

65 Via Celle

CAPITOLATO

- 1 - STRUTTURE**
- 2 - FINITURE ESTERNE**
- 3 - FINITURE INTERNE**
- 4 - IMPIANTI**
- 5 - CLAUSOLE GENERALI**



CAP. 1 - STRUTTURE

FONDAZIONI

Fondazioni a platea in calcestruzzo, opportunamente armate, eseguite secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica. Saranno utilizzate opportune tecniche per impermeabilizzare le fondazioni dall'umidità di risalita.

STRUTTURA PORTANTE

Sarà costituita da pilastri e travi in cemento armato opportunamente dimensionati secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica con tamponamento in blocchi di laterizio spess. cm 35.

ISOLAMENTO TERMICO (CAPPOTTO)

Isolamento termico a cappotto costituito da pannelli in polistirene espanso (EPS) dello spessore di cm 10, incollati e tassellati alla muratura esterna e successivamente rasati con collante. Nella rasatura sarà annegata la rete in fibra di vetro per evitare possibili fessurazioni.

Nella zoccolatura, per i primi 60 cm, verranno utilizzati pannelli in XPS (polistirene estruso) che offrono una maggior resistenza meccanica e un minor assorbimento all'acqua.

Lo strato di finitura sarà costituito da un rivestimento acrilico colore a scelta della società previa mano di primer.

MURI DIVISORI

I muri divisori interni saranno realizzati con sistema a secco Knauf con pareti in lastre di gesso rivestito, composto da orditura metallica, doppia lastra per ciascun lato e isolamento interno in lana di roccia per garantire elevate prestazioni di isolamento acustico, resistenza meccanica agli urti, resistenza al fuoco e coibenza termica, spessore totale cm 12, 5.

SOLAIO SOFFITTO

Il solaio soffitto sarà eseguito con lastre tralicciate tipo "Predalles" in calcestruzzo prefabbricate spessore cm 4 con pannelli di polistirolo, e soprastante soletta in calcestruzzo gettata in opera con rete elettrosaldata, dimensionati secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica.

Sarà prevista inoltre la messa a terra delle masse ferrose.

COPERTURA

Il tetto sarà a quattro falde con pendenza del 27% realizzata in muretti e tavelloni e il manto di copertura sarà in tegole portoghesi sotto al quale verrà applicato uno strato di guaina bituminosa impermeabilizzante spessore mm 4.

La struttura del coperto sarà eseguita con un solaio a lastre tralicciate tipo "Predalles" in calcestruzzo prefabbricate, spessore cm 4, con pannelli di polistirolo e soprastante soletta in calcestruzzo gettata in opera con rete elettrosaldata, dimensionato secondo i calcoli statici a firma dell'ingegnere e le norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, con sovrastante barriera al vapore.

L'isolamento sarà costituito da un doppio strato di cm 8+6 di lana di roccia e sovrastante pannello in legno tipo Osb da cm 1,6.

Verrà installato sulla copertura un dispositivo di sicurezza denominato "linea vita" che garantisce punti di ancoraggio necessari per svolgere opere di manutenzione sul coperto in totale sicurezza.

CAP. 2 – FINITURE ESTERNE

BANCHINE E SOGLIE

Le banchine saranno in cemento con isolamento integrato e le soglie saranno in pietra serena extradura.

CANALI DI GRONDA

Canali di gronda, converse e pluviali saranno in lamiera preverniciata color testa di moro.

INFISSI ESTERNI

I telai per finestre e portefinestre saranno in legno laccato colore bianco. Saranno dotati di vetrocamera con lastra doppia stratificata bassoemissiva al fine di ridurre la trasmissione dei rumori e maniglia cromata satinata. Gli scuroni saranno in legno laccato del colore scelto dalla Società venditrice con fermante di serie. Non sono previsti oscuranti nelle vetrate del soggiorno. Il portoncino di ingresso sarà blindato con pannello di rivestimento esterno pantografato e pannello interno laccato del colore scelto dalla Società venditrice, sarà completo di spioncino, pomolo esterno, maniglia interna cromata satinata e cilindro europeo.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Il marciapiede e la pavimentazione esterna non carrabile saranno realizzati con graniglia