

COMPLESSO RESIDENZIALE

di 2 VILLE A MONTECCHIO EMILIA

Via Ugo La Malfa





A - CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO

1 SCAVI

Gli scavi di splateamento saranno della necessaria profondità rispetto al piano di campagna, mentre quelli in sezione obbligata saranno eseguiti della profondità e larghezza risultanti dai calcoli statici in base alla legge sismica vigente sino al raggiungimento della quota stabilita dalla relazione geotecnica.

2 STRUTTURE DELL'EDIFICIO

2.1 FONDAZIONI

Le fondazioni, del tipo e dimensioni risultanti dai calcoli statici previo accertamento della natura del terreno, saranno in calcestruzzo di cemento certificato, adeguatamente armate, in base ai calcoli dati dalle normative antisismiche attualmente vigenti eseguite da tecnico abilitato, sia per il dimensionamento del ferro, delle fondazioni che per la tipologia del cls da utilizzare.

2.2 STRUTTURA PORTANTE IN ELEVAZIONE

La struttura portante dell'edificio sarà costituita come da prescrizione del progettista strutturale, da pilastri e travi in calcestruzzo di cemento dimensionati ed armati secondo i calcoli statici ed in base alle disposizioni vigenti per l'antisismica. La copertura è prevista a falde con struttura in legno lamellare a vista.

2.3 MURATURE ESTERNE

La muratura perimetrale esterna sarà in laterizio non portante di tamponamento realizzata con blocchi di Poroton P800 30/19/25 e cappotto isolante esterno in Polistirene espanso grafitato spessore 14 cm, come previsto dalle stratigrafie dal progettista Termotecnico.

2.4 TRAMEZZE

Le pareti divisorie interne ai singoli alloggi saranno eseguite con laterizi multifori, dim. cm. 25x25x8/12 cm.

Le pareti di separazione degli alloggi saranno eseguite mediante l'esecuzione di doppia parete in Blocchi Poroton P800 con isolamento acustico di materiale fonoassorbente dello spessore di cm. 8 tipo celenit per uno spessore complessivo di 45 cm.

Le pareti di separazione degli alloggi rispetto al garage saranno eseguite mediante l'esecuzione di doppia parete in Blocchi Poroton P800 con materiale isolante dello spessore di cm. 5 di Stiferite Class GT per uno spessore complessivo di 33 cm.

2.5 I solai saranno del tipo latero-cementizio calcolati per sovraccarichi previsti dalle normative vigenti.

Le solette delle rampe scale e relativi pianerottoli saranno in calcestruzzo di cemento armato adeguatamente calcolate e successivamente intonacate. A piano terra è previsto un isolamento contro terra con pannelli isolanti Styrodur 3035 cs di spessore 8 cm.

2.6 La struttura di copertura, del tipo a falde con sotto-struttura in paretine e tavelloni posate su solaio piano. La copertura è isolata con pannelli di Stiferite Class S spessore 10 cm.

Su detta struttura sarà posata una copertura metallica in lamiera preverniciata.

2.7 I canali di gronda, converse, tubi pluviali e tutte le opere di lattoneria saranno realizzate in lamiera di preverniciata dello spessore di 6/10, sviluppo e sagoma a scelta della D.L..

3 VESPAI

I vespai del piano terra saranno eseguiti mediante stesura di ghiaia vagliata lavata pezzatura 25/35, spessore medio cm. 30 o solaio latero-cementizio dove previsto.

4 ISOLAMENTI



Tappetino acustico

Sui solai di calpestio sarà eseguito un sottofondo termo-fono-isolante dello spessore medio di circa 10 cm, con l'inserimento di una guaina acustica fonoassorbente a tipologia di vasca per contenere il pavimento e abbattere il rumore al calpestio.

A piano terra è previsto un isolamento contro terra con pannelli isolanti Styrodur 3035 cs di spessore 8 cm.

La facciata sarà rivestita da termo-cappotto composto da posa a colla di lastre in EPS Graftato dello spessore di cm 14 cm derivante dai calcoli della progettazione, e sarà rivestito da intonachino in pasta colore a scelta della D.L.

5 COLONNE DI SCARICO E FOGNATURE

Le colonne di scarico verticali saranno in tubi di polietilene tipo "GEBERIT" o similari, di sezione adeguata, complete dei necessari pezzi speciali ed esalatori.

