

# **CAPITOLATO**

## **RESIDENCE VENTURA**

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato fa parte di un contesto con piccole palazzine di 8 appartamenti e 2 villette situato in Binago, Monello, Via Dei Campi.

La costruzione è costituita da un piano interrato a cui si accede da un'area di manovra in comune sia per la palazzina che per le villette, da un piano terra, da un piano primo.

### **SCAVI**

Gli scavi saranno eseguiti con mezzi idonei fino alla quota di progetto del piano di appoggio delle fondazioni dei muri del cantinato, riconosciuto idoneo all'appoggio dei carichi gravanti sulle fondazioni stesse, come da progetto redatto dal progettista dei cementi armati. I materiali ricavati dallo scavo saranno trasportati alla pubblica discarica ad eccezione che la D.L. non ne ordini il riutilizzo (con particolare riguardo alla terra vegetale), in questo caso sarà accantonato in cantiere

### **STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO**

I muri verticali delle fondazioni saranno realizzate in c.a. RCK 250/300, previa stesura di sottofondazioni in magrone di cemento.

I muri in calcestruzzo, a contatto con la terra di riporto, saranno impermeabilizzati esternamente con membrana prefabbricata applicata a fiamma spessore mm. 3, protetta con plastica bugnata in rotoli o con pannelli in polistirolo. Le fondazioni come tutte le strutture in c.a. saranno calcolate e collaudate da professionisti abilitati.

Fondazioni e muri dei box in c.a.; muratura di elevazione perimetrale in POROTON, o come D.L. decide.

### **SOLAI**

Solaio di copertura del piano interrato: box in pannelli Predalles 5+14+5 cm ; solaio di copertura del piano terra e primo piano in latero cemento con travetti e pignatte prefabbricati (spess. Come D.L).

Sottotetto sarà a vista o con solaio.

### **TRAMEZZE**

Tavolati interni in mattoni forati 8 cm. Muro divisorio dei box del piano interrato con bolognini sp. 10 cm. REI

### **COPERTURA**

#### **Se il tetto è a vista:**

Orditura di tetto in legno lamellare, assito di perline mm. 22, con telo traspirante, finitura antimuffa e antitarlo, con tinta color bianco sbiancato, isolamento spess. Come normativa di legge e telo traspirante.

#### **Se il tetto non è a vista ma con soletta:**

sulla gronda verranno messe le perline da mm. 22, listello portategola

Tegole tipo in cemento Wierer mod. coppo di Francia o simile

### **CANALIZZAZIONI**

I canali e pluviali in rame 8/10 di adeguate sezioni.

### **SCALA ESTERNA PER ACCEDERE AGLI APPARTAMENTI**

In c.a. sia le rampe che i pianerottoli, con finiture di alzate in serizzo piano disco (cm. 2), mentre la pedata in serizzo piano disco (cm. 3). Pianerottoli in piano disco.

Oppure in struttura metallica.

### **DAVANZALI E SOGLIE**

Davanzali in serizzo lucido spessore 4 cm, con gocciolatoio, soglie in serizzo lucido spessore 3 cm.

### **AUTORIMESSE**

Realizzate in conformità alle normative vigenti, con chiusura a mezzo di porte basculanti in lamiera zincata verniciata. Pilette di scarico in PVC.

### **FACCIATE**

Sulle facciate esterne verrà realizzato un cappotto come normativa richiede. Con rasatura doppia e rete successivamente con rasante minerale ai silicati a granulometria di tipo medio colore a scelta della direzione lavori.

### **INTONACO INTERNO**

Al piano interrato le pareti in c.a. dei box verranno lasciati a vista.

I locali destinati ad abitazione intonaco a gesso.

I bagni intonaco al civile.

### **SERRAMENTI**

Serramenti tipo AGOSTINI o simile in PVC rigido anti urtizzato e stabilizzato, con caratteristiche rispondente alla normativa europea.

### **TAPPARELLE**

Tapparelle in alluminio con chiusura motorizzata. Colore da definirsi.

### **PORTONCINO D'INGRESSO**

Tipo blindato.

Rivestimento interno ed esterno in TANGANICA liscio. Maniglieria in acciaio satinato.

### **PORTE INTERNE**

A battente mod. NETTUNO TALASSA SERIE COOPLEGNO o simile, in laminatino.

Cieca, color ciliegio, tanganika miele, noce nazionale o bianco. Complete di coprifili, con guarnizione antirumore inserita in battuta. Maniglia acciaio satinato

### **RIVESTIMENTI**

Rivestimenti dei bagni per l'altezza di 2,00 m circa, con piastrelle di ceramica da scegliersi presso l'esposizione indicata dalla parte venditrice fino ad un importo di €30,00.(trenta/00) posa compresa.

Rivestimenti cucina solo la fascia attrezzata.

