

CAPITOLATO  
COMPLESSO RESIDENZIALE  
MONTICELLI TERME

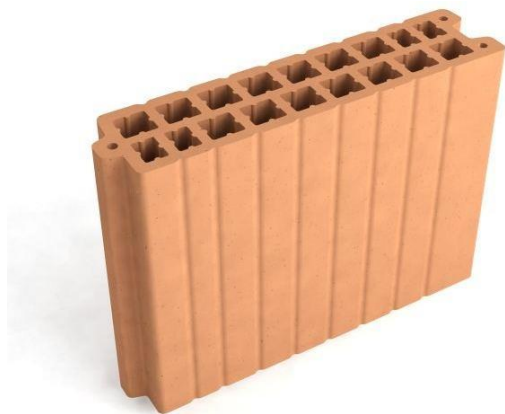


## **STRUTTURE NON PORTANTI**

Le pareti interne destinate alla divisione interna che delimitano i singoli ambienti, vengono realizzate in laterizio.

Tutti i divisori saranno eseguiti con mattoni forati in laterizio delle dimensioni di cm. 25x25x8 per uno spessore finito della muratura pari a cm. 8<sup>1</sup>, tutte le murature, così eseguite, saranno da intonacare o, a seconda dei casi, da rivestire; I profili delle murature e le dimensioni degli ambienti sono regolati dal progetto esecutivo e, comunque, sarà compito della D.L. definire i dettagli del caso.

Nella realizzazione dell'opera si utilizzeranno tutti quegli accorgimenti tecnico-costruttivi e si impiegheranno i materiali ritenuti più idonei, al fine di garantire la protezione dell'edificio dai rumori ambientali (esterni ed interni), nel rispetto dei requisiti acustici dettati dalla vigente normativa. L'isolamento acustico delle parti interne dell'edificio verrà realizzato mediante la posa di strisce sottoparete tipo Striscia POLYPRILL (Polymaxitalia) composto un materassino in granuli di gomma densità 900 kg/mc, di larghezza tale da contenere tutta la parete.



## **COPERTURE**

Durante le operazioni di isolamento e impermeabilizzazione, verranno predisposti, in quantità, numero e dimensioni adeguate, tutti i fori necessari per l'attraversamento delle canne fumarie, canne di esalazione, camini, antenna, torrette di sicurezza.

A completamento della struttura portante, verrà adeguatamente dimensionata la doppia orditura di travi (banchina, colmo e correntini) che definiscono il solaio inclinato. Al di sopra si posizionerà il telo traspirante con funzione di freno al vapore posato direttamente sopra il pannello OSB 15 mm disposto con giunti sormontati, fissato con graffe in corrispondenza dei sormonti e sigillato mediante apposito nastro adesivo; Pannello isolante in fibra di legno composto da 80 mm + 80 mm densità 160 kg/m<sup>3</sup> e 20 mm densità 230 kg/m<sup>3</sup>; oppure isolante in lana di roccia composto da 90 mm densità 110 kg/m<sup>3</sup> e 60 mm densità 150 kg/m<sup>3</sup>, il tutto completo di listoni in legno per la posa dei pannelli; Telo ad alta traspirazione, impermeabile, posato direttamente sopra l'isolante a giunti sormontati, fissato con graffe in corrispondenza dei sormonti e sigillato mediante apposito nastro adesivo; Listelli e controlistelli 2,5x5 cm in abete grezzo per intercapedine di ventilazione e fissaggio del manto di copertura;

A protezione del manto di isolamento e impermeabilizzazione, verrà posato un manto di tegole in cemento tipo cementegola "WIERER". Il tegumento sarà fissato al piano di appoggio a mezzo di aggancio già predisposto sul pannello isolante tramite scanalature orizzontali, e saranno realizzate le linee di colmo con gli elementi complementari al tipo di manto predefinito; tutte le linee di colmo saranno dotate, per una ventilazione sottotegola, di bandella tipo "Airband"<sup>2</sup>, o similare, mentre le linee in gronda avranno una rete di protezione e ventilazione in lamiera preverniciata.