La fognatura orizzontale fuori dall'edificio sarà realizzata con tubazioni in PVC di diametro come da calcolo idraulico, completa di pezzi speciali, nonché dei vari pozzetti sifonati di ispezione.

Per la raccolta delle acque meteoriche delle aree cortilive saranno posizionati pozzetti con caditoie/griglie in ghisa.

L'allacciamento alla fognatura pubblica sarà eseguito come da prescrizioni delle autorità competenti.

B - FINITURE DEI SINGOLI ALLOGGI E LOCALI COMUNI

6 INTONACI

Le pareti ed i soffitti dei rispettivi piani, dei vani scale e di tutti i locali delle abitazioni, verranno intonacati al civile con intonaco premiscelato base calce, cemento e inerti.

Saranno utilizzati materiali per l'intonaco di prima qualità.

Al piano terra garage e servizi verranno intonacati al civile con intonaco premiscelato base calce, cemento e inerti.

7 PAVIMENTI



I pavimenti interni (capitolato presente nello showroom della ditta EDIL CUCCHI in Via Prampolini n.69/2 a Quattro Castella) delle singole abitazioni e dei servizi sono così previsti:

- Locali di abitazione a piano terra: piastrelle di gres porcellanato Prima scelta formato cm. 60x60 o 120x60, nel campionario proposto dalla Società venditrice presso la Ditta fornitrice, al prezzo d'acquisto di Euro 20,00/mq;
- Locali di abitazione a piano primo: piastrelle di legno-ceramica Prima scelta formato a scelta, nel campionario proposto dalla Società venditrice presso la Ditta fornitrice, al prezzo d'acquisto di Euro 20,00/mq;
- Bagni e servizi (ove prevista): piastrelle di ceramica Prima scelta formati a scelta, nel campionario proposto dalla Società venditrice presso la Ditta fornitrice, al prezzo d'acquisto di Euro 20,00/mq.

Tutte le piastrelle saranno poste in opera su letto di colla e stuccatura con malta di idonea composizione; l'Acquirente potrà scegliere formati e colori tra il campionario predisposto dalla Società venditrice presso la Ditta fornitrice.

A scelta dell'Acquirente, le piastrelle potranno essere posate in orizzontale o in diagonale, sia fugata che accostata.

Gradini, pianerottoli e relativi battiscopa del vano scala saranno in legno-ceramica o gres porcellanato in riferimento e coordinate al tipo di pavimentazione scelto per l'abitazione.

RIVESTIMENTI E TINTEGGI

- Rivestimento delle pareti in piastrelle di Ceramica Prima scelta formato a scelta, nel campionario proposto dalla Società venditrice presso la Ditta fornitrice, al prezzo d'acquisto di Euro 20,00/mq;
 - Bagni: su tutto il perimetro per una altezza di mt. 1,20;
 - Cucine: sulla parete attrezzata per una altezza di mt. 1,60 (per parete attrezzata va intesa quella dove sono predisposti gli attacchi per la cucina).



Le pareti non rivestite, i soffitti di tutti i locali adibiti ad abitazione, le pareti ed i soffitti dei vani scale verranno tinteggiati con due mani di colore a tempera, colori tenui, tinta unita, le pareti e i soffitti del piano terra negli ambienti di servizio saranno tinteggiati allo stesso modo.

8 DAVANZALI E SOGLIE

- I davanzali delle finestre delle abitazioni, di adeguata larghezza e spessore, saranno costituiti da manufatto in cemento bocciardato o in alternativa, lastra di pietra a insindacabile giudizio della D.L.
- In corrispondenza delle porte finestre e delle porte di primo ingresso, verranno poste in opera soglie in pietra naturale di adeguata larghezza e spessore e del tipo a scelta della D.L.;
- Sulle pareti dei locali di abitazione, (esclusi bagni e pareti delle cucine rivestite) verrà montato uno zoccolino in legno-ceramica o gres porcellanato coordinato in funzione della pavimentazione scelta, di altezza cm.4/7.

9 SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNO



9.1 I serramenti esterni delle finestre e delle porte finestre saranno del tipo a telaio fisso ad ante apribili in legno impregnato colore bianco a scelta della D.L. sezione telaio spessore 80 mm in legno impregnato, completi di ferramenta di comando e maniglie in Alluminio opaco e vetri camera, del tipo basso emissivo con gas, calcolati per l'abbattimento acustico e termico di legge.

Per l'oscuramento di finestre e porte finestre saranno posati oscuranti in legno, pvc o alluminio, materiale e colore a scelta insindacabile del D.L.