### **PAVIMENTI**

Pavimenti dei locali con piastrelle di ceramica da scegliersi presso l'esposizione indicata dalla parte Venditrice fino ad un importo di €30,00 (trenta/00) posa compresa. La posa si intende diritta con fuga da mm.3. Particolari richieste sul sistema di posa (es. diagonale, fuga colorata, decori o listelli nei rivestimenti) sono da intendersi extracapitolato.

Zoccolatura dei locali in legno (al ml. €6.00)

Il viale di accesso pedonale verrà realizzato con masselli autobloccanti grigi posati su sottofondo in sabbia; i portici e i balconi saranno pavimentati con piastrelle 30 x 30 (mod. da definire) posate diritte con fuga. L'area di manovra e le autorimesse verranno realizzate in cemento al quarzo liscio. La rampa invece sarà realizzata in cemento a lisca di pesce.

### **BOCCHIE DI LUPO**

Le bocche di lupo saranno realizzate in calcestruzzo prefabbricato con griglia antitacco.

### **RINGHIERE E PARAPETTI**

Le ringhiere e i parapetti saranno in ferro zincato, a disegno semplice.

### **RECINZIONE**

Le recinzioni perimetrali del lotto saranno eseguiti:

con fondazione in c.l.s., muretto in cemento armato dell'altezza adeguata compreso il ferro necessario per l'armatura (secondo indicazione della D.L.);

fornitura in opera di piantane e saette in ferro plastificate colore verde per rete h = 125/150 cm

I divisori dei giardini di pertinenza con plinto di cemento e fornitura in opera di piantane e saette in ferro plastificate colore verde per rete h = 125/150 cm.

Il cancello pedonale e cancello carraio saranno in ferro zincato a disegno semplice.

Per gli immobili siti al piano terra i giardini saranno sistemati con terra di coltura.

### **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO**

Si prevede l'allacciamento della rete idrica della palazzina con il contatore privato che presumibilmente sarà collocato a pavimento in un pozzetto adiacente l'ingresso carraio (dove possibile). L'allacciamento sarà eseguito con tubi di polietilene ad alta densità per acqua.

La fornitura di acqua calda e fredda all'interno della singola abitazione, sarà eseguita con tubazioni che derivano dalla caldaia, a cui giunge la colonna montante principale e da cui parte la rete di distribuzione a tutti gli apparecchi completi di raccordi e saracinesche d'intercettazione. I collettori di scarico dei singoli apparecchi saranno eseguiti con tubi, curve, braghe e raccordi vari tipo a guarnizione fino alla colonna verticale.

### **Pompa di calore IMMERGAS modello MAGIS 8 ErP**

vedasi allegato A

### **VENTILAZIONE MECCANICA**

#### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.**

A serpentina composto da isolamento nello spessore adeguato con tubo in polipropilene per i locali posti al piano terra e al primo, con integrazione di un scaldasalviette a bagno, a bassa temperatura.

### **APPARECCHI SANITARI**

-un vaso, in porcellana bianca Serie Duravit D.code o simile, sospesi

-un bidet, in porcellana bianca Serie Duravit D.code o simile, sospesi con miscelatore serie EURO SMART cromo

-un lavabo in porcellana bianca Serie Duravit D.code o simile- con miscelatore serie EUROS MAT cromo

-un piatto doccia cm. 100x80 ditta NOVELLINI serie NEW OLYMPIC con miscelatore esterno Serie Grohe EURO SMART, CROMO, o simile, un attacco e scarico lavatrice.

In cucina attacchi e scarichi per lavello e lavastoviglie (miscelatore e lavello esclusi).

Nel seminterrato:

Un rubinetto per acqua fredda e predisposizione scarico per ogni autorimessa.  
Negli appartamenti con giardino 1 punto acqua con pozzetto 30x30.

**IMPIANTO ELETTRICO**

Impianto elettrico realizzato sottotraccia composto da frutti della marca Bticino serie Living con placche in tecnopolimeri. Centralino a protezione di tutto l'impianto elettrico posizionato all'esterno nella nicchia contatori (ipotizzato a una distanza di 30 metri) con potenza pari a 1.5kW – 230V. Centralino abitazione a protezione dei circuiti interni presidiati. Comprensiva di dichiarazione di conformità DM 37/08. Le dotazioni saranno così suddivise:

**Centralini appartamento**

- n 1 avvanquadro a valle del contatore
- n 1 linea montante avvanquadro – quadro generale FG7OR 2x10 mt. 30
- n 1 linea box/cantina FG7OR 3G2.5 mt. 30
- n 1 quadro generale all'interno dell'abitazione
- n 1 lampada di emergenza

**Ingresso**

- n 1 Pulsante ingresso + suoneria
- n 1 Punto luce deviato
- n 1 Punto presa 16/10A
- n 1 Punto presa TEL