Saranno, altresì previste sulla linea di colmo n.3 torrette con linea salva-vita di sicurezza in acciaio zincato per l'aggancio del personale addetto alla manutenzione dell'antenna, del manto di copertura, ecc., è prevista se possibile il fissaggio dell'antenna integrata con le torrette; tutte le torrette saranno adeguatamente ancorate alla struttura portante della copertura e avranno le resistenze caratteristiche richieste dalle vigenti normative e la relativa certificazione.

---

<sup>2</sup>Questi dispositivi favoriscono una ventilazione sottotegola che portando all'esterno l'umidità ottimizza il rendimento dell'isolante, sono inoltre protetti per impedire l'introduzione di foglie e uccelli.

## LATTONERIA

Tutte le opere di lattoneria, ovvero, grondaie, pluviali, scossaline, converse, grembiuline, ecc., saranno realizzate in lamiera verniciata nel colore scelto dalla Direzione Lavori.

## INTONACI INTERNI ED ESTERNI

Gli intonaci interni saranno del tipo premiscelato a base calce, con finitura interna civile tradizionale per tutte le pareti interne verticali e i soffitti, il colore della finitura, a seconda dei casi, sarà bianco o grigio. Tutte le pareti intonacate saranno tinteggiate.

Le pareti dei bagni e delle cucine, invece, saranno intonacati al “grezzo” per le superfici corrispondenti ai rivestimenti da applicare.

In tutte le zone da intonacare che presentano discontinuità di materiali di fondo (ad esempio: laterizio e c.a.) verrà applicata una rete<sup>3</sup> porta intonaco antifessurazione in fibra di vetro, annegata nel primo strato (rinzaffo) e successivamente ricoperta dai due strati successivi (rasatura e finitura); la stessa verrà opportunamente sovrapposta a copertura del giunto tra materiali diversi.

Gli intonaci esterni ove il progetto architettonico lo prevede saranno realizzati con prodotti premiscelati a base cemento e/o calce, idrofughi e fibrorinforzati tipo “T50S”, o similare, tutte le parti esterne trattate avranno, sull’intera superficie, la rete porta intonaco precedentemente descritta indipendentemente dalla presenza di materiali non omogenei tra loro in facciata; tutti gli intonaci esterni avranno finitura al civile e saranno tinteggiati con prodotti elastomerici atti ad assecondare i microassessamenti dell’intonaco e del supporto murario.

Le parti in mattone faccia a vista esistenti che si riterrà di salvaguardare verranno trattate a mezzo sabbiatura.

---

<sup>3</sup>Rete portaintonacobistritata in polipropilene. Oltre ad esercitare una notevole azione antiritiro e antifessurazione, conferisce grande duttilità in quanto sopporta elevate deformazioni garantendo maggiore resistenza anche agli intonaci soggetti a movimenti importanti. E' chimicamente inattaccabile in tutte le miscele ed anche in ambienti chimici aggressivi. Peso 100 gr/m<sup>2</sup> maglia 15x12 mm.

## **TINTEGGI INTERNI ED ESTERNI**

Le tinteggiature interne saranno realizzate a tempera in tre passate previa applicazione di fissativo per gli appartamenti, le facciate esterne intonacate saranno tinteggiate così come descritto al punto precedente. Tutte le colorazioni relative agli appartamenti si intendono in colori correnti chiari, mentre per gli esterni sarà proposta adeguata campionatura dalla D.L. E' possibile, dietro sovrapprezzo, avere tinte personalizzate all'interno degli appartamenti.

## **PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E ZOCCOLINI**

Le pavimentazioni interne sono previste in grès porcellanato e monocottura al piano terra, al piano primo, nel bagno e nella lavanderia e saranno posate a colla, con giunti accostati a correre, su idoneo massetto di sottofondo preventivamente posato. In tutti gli ambienti, con l'esclusione dei bagni, sono previsti zoccolini battiscopa in legno con altezza  $\pm 10$  cm. e spessore  $8 \pm 10$  mm., colore noce nazionale o altra tinta a discrezione della D.L.;

Le pavimentazioni dei porticati e marciapiedi saranno in grès con superficie ruvida, montati a colla, accostati a correre, e opportunamente configurati in pendenza per lo scolo delle acque di colaticcio, lo zoccolino battiscopa sarà ricavato dalla singola piastrella montata in verticale perimetralmente alle zone pavimentate.