I portoncini di primo ingresso agli appartamenti, di luce cm. 150x240 H, saranno del tipo blindato con telaio fisso, rivestiti con pannellatura interna ed esterna liscia ed adeguati alla normativa sull'acustica.

9.2 Le porte interne agli appartamenti, di luce cm. 80x210H, saranno del tipo ad un battente in laminato con finitura in essenze lisce nel campionario proposto dalla Società venditrice presso la Ditta fornitrice, complete di serratura e maniglia in alluminio opaco, con cassonetti, rivestimenti e relativi coprifili squadriati.

9.3 Nelle aperture dei vani garage verranno applicati dei sezionali in lamiera di alluminio non coibentata con la sola predisposizione per l'apertura meccanica.

11 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO



L'impianto di riscaldamento sarà, come prescritto dalla normativa vigente, a circolazione forzata di acqua calda, calcolato secondo le disposizioni di legge vigenti in materia, ***comprenderà una caldaia in Pompa di calore localizzata nel locale Centrale Termica***, funzionante con energia elettrica, ***in cucina saranno utilizzabili per le cotture esclusivamente impianti ad induzione elettrica***, l'impianto sarà supportato da pannelli come da normativa di adeguate dimensioni secondo le indicazioni di progetto.

L'Impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento posto su pannelli isolanti LOEX Classic PT150 – 30 e tubazione LOEX 172FP PE-Xa 5 strati 17x2mm. Compreso Termo-arredo tipo Storm Emme colore bianco.

L'Impianto di raffrescamento è previsto mediante ventilconvettore idronico per installazione a parete alta (tipo split), colore bianco (tipo IDEAL CLIMA IKARO HW 180).

Nel vano cucina o angolo cottura è prevista una canna di esalazione di adeguato diametro per cappa aspirante.

12 CLASSE ENERGETICA DELL' UNITA' IMMOBILIARE: A4



13 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario sarà del tipo sottotraccia e comprenderà tutte le tubazioni in polipropilene rinforzate dell'acqua fredda in partenza dai contatori e dell'acqua calda e fredda in partenza dalla caldaia sino ai punti di utilizzazione.

Gli apparecchi saranno in porcellana, di colore bianco, marca "Pozzi Ginori" serie "Ydra" corredati di gruppo miscelatore monocomando cromato, marca "GROHE".

In particolare saranno montati in opera i sotto elencati apparecchi igienico-sanitari e relative colonne montanti appoggiate a pavimento:

a) Bagno, comprende:

- lavabo monoforo dim. 68x53 circa, completo di colonna di sostegno, foro di scarico con tappo a saltarello, sifone cromato;
- bidet monoforo, corredato da gruppo miscelatore;
- vaso di cacciata con scarico a pavimento, sedile pesante con anima in legno rivestito in resina poliestere colore bianco;
- piatto doccia in fireclay di colore bianco dim. cm. 100x80, corredato di miscelatore monocomando ad incasso, braccio doccia cromato del tipo fisso, soffione cromato a getto variabile con snodo;
- allaccio e scarico lavatrice.



b) Cucina o Angolo Cottura, comprende:

- un attacco di acqua calda e fredda per lavello (fornitura e allacciamento di acqua e scarico esclusi) e un attacco tubazione di scarico sino alla colonna verticale;
- un attacco lavastoviglie (esclusa fornitura e collegamento)

14 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il fabbricato sarà dotato di impianto fotovoltaico comune delle caratteristiche

- Impianto fotovoltaico completo di inverter, supporti per tetto e cablaggio realizzato.
- Sistema fotovoltaico costituito da n. 9 pannelli fotovoltaici policristallini di potenza unitaria di picco pari a 480 W, per un totale di 4,14 kW installato sulle falde SUD E OVEST.
- Installazione e collaudo impianto.
- Pratiche Enel e progettazione elettrica ai sensi del D.M. vigente.
- Struttura di supporto moduli fotovoltaici per tetto in lamiera.
- Sistema di cablaggio realizzato con conduttori di tipologia solare resistente ai raggi UV. per i collegamenti dai moduli all'inverter.
- Quadro elettrico di protezione per la protezione di tutte le linee dalle sovracorrenti in conformità con la normativa vigente.