**Soggiorno**

- n 1 Punto luce invertito 3 punti
- n 4 Punto presa 16/10A
- n 1 Punto presa 16/10A in scatola 7 posti (zona TV)
- n 1 Punto presa TV
- n 1 Punto presa TEL

**Balcone 1/2**

- n 1 Punto luce interrotto esterno con spia
- n 1 Punto luce deviato esterno con spia
- n 2 Punto presa 16/10A

**Cucina**

- n 1 Punto luce interrotto
- n 1 Punto alimentazione cappa
- n 1 Punto interruttore bipolare
- n 2 Punto presa 16/10A elettrodomestici
- n 2 Punto presa UNEL elettrodomestici
- n 2 Punto presa 16/10A piano lavoro
- n 1 Punto presa 16/10A (TV)
- n 1 Punto presa TV
- n 1 Punto presa TEL

**Disimpegno**

- n 1 Punto luce invertito 3 punti
- n 1 Punto presa 16/10A

**Camera 1**

- n 1 Punto luce deviato
- n 4 Punto presa 16/10A
- n 1 Punto presa TV
- n 1 Punto presa TEL

#### **Bagno**

- n 1 Punto luce interrotto
- n 1 Punto luce interrotto specchio
- n 2 Punto presa 16/10A
- n 1 Pulsante a tirante + ronzatore

#### **Camera 2 per il trilocale**

- n 1 Punto luce invertito 3 punti
- n 5 Punto presa 16/10A
- n 1 Punto presa TV
- n 1 Punto presa TEL

#### **Allarme**

- n 1 Predisposizione impianto antintrusione ( contatti , rivelatori , sirena int.e est. tastiere e collegamento a telefono )

#### **Box/Cantina**

- n 2 Punto luce interrotto
- n 2 Punto presa 16/10A

#### **Fotovoltaico**

Fotovoltaico per un accumulo di 1.5 KW, come legge prevede

#### **TV/TEL**

- n 1 Montante TEL  
Montante TV compreso scatola per centralino + palo, tegola, cappuccio centralizzato
- n 1 Antenna centralizzata

#### **n 1 Impianto TV/SAT**

Predisposizione di tubazione e palo zincato per la palazzina

- **CANCELLO CARRAIO**

Cancello carraio predisposizione completa per futura automazione ( solo tubi )

#### **CONTATORI**

I contatori dei vari servizi verranno posizionati, ove possibile, sulla recinzione esterna.

Quota di competenza linea di alimentazione quadro generale enti comuni.

Dimensionamento per una utenza di 1,5 KW monofase con quadro generale comprendente le protezioni dei vari circuiti. Illuminazione esterna del vialetto comune, dell'ingresso pedonale, dell'area dell'ingresso carraio, predisposizione per automazione del cancello carraio. Luci di emergenza nel corsello.

## **CLASSE ENERGETICA A**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Le opere di finitura da eseguire in variante dovranno essere anticipatamente comunicate per iscritto all'impresa esecutrice e se comporteranno aumenti di costo dovranno essere quantificate e sottoscritte dalle parti.

Tutto quanto non espressamente specificato nel presente capitolato o negli elaborati grafici si intende escluso. Le unità immobiliari si intendono comunque date finite e ultimate come specificato nel contratto per l'uso a cui sono destinate.

### **ULTERIORI NOTE**

Sono a carico dell'Acquirente:

- l'I.V.A.;
- le imbiancature interne;
- le spese ed i compensi di allacciamento ai vari servizi, quali luce, acqua, fognatura, schede catastali ammontano a €4.000,00 per ogni unità.
- Le spese di bollo, registrazione della promessa di vendita, nonché le spese notarili e conseguenti, gli oneri tutti, sono a carico dell'Acquirente, che le dovrà regolare prima del rogito.

N.b. si allegano, come prevede Legge/10:

Allegato A scheda tecnica per pompa di calore

Allegato B stratigrafia pacchetto per impianti pannelli

Allegato C stratigrafia divisoria tra appartamenti in poroton

E' fatto espresso divieto ai Sigg.ri acquirenti di apportare modifiche e/o migliorie negli immobili promessi in vendita con maestranza propria prima dell'avvenuta consegna materiale dell'immobile oggetto del preliminare di vendita.

Sono a carico dell'Acquirente le spese relative ad eventuali varianti richieste dallo stesso in corso d'opera.

La parte Venditrice, in caso di insorgenza di reali necessità tecniche, estetiche, si riserva la facoltà di apportare, a proprio giudizio, modifiche alle opere di cui sopra per quanto riguarda forma, misura e tipo dei materiali impiegati.

Dette modifiche saranno tuttavia tali da non compromettere o declassare qualità e funzionalità delle opere medesime.

Binago Li,

### **Dal capitolato sono escluse:**

AUTOMAZIONE DEL CANCELLO CARRAIO E LE CASSETTE DELLA POSTA.

**La parte acquirente**

---

**La parte venditrice**

---