

CAPITOLATO GENERALE E DELLE RIFINITURE

Il seguente capitolato delle opere speciali è relativo alla costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione posto in loc. Borgo Carige, via Torino e via Pedemontana, da realizzare con le modalità tecniche ed architettoniche risultanti dal progetto allegato.

STRUTTURA E TAMPONATURA

Le fondazioni del fabbricato saranno in cemento armato di tipo continuo, le murature perimetrali, in blocchi di termolaterizio alveolati a norma della Legge 10/91 e dei successivi Dlg. (il cui calcolo è allegato al progetto depositato in Comune per il rilascio della concessione edilizia), solai in laterocemento (i solai a copertura del tetto avranno invece struttura in legno lamellare coibente), i tramezzi divisorii interni agli appartamenti saranno in forati da cm. 8. I tramezzi divisorii tra due unità immobiliari saranno a norma delle vigenti leggi sui rumori, perciò con materiali fonoassorbenti tra le due murature.

COPERTURA

La copertura sarà a falde inclinate opportunamente coibentata, protetta dalle infiltrazioni di acqua con guaina di poliestere ben allineata e sovrapposta; il manto di copertura sarà in laterizio, completo di converse in rame secondo le prescrizioni della D.L.

INTONACI

Gli intonaci civili per interni saranno eseguiti con malta di calce bastarda premiscelata e tinteggiati di colore bianco; gli intonaci esterni saranno del tipo liscio o graffiato, con tinteggiatura acrilica a scelta insindacabile della D.L.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Gli appartamenti saranno pavimentati con monocottura 40x40 di prima scelta completi di zoccolino battiscopa, i rivestimenti con ceramica smaltata 20x20 per una altezza di mt. 2.00 nei bagni tutto da scegliersi su campionario dell'impresa.

I pavimenti del porticato, balconi, ingressi, marciapiedi in mattonelle 20x20 di gres porcellanato; i camminamenti nei giardini, privati e condominiali in lastre 60x60 di cemento allettate su base di sabbia e distanziate di cm. 5 circa.

I pavimenti delle cantine saranno di tipo industriale; la pavimentazione esterna in manto bituminoso a fori aperti.

Le scale esterne verranno rivestite in clinker, complete di battiscopa.

I materiali dei davanzali di porte e finestre saranno in marmo a scelta della Direzione Lavori, dette soglie dovranno sporgere adeguatamente verso l'esterno di 4 cm.

Le cimase dei corrimano delle terrazze saranno in clinker.

Tutto quanto sopra a scelta insindacabile della D.L.

INFISSI

Gli infissi interni (porte) saranno del tipo specchiato in noce tanganica o tamburato mordensato colore a scelta della D.L. su campionario dell'impresa; gli infissi esterni in PVC colore a scelta della Direzione Lavori, complete di vetro termico secondo quanto previsto dalle normative in materia.

All'esterno le finestre saranno dotate di persiane tipo fiorentina in PVC di colore a scelta della D.L.

I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato del colore a scelta della D.L. ad una anta e completi di serratura di sicurezza ed isolati termicamente.

Le porte di accesso alle cantine saranno del tipo stampato in acciaio zincato.

OPERE IN FERRO

I cancellini di ingresso, anche privati, saranno in ferro lavorato a spartiti geometrici e verniciati del colore a scelta della D.L.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Le recinzioni dei giardini di ogni singolo appartamento e dei passaggi condominiali saranno in filari di legno di castagno poste in opera alla "maremmana", i muretti in tufo murato o in cemento facciavista.

IMPIANTO IDRAULICO

Ogni appartamento sarà dotato di:

- n. 1 attacco-scarico per lavabiancheria
- n. 1 attacco-scarico per lavastoviglie
- n. 1 contatore a getto unico del tipo a turbina
- n. 1 doccia in vetroresina, porcellana o ceramica
- n. 1 bidet di porcellana
- n. 1 lavabo a colonna in porcellana
- n. 1 vaso igienico all'inglese in porcellana con cassetta di scarico del tipo da incasso, sedile in PVC del tipo Ideal Standard bianco.

Nel secondo bagno, ove previsto, sarà installato:

- n. 1 doccia in vetroresina, porcellana o ceramica
- n. 1 bidet di porcellana
- n. 1 lavabo a colonna in porcellana
- n. 1 vaso igienico all'inglese in porcellana con cassetta di scarico del tipo da incasso, sedile in PVC del tipo Ideal Standard bianco.

I pezzi saranno di marca Ideal Standard o simili di colore bianco con miscelatore.