15 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito in conformità alle vigenti legislazioni e norme CEI – ENPI (Norma CEI 64-8 art. 37 LIVELLO 3) sarà del tipo sottotraccia, realizzato con tubi isolanti in PVC sia nelle zone abitabili che nelle colonne montanti provenienti dai contatori (saranno escluse le plafoniere). Tutte le apparecchiature di comando e le prese di corrente saranno di marca "Gewiss" serie "Chorus" o "Vimar" serie "Plana".

L'impianto elettrico sarà così distribuito:

GARAGE

NR.1 Punto luce deviato.

NR.1 Prese 10/16A unel.

NR.1 Predisposizione per eventuale sezionale elettrico (escluso apparecchiatura).

NR.1 Centralino 36 moduli generale abitazione composto da:

1 - Sezionatore Generale 2x40A.

5 - interr. Magnet. Differ. 2x25A 0,03A.

1 - interruttore magnetotermico 2x32A centralino impianto riscaldamento/condizionamento.

4 - interruttori magnetotermici 2x16A prese 16A e forno induzione.

4 - interruttore magnetotermico 2x10A luce e prese 10A e servizi.

LOCALE CANTINA

NR.1 Punto luce interrotto.

NR.1 Presa 10A bypass

BAGNO

NR.1 Punto luce interrotto.

NR.1 Punto luce interrotto specchio.

NR.1 Presa 10A bypass specchio.

NR.1 presa 16A termo arredo

NR.1 Presa unel con interruttore bipolare per lavatrice.

DISIMPEGNO E SCALA

- NR.1 Punto luce deviato disimpegno
- NR.1 Punto luce deviato scala
- NR.1 Presa 10A bipasso.

PRANZO - SOGGIORNO - ANGOLO COTTURA

- NR.1 Punto luce deviato esterno portico.
- NR.1 Punto luce derivato portico.
- NR.1 Presa 10A bipasso portico.
- NR.1 Punto luce interrotto a soffitto angolo cottura.
- NR.2 Punti luce devianti soggiorno pranzo.
- NR.1 punto luce interrotto cappa.
- NR.4 Prese 10A bipasso SOGGIORNO
- NR.1 Allaccio piano induzione
- NR.3 prese 10/16A unel trivalenti per elettrodomestici.
- NR.2 Presa 10A bipasso piano lavoro.
- NR.1 punto TV tubo, scatola, cavo con incidenza montante, frutto presa.
- NR.1 Punto presa telefono/computer con incidenza montante, cavo cat. 5E presa R345.

DISIMPEGNO

- NR.1 Punto luce invertito.
- NR.1 Presa 10A bipasso.

BAGNO

- NR.1 Punto luce interrotto.
- NR.1 Punto luce interrotto specchio.
- Presa 10A bipasso specchio.
- NR.1 Prese 10/16A unel.

RIPOSTIGLIO

- NR.1 Punto luce interrotto
- NR.1 Presa 10A bipasso.

CAMERA MATRIMONIALE

- NR.1 Punto luce invertito.
- NR.4 Prese 10A bipasso.
- NR.1 punto TV tubo, scatola, cavo con incidenza montante, frutto presa.
- NR.1 Punto presa telefono/computer con incidenza montante, cavo cat. 5E presa R345.

CAMERA SINGOLA 1

- NR.1 Punto luce deviato.

FEDERICO ANTONIO SNC

- NR.3 Prese 10A bipasso.
NR.1 punto TV tubo, scatola, cavo con incidenza montante, frutto presa.
NR.1 Punto presa telefono/computer con incidenza montante, cavo cat. SE presa RJ45.

CAMERA SINGOLA 2

- NR.1 Punto luce deviato.
NR.3 Prese 10A bipasso.
NR.1 punto TV tubo, scatola, cavo con incidenza montante, frutto presa.
NR.1 Punto presa telefono/computer con incidenza montante, cavo cat. SE presa RJ45.

IMPIANTO CITOFOONO COMPLETO DELLA DITTA ELVOX SISTEMA 2 FILI BUS

composto da:

- 1- citofono completo di suoneria, pulsante apri-cancello pedonale, cancello carrabile, tubazioni, cavi ecc..
1 - alimentatore citofonico installato in apposito centralino.
1 - pulsantiera esterna a UN pulsante con visiera parapioggia
1 - collegamento serratura cancellino pedonale.
1 - pulsante apertura cancello pedonale zona ingresso.

MESSA A TERRA

NR.1 Messa a terra generale impianto completa di nr. 1 dispersore in acciaio zincato a croce ingresso palazzina con corda 16 mmq.