I rivestimenti, in piastrelle di ceramica monocottura, sono previsti in tutti i bagni principali e secondari per un'altezza di cm. 220 dal piano di appoggio e, nelle cucine, in fascia dell'altezza di cm. 80, posati a colla su sottofondo precedentemente predisposto, per linee verticali e/o orizzontali a giunti accostati; non sono previsti nei rivestimenti decori, greche e listelli che saranno, se richiesti, oggetto di sovrapprezzo.

Tutti i materiali precedentemente descritti saranno di 1<sup>a</sup> scelta nazionale e verrà predisposta adeguata campionatura presso le sale mostra dei fornitori dell'impresa esecutrice su cui effettuare le scelte dei prodotti, gli abbinamenti e gli accostamenti; è altresì fissato in €/m<sup>2</sup>25,00 + IVA il prezzo di acquisto escluso di posa, eventuali integrazioni e modifiche a quanto previsto saranno oggetto di sovrapprezzo da concordare con l'impresa esecutrice.

Per tutti i prodotti posati resterà a disposizione, per ciascuna unità immobiliare, una scorta<sup>4</sup> pari a m<sup>2</sup>1,00 per pavimenti e rivestimenti e ml. 1,00 per i battiscopa, indipendentemente dalle superfici degli appartamenti stessi; quantità superiori, se richieste, verranno conteggiate al prezzo di acquisto + IVA.

## **SCALA - RIVESTIMENTI**

Le soglie delle porte-finestre ed i davanzali delle finestre saranno realizzate in pianelle di cotto.

Il cambio di pavimentazione negli ambienti interni sarà delimitato da apposito profilo dello spessore di mm. 10 opportunamente fissato tra le pavimentazioni.

La scala interna sarà del tipo in ferro e legno a scelta della Committenza tra i modelli proposti. Tutti i modelli saranno dotati di ringhiera verticale con corrimano in legno. Le finiture e colorazioni saranno a scelta della Committenza secondo il campionario.

## **ESALATORI E CANNE FUMARIE**

Le cucine saranno dotate di canne di esalazione in PVC ad alta resistenza portate e/o canalizzate fino al tetto, il posizionamento sarà quello previsto nel progetto esecutivo e, comunque, compatibile per percorso, attraversamento, lunghezza e diametro, con le vigenti normative e la struttura dell'edificio stesso; tutti gli esalatori saranno muniti e predisposti con raccordo per l'inserimento dell'apparecchio di aspirazione e a filo intonaco sarà presente un copri foro in alluminio. Sarà inoltre predisposto, come da normativa, foro di ventilazione con l'esterno munito di apposite griglie antinsetto.

La ventilazione dei bagni sarà naturalmente garantita dalla presenza delle finestre. Tutte le colonne montanti dell'impianto fognante avranno la ventilazione (sfiati) secondaria eseguita parallelamente alla tubazione principale e portate al tetto, il diametro è definito dal progetto esecutivo degli impianti.

Gli esalatori, al livello del tetto avranno il comignolo realizzato in rame di diametro adeguato ad ospitare la tubazione e ciascun comignolo sarà dotato di conversa in piombo da adattare e sagomare sul tegumento protettivo.

Predisposizione per camino: canna in acciaio inox AISI 361 ø 200 mm. coibentata con lana ceramica, compreso ogni altro onere accessorio e compreso cappello in rame.

---

<sup>4</sup>È intesa, come scorta, il quantitativo stabilito per ciascun tipo di materiale posato; ad esempio per ogni appartamento: rivestimento cm. 25×25 scorta 1,00 m<sup>2</sup>, pavimento cm. 33×33 scorta 1,00 m<sup>2</sup>, parquet scorta 1,00 m<sup>2</sup>, battiscopa scorta 1,00 ml. totale scorta per appartamento 3,00 m<sup>2</sup> tra pavimento e rivestimento e 1,00 ml. di battiscopa.

