccia Ideal standard ultra flat o similare da 80x80 completo di asta, le rubinetterie Ideal standard o similare e la cassetta ad incasso per wc sono con doppio pulsante.

5.9 Bagno zona giorno case a schiera : porcellana sospesa della ditta Duravit d-code o similare e lavatoio



7.0 Impianto di riscaldamento

7.1 E' realizzato in bassa temperatura con pannelli radianti del tipo RBM o simile da 35 kg di densità mediante tubi Pex da diametro 17 e collettori complanari.

7.2 L'impianto è gestito da una pompa di calore inverter aria acqua marca Baxi o similare.



8.0 Impianto elettrico

8.1 Impianto elettrico realizzato con tubo di plastica incassato nelle murature e sotto il pavimento. L'impianto è di tipo domotico base MY HOME di BTICINO.

8.2 Pannelli fotovoltaici KW 1.5 come previsto da normativa vigente per ogni appartamento e **casa a schiera**

8.3 Persiane elettriche.



9.0 Serramenti

9.1 Piano interrato: portone di accesso garage è del tipo basculante, pre-verniciato e senza porta, provvisto di fori di areazione.

9.2 Le porte di collegamento tra garage e ripostiglio sono del tipo tagliafuoco rei 60 mentre le porte di collegamento scale sono tamburate o in laminato.

9.3 Le finestre al piano interrato sono in pvc della ditta Aluplast o similare di colore bianco, con doppio vetro e una camera.

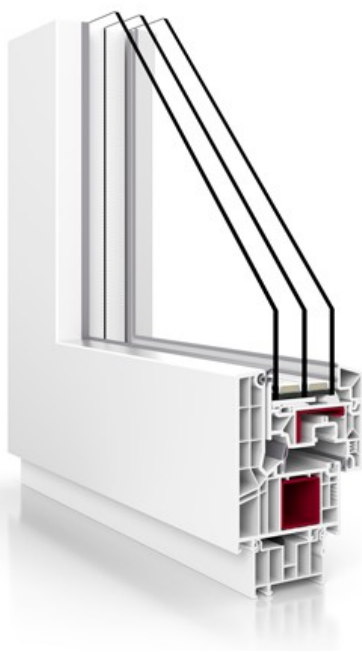
9.4 Le finestre e le portefinestre sui vari appartamenti sono in pvc della ditta Aluplast o similare di colore bianco,

9.5 Tutti i piani: avvolgibili in alluminio colore a scelta dalla dd.II.

9.6 Porta entrata blindata marca Dierre o similare.

9.7 Porte interne tamburate o laminato della ditta Dorigo collezione Pegaso o similare.

9.8 E' prevista una porta scorrevole da posizionare a richiesta del cliente.



10.0 Pavimenti e rivestimenti

10.1 Tutte le scale interne sono rivestite in marmo biancone anticato o simile, alla romana.

10.2 Piano interrato: garage e ripostigli sono in calcestruzzo liscio con finitura al quarzo colore grigio trattato con antipolvere.

Case a schiera laterali ripostiglio in piastrelle gres porcellanato formati da cm 30 x 30 o 40 x 40

10.3 Tutte le unità: nella zona giorno e corridoio il pavimento è di piastrelle in gres porcellanato di prima scelta di vari formati da 30x30 fino a 90 x 90 incollate su massetto in sabbia e cemento con posa dritta o pavimento in polimeri evoluti con vari colori cm 215x21 modello Skema Flex o simile per un valore di € 30,00 mq. del materiale (vedi foto allegate).

10.3 Tutte le unità: nel bagno e lavanderia il pavimento è di piastrelle in gres porcellanato di prima scelta di vari formati da cm. 20 x 20 a 40 x 60 incollate su massetto in sabbia e cemento

10.4 Rivestimento bagno: piastrelle in ceramica di prima scelta o gres porcellanato con vari formati, per un'altezza di cm 180/ 200 dentro doccia e 100/ 140 sulle altre pareti, per un valore di € 30.00 mq. del materiale. Escluso greche, decori, mosaici e listelli (vedi foto allegate).

10.5 Su tutte le camere: pavimento in legno prefinito in rovere con varie finiture e colori, formato da listoni 9 cm x 80/100 cm dello spessore di 10 mm, incollato su massetto in sabbia e cemento per un valore di € 35.00 mq. del materiale (vedi foto allegate).