PREDISPOSIZIONE ALLARME

Impianto predisposizione allarme antiintrusione solo tubi e scatole fino a nr.8 punti rilevatori (radar o micro porte finestre) locali, 1 punto sirena esterna, 1 punto selettore inserimento e linea di alimentazione 220V, preferenziale fino quadro generale (escluso apparecchiatura e cavi relativi)

PREDISPOSIZIONE TELECAMERE

Impianto predisposizione telecamere esterne solo tubi e scatole fino a nr.4 punti rilevatori

IMPIANTO TV

L'impianto TV sarà completo del palo porta antenna rinforzato ultima generazione su cui poter applicare la parabolica, apposita conversa e sola canalizzazione atte a ricevere 6 canali terrestri e un pacchetto di canali satellitari.

16 SISTEMAZIONI ESTERNE

- Le aree di pertinenza dei fabbricati, sia di uso comune che di uso privato, saranno recintate con muretti in calcestruzzo di cemento a vista con soprastante rete metallica di dimensioni come da indicazioni della D.L.
- L'area cortiliva carrabile sarà pavimentata con elementi autobloccanti posati su letto di sabbia,

Paverlife Serie Design - Anversa - Fiammato Luserna.

- I marciapiedi pedonali e i porticati esterni saranno pavimentati con piastrelle ceramiche di colore grigio Mariner Serie Via Verdi.
- Le fognature interne al lotto di competenza saranno a reti separate con tubazioni in P.V.C.
- Le aree a verde privato verranno opportunamente livellate come da progetto e da disposizioni della D.L.

D - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- Le unità immobiliari sopra descritte vengono cedute alle condizioni di seguito elencate che si intendono integranti del contratto di vendita e perciò di stretto rigore.
- Tutte le opere saranno realizzate come da descrizione e disegni relativi che saranno allegati alla promessa di compravendita.
Ad insindacabile giudizio del costruttore potranno essere apportate delle varianti al progetto ed alla su riportata descrizione, e ciò per ragioni tecniche, statiche od architettoniche senza che ciò possa costituire comunque infrazioni agli obblighi assunti dalla Ditta Costruttrice verso gli Acquirenti, salvo particolari accorgimenti che risultino per patto espresso negli atti di vendita. Quanto espresso dovrà essere valido in ogni caso.
- L'identificazione delle unità immobiliari assegnate e delle relative pertinenze avverrà attraverso la citazione nel preliminare delle lettere che li contraddistinguono nei disegni allegati a detto atto e che saranno sottoscritti per accettazione dalle Parti.
- La parte Acquirente ha la facoltà di poter richiedere, per iscritto e in tempo utile, modifiche interne di finitura e d'impiantistica che non comportino richiesta di variante al titolo edilizio ed una modifica della qualificazione dell'immobile, questa richiesta dovrà pervenire in caso di prenotazione su progetto non oltre un mese dalla sottoscrizione del compromesso e nel caso di acquisto in corso d'opera o a fine alloggio concordato preventivamente.
- Dette opere dovranno essere preventivamente concordate, per iscritto, sia per il prezzo che per le modalità di esecuzione con la Parte venditrice.
- Essendo il prezzo di cessione delle unità immobiliari concordato preventivamente e fisso fino alla ultimazione dei lavori, eventuali varianti potranno spostare il termine di consegna degli alloggi ma non i termini di pagamento che sono essenziali e di rigore.
- La vendita è accettata a corpo, salvo diversi accordi richiamati nei preliminari di vendita.
- L'allacciamento esterno alla fognatura, alla linea elettrica, al gas e all'acqua sono a carico dell'Impresa esecutrice mentre restano a carico degli Acquirenti gli oneri contrattuali delle singole utenze.
- Sono inoltre a carico degli Acquirenti: gli oneri e la responsabilità della stesura del regolamento condominiale, della redazione della tabella millesimale.
- Gli Acquirenti si sottopongono a tutti gli oneri, obblighi e diritti che riguardano la comunione dell'immobile per i luoghi e gli impianti comuni previsti dal Codice Civile Art. 1117 e seguenti.
- I locali oggetto di promessa di vendita potranno essere consegnati e presi in consegna a rogito effettuato.
- Ogni altra precisazione, modifica o deroga al presente capitolato sarà contenuta nei rispettivi preliminari di compravendita.

Letto, confermato e sottoscritto.

Montecchio Emilia (RE), li _____

La Parte acquirente

La Parte venditrice