## **SERRAMENTI ESTERNI**

Tutti i serramenti saranno in legno della ditta Pavanello modello Europa 68 nelle finiture a scelta della Direzione Lavori.

Ogni finestra avrà un sistema oscurante ad anta chiusa della ditta Pavanello Modello Rovigo Collection

## **SERRAMENTI INTERNI**

Le porte interne di misure standard cm. 80×210 saranno in laminato a scelta della Committenza della ditta EXEA tra i modelli : Halmahera – Bouganville- Barbados – La palma - Formosa

Dietro sovrapprezzo, è possibile avere porte di tipo scorrevole, a vetri e con finiture diverse.

## **IMPIANTO IDRO-SANITARIO**

Le tubazioni di distribuzione avranno origine dal filo esterno del fabbricato, e raggiungeranno le singole utenze con tubazioni in polipropilene e/o in multistrato, opportunamente coibentate. Nei bagni saranno presenti tubazioni di mandata per acqua calda e fredda e tutte quelle in ingresso saranno dotate di rubinetti di intercettazione da incasso.

Le dotazioni standard per i bagni principali saranno: piatto doccia in porcellana vetrificata delle dimensioni di cm. 75×75 e/o 72×90, bidet e water sospesi, serie (CONNECT o ESEDRA Ideal Standard o DURAVIT D-CODE ) lavabo di serie a colonna monoforo sospeso, copritazza di tipo pesante, cassetta di scarico da incasso tipo “Geberit®”, o **similare**, miscelatori monocomando tipo “Grohe®”(Fig.21.1) serie “Eurostyle®”, o **similare**, le docce saranno dotate di miscelatore da incasso e saranno complete di saliscendi e soffione della ditta Bossini modello quadrato di cm.20 (escluso il box doccia); tutti i sanitari saranno di colore bianco.

Le cucine saranno previste con scarico per lavello, attacchi acqua fredda e calda con rubinetti di intercettazione.

È prevista la predisposizione di n°1 attacco per lavatrice con rubinetto portagomma di tipo cromato e scarico sifonato, da incasso, ispezionabile.

E' prevista la predisposizione per l'impianto di depurazione delle acque.

Le acque grigie vengono pretrattate con un degrassatore (in cls interrato) e innestate nella fossa biologica IMHOFF (100 x 165 6P in cls ) nella quale le nere convogliano

direttamente; per il trattamento finale prima del punto di scarico nel fosso poderale vi è un filtro percolatore anaerobico ( NAN 1000 (6 A.E. )(ROTOTEC).

## **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO**

La costruzione sarà dotata di impianto di riscaldamento a pavimento ( a pannelli radianti ). Il sistema è costituito da una pompa di calore ad alimentazione elettrica, di tipo aria-acqua, idonea alla produzione di acqua calda sanitaria, completa di serbatoio ACS 300 litri. L'impianto comprende il collegamento al kit solare termico per produzione di acqua calda sanitaria da fonte rinnovabile costituito da collettore solare a due pannelli, in ragione del 50% del fabbisogno pro-unità immobiliare. La pompa di calore troverà collocazione in ambienti adeguati.

Ogni unità abitativa sarà dotata di predisposizione per la climatizzazione dei locali.

## **IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO, VIDEO-CITOFONICO, TELEVISIVO, ANTI-INTRUSIONE DEI SINGOLI ALLOGGI E PARTI COMUNI DEL TIPO DOMOTICO.**

Tutti gli impianti elettrici saranno di tipo sottotraccia entro tubazione in PVC flessibile di tipo pesante, esso sarà dotato di cassette di smistamento e derivazione, coperchi fissati con viti e conduttori in rame sfilabili di tipo e diametro prescritti dalle normative vigenti; la tipologia di apparecchi prevista sarà "vimar", o simile, con placche in tecnopolimero; l'impianto sarà sezionato in quattro zone, ovvero linea prese cucina, linea luce appartamento, linea condizionatore, linea pompa di calore ACS ,linea autorimessa.

Tutte le funzioni delle abitazioni vengono controllati tramite dispositivi locali (interruttori, etc.).

Tutte le colonne montanti a servizio degli impianti sono indipendenti, ben separate, con scatole di derivazione a cm.30 dal pavimento. Le colonne montanti necessarie saranno:

- Alimentazione impianto elettrico
- Messa a terra impianto elettrico
- TV
- Telefoni
- Impianti

Le dotazioni di ogni singolo alloggio distinto per vani "tipo", saranno le seguenti:

### **1. BAGNO**

- |                          |    |
|--------------------------|----|
| 1. Punto luce interrotto | n° |
|--------------------------|----|



2.	Punto luce specchiera	n°	1
3.	Pulsante di chiamata a tirante	n°	1
4.	Presa 10A+T		n°
		1	
5.	Presa per lavatrice tipo "Shuko"16A		n°
		1	
6.	Interruttore bipolare "0/1" per lavatrice		n°
		1	

## 2. CAMERE DA LETTO MATRIMONIALI "TIPO"

1.	Punto luce con comando invertito a 3 punti		n°
		1	
2.	Punto presa 10A+T		n°
		4	
3.	Presa telefonica RJ11	n°	1
4.	Presa TV	n°	1
5.	Presa TV satellitare		n°
		1	

## 3. CAMERE DA LETTO SINGOLE "TIPO"

1.	Punto luce deviato		n°
		1	
2.	Punto presa 10A+T		n°
		3	
3.	Presa telefonica RJ11	n°	1
4.	Presa TV	n°	1

## 4. SOGGIORNO "TIPO"

1.	Punto luce a comando invertito a 3 punti		n°
		3	
2.	Punto presa 10A+T		n°
		4	
3.	Punto citofono e citofono	n°	1
4.	Presa telefonica RJ11	n°	1
5.	Presa TV	n°	2

- |    |                                      |    |
|----|--------------------------------------|----|
| 6. | Presa TV satellitare                 | n° |
|    | 1                                    |    |
| 7. | Predisposizione presa TV satellitare | n° |
|    | 1                                    |    |
| 8. | Termostato ambiente                  |    |
| 9. | Punto allarme solo tubo              |    |

#### 5. CUCINA "TIPO"

- |    |                       |    |    |
|----|-----------------------|----|----|
| 1. | Punto luce interrotto | n° |    |
|    | 1                     |    |    |
| 2. | Presa 10A+T           | n° |    |
|    | 3                     |    |    |
| 3. | Presa 16A+T           | n° | 3  |
| 4. | Attacco cappa         |    | n° |
|    | 1                     |    |    |

#### 6. CORRIDOIO NOTTE "TIPO"

- |    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 1. | Punto luce a comando invertito 3 punti | n° |   |
|    | 1                                      |    |   |
| 2. | Cronotermostato ambiente               | n° | 1 |
| 3. | Punto presa 10A+T                      | n° |   |
|    | 1                                      |    |   |

#### 7. IMPIANTO CALDAIA E PORTICO "TIPO"

- |    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 1. | Punto presa 16A+T caldaia  | n° | 1 |
| 2. | Interruttore bipolare "0/1" per caldaia  | n° |   |
|    | 1  |    |   |
| 3. | Punto luce interrotto per balcone e corpo illumin.   | n° |   |
|    | 1  |    |   |
| 4. | Punto presa 10A+T per balcone IP44   | n° |   |
|    | 1  |    |   |
| 5. | <b>SCALA N.1 PUNTO LUCE –N.1 LAMPADA DI EMERGENZA</b>  |    |   |
| 6. | Esterno : n.1 punto luce ad ogni ingresso ovvero n.3 –n.4 predisposizioni punti luce nell'area esterna per lampade a LED con sistema crepuscolare. |    |   |

#### CENTRALINO

-	Interruttori	magneto	termico
differenziale 25°	°	n.1	
-	Differenziali	magneto	termici
°	n.2		
-	Interruttori	magneto	termici
16 A	°	n.4	
-	Interruttori magneto termici		10A ° n.2

In tutti gli ingressi degli appartamenti sarà predisposto un pulsante esterno di chiamata completo di frutto portanome, suoneria interna bitonale a bassa tensione e/o in alternativa collegata al videocitofono con suoneria diversificata; al medesimo impianto saranno collegati i pulsanti a tirante, per le chiamate di emergenza, posti all'interno dei bagni.