10.6 Su poggioli il pavimento sarà di piastrelle in gres porcellanato da esterni, scelte dalla dd.ll.

10.7 Vialletti entrata e marciapiedi in gres porcellanato o lastre scelte dalla dd.ll.

10.8 Su terrazze copertura tunnel al piano terra sono posate delle lastre 50x50 o 40x40 in CIs, scelte dalla dd.ll.

10.9 Accesso pista garage e scivolo, rispettivamente, in calcestruzzo liscio e in calcestruzzo scopato, con finitura al quarzo colore grigio.

11.0 Battiscopa: è fornito in legno per tutti i locali dell'abitazione comprese le scale, mentre i marciapiedi e i terrazzi sono in piastrelle o in lamiera preverniciata (no piano interrato).

11.1 Battiscopa: è fornito in lamiera preverniciata su terrazzi piano terra.



12.0 Condizioni aggiuntive

12.1 Si precisa che eventuali modifiche possono essere prese in considerazione solo per le parti interne sempre se comunicate in tempo utile, Esternamente le scelte verranno fatte dalla dd.II. a suo giudizio insindacabile, mirato all'uniformità dell' immobile. Qualora la direzione lavori modifichi quanto previsto dal presente capitolato, le opere modificate saranno di equivalente valore o superiore, senza togliere qualità alla costruzione.

12.2 Per modifiche alle opere interne gli accordi per la quantificazione dei costi e dei tempi di consegna dovranno essere presi direttamente dall'acquirente con il fornitore.

12.3 I lavori per modifiche saranno eseguiti solo dopo accordo dei pagamenti e preventivi firmati e visti dd. II.

12.4 Qualsiasi modifica da apportare a quanto già realizzato sarà a carico dell' acquirente.

Come le variante per spostamento tramezzature interne.

12.5 Le ditte esecutrici non risponderanno di riparazione delle opere se queste risulteranno manomesse dai clienti.

12.6 Eventuali ritocchi di tinteggiatura e stuccatura da effettuare dopo la posa di mobili e oggetti saranno a carico dell'acquirente.

12.7 Dalla consegna delle chiavi alla parte acquirente, l'impresa venditrice è esente da qualsiasi responsabilità imputabile a danni che dovessero occorrere all'interno dell'area di cantiere e nell'appartamento.

12.8 Nei giardini o terrazze di pertinenza dell'immobile, oggetto di compravendita, potranno essere presenti eventuali servitù di passaggio di tubazioni o pozzetti al servizio di altre unità immobiliari.

12.9 Durante i lavori è vietato l'ingresso a persone non autorizzate, se non accompagnate da personale competente. La ditta esecutrice non si assume alcuna responsabilità su danni a cose o persone.

12.10 Per qualsiasi lavoro da eseguire, siete pregati di rivolgerVi presso nostri uffici ubicati in Via Matteotti, nr. 18 a San Vito di Leguzzano con i seguenti orari: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 14:30 alle ore 18:30, previo appuntamento telefonico al numero 0445/517653.

12.11 Il materiale descritto nel presente capitolato può essere sostituito con materiali di qualità pari o superiore in base alle vigenti normative di legge.

12.12 In caso di modifiche strutturali ed architettoniche che si rendessero necessarie per ottimizzare le caratteristiche dell'edificio, esse saranno eseguite in corso d'opera senza alcun preavviso.

12.13 In caso di lavori extra-ordinari rispetto allo standard previsto (es. controsoffitti, spatolati, o comunque opere richieste espressamente dalla committenza), non saranno ammessi operatori esterni, diversi da impresa esecutrice e/o subappaltatori incaricati da quest'ultima, se non in sede di avvenuta agibilità dell'immobile.

N.B. Le foto sono solo a titolo illustrativo.

13.0 Allacciamenti e pratica di varianti interne

13.1 Ogni singolo acquirente provvederà a sua cura e spese ai singoli allacciamenti e contratti elettrici, idrici, telefonici.

13.2 Le pratiche di varianti interne sono a carico della parte acquirente, così come le spese per atto notarile di compravendita e l'Iva.

**parte promissoria acquirente
promettente venditrice**

parte

ai sensi dell' articolo 1341 del c.c. tutte le clausole del presente contratto hanno carattere sostanziale e formato un unico ed inscindibile contesto; esse si intendono specificamente approvate una per una con la firma della presente scrittura

**parte promissoria acquirente
promettente venditrice**

parte

San Vito di Leguzzano , -----

N.B. IL presente capitolato è solo a titolo dimostrativo e non definitivo

MODIFICHE