I discendenti pluviali in tubi di rame di diametro cm. 10 completi di grappe di aggancio, gli scarichi in PVC, le tubazioni di adduzione acqua in polietilene, il gruppo contatori posizionato in apposito vano posto lungo il muro di recinzione conformemente a quanto previsto dalle vigenti normative degli enti distributori.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Previsto a norma di legge come da progetto termico e sarà a pompa di calore con possibilità di fare caldo e fresco.

IMPIANTO FOGNATURA

Impianto fognatura esterna con pozzetti di ispezione adeguati per allaccio alle fognature comunali, sia per le acque bianche, che per le nere.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà eseguito secondo il rispetto delle norme CEI ed ENPI, del tipo sottotraccia, sfilabile, con materiale serie Vimar Idea, distribuito per ogni ambiente.

Generale:

- n. 1 quadro elettrico di comando con. 1 salvavita 25A 0.03 bticino, 1 magnetotermico da 10A linea luce, 1 magnetotermico da 16A linea cucina, 1 magnetotermico da 20A linea prese riscaldamento, 1 magnetotermico da 16A linea prese

Cottura:

- n.1 punto luce, n.1 presa comandata per forno, n.3 prese bivalenti, n. 1 presa riscaldamento

Camera matrimoniale: n. 1 punti luce invertito, n. 2 presa luce 10A, n.1 presa telefonica, n. 1 presa TV, n.1 presa per riscaldamento, n.1 presa bivalente

Camera singola n. 1 punto luce deviato, n. 1 prese luce 10A, n.1 presa bivalente, n.1 presa riscaldamento, n. 1 presa T.V.

Bagno: n. 1 punto luce, n.1 punto luce specchio, n.1 presa bivalente, n.1 presa per riscaldamento, n.1 presa comandata per lavatrice

Soggiorno: n.1 punto luce deviato o invertito, n.3 prese bivalenti, n. 1 presa per riscaldamento, n.1 presa T.V., n.1 presa telefono

Cantina n. 1 presa bivalente, n.1 interruttore, n.1 punto luce

Esterno n.1 citofono, n.1 punto luce deviato.

CONVENZIONI GENERALI E PARTICOLARI

Le unità immobiliari sono di massima quelle risultanti dalle planimetrie progettuali e saranno costruite in base alla presente descrizione tecnica salvo eventuali varianti che la parte Acquirente potrà chiedere in corso lavori, varianti comunque non riguardanti i prospetti e gli esterni e non compromettenti la stabilità dell'edificio.

Resta comunque facoltà della parte venditrice apportare le varianti richieste.

Qualora i lavori delle varianti siano compatibili con le esigenze di ambo le parti, essi verranno iniziati solamente previo accordo scritto con la definizione e accettazione da parte del richiedente dei costi per tali realizzazioni.

Tutte le eventuali possibili scelte dei materiali da impiegarsi nella costruzione delle unità immobiliari dovranno avvenire fra i campionari delle ditte indicate dalla parte Venditrice.

Eventuale rinuncia di finiture (come ad esempio: minor numero di serramenti interni, o minor quantità di piastrelle di rivestimento etc.) non darà luogo a riaccrediti o riduzioni di prezzo).

Si precisa inoltre che eventuali arredi o corredi presenti nelle planimetrie hanno una semplice funzione decorativa e non sono oggetto della compravendita, hanno parimenti funzione decorativa nella planimetria il numero e la forma degli arredi bagni che sono invece esplicitati nella presente relazione.

La parte Venditrice e senza che la parte Acquirente possa sollevare eccezione alcuna, si riserva il diritto di apportare alla struttura dell'intero fabbricato ed agli esterni dello stesso, delle piccole modifiche di carattere estetico, architettonico e costruttivo che ritenesse necessarie, tanto a suo insindacabile giudizio, quanto se volute dalle leggi e dai regolamenti edili come dalla Direzione Lavori, e ciò anche in corso d'opera.

In tali casi, in ogni modo, la porzione di fabbricato promesso in vendita dovrà conservare le stesse dimensioni e qualità di rifiniture.

La parte Venditrice fornirà la ripartizione in millesimi ed il regolamento di condominio.

Si riserva inoltre di decidere, per quanto riguarda i posizionamenti degli impianti tecnologici, dei servizi e delle condutture idriche, elettriche, telefoniche e fognarie all'interno ed esterno del fabbricato, compresa la necessaria creazione di eventuali servitù per la realizzazione delle stesse nel sedime del fabbricato.