Sarà installato un impianto di antenna tradizionale e di tipo a "parabola"; con centralino a filtri attivi selettivi, l'impianto prevede la ricezione di almeno 8 canali principali, le antenne paraboliche e i relativi collegamenti verso i singoli punti che saranno provvisti, nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale, di punto presa per ricezione Tv via Satellite.

L'impianto telefonico sarà di tipo sottotraccia, con idonea tubazione in PVC, a partire dal filo esterno del fabbricato fino alle cassette di derivazione.

Verranno installati idonei centralini da incasso, all'interno dei quali saranno installate le apparecchiature di comando e controllo delle linee elettriche (interruttori magnetotermici e magnetotermici differenziali) e il prescritto interruttore "salvavita"; tuttavia, tale centralino può trovare collocazione anche in prossimità del vano contatori.

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti e certificati secondo norme CEI 64/8 e DL46/90.

E' prevista la fornitura ed installazione di impianto fotovoltaico per la produzione di 3 Kw per ogni unità abitativa con pannelli europei o comunque certificati a norma CEE. L'inverter verrà posizionato in locale adeguato.

E' prevista una predisposizione di impianto domotico che gestirà (con centralina che verrà acquistata separatamente dalla Committenza) i seguenti punti:

- tutti i punti luce e prese
- allarme
- cancelli carrai e pedonali
- porta ingresso
- riscaldamento e raffreddamento
- pozzetto giardino

## **SISTEMAZIONE ESTERNA**

Il lotto sarà delimitato da una recinzione costituita da fittoni e rete metallica h.150, ogni unità sarà dotata di accesso pedonale con cancelletto sorretto da due pilastri rivestiti in mattone faccia a vista e cappello in lamiera verniciata. Sui pilastri troveranno alloggiamento il citofono, ed un punto luce, cassetta postale.

Sui perimetri non confinanti con altre proprietà residenziali verrà creata una cordolatura in CLS interrata nella quale verrà affogata la rete metallica (onde evitare ingresso di animali).

Sarà realizzato un locale contatori in CA rivestito in mattone faccia a vista con sportello verniciato secondo le indicazioni degli enti preposti. Verranno inoltre realizzati camminamenti pedonali e carrabili in autobloccanti a scelta della Direzione lavori.

Il terreno vegetale nelle aree da destinare a verde privato sarà sistemato meccanicamente, la lavorazione, la semina e la piantumazione delle aree verdi private sono escluse. Ogni giardino sarà dotato di un punto acqua collocato in un pozzetto in CA prefabbricato, di punti luce a terra posizionati secondo indicazioni della D.L.

## **ONERI A CARICO DEI CONTRAENTI**

Sono a carico dei promissari acquirenti:

- spese di allaccio dell'edificio ai pubblici servizi : rete elettrica, rete Telecom, rete idrica, compresa la posa dei contatori per ogni singola utenza e appartamento;
- l'IVA di legge ;
- le spese di accatastamento ;
- l'onorario notarile e relative spese necessarie per il trasferimento della proprietà.

## **CONSEGNA UNITÀ IMMOBILIARI**

Le opere oggetto del presente contratto saranno ultimate entro il ..... fatte salve cause di forza maggiore.

## **LAVORI IN VARIANTE**

E' facoltà della parte acquirente apportare varianti interne al progetto iniziale della unità compravenduta, previa approvazione da parte della Impresa Costruttrice e della Direzione Lavori, che ne valuterà l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere.

Gli eventuali lavori in variante saranno eseguiti dall'Impresa dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione da parte acquirente e saranno pagati dalla parte acquirente per il 50% alla accettazione del preventivo di spesa e per il restante 50% fine lavori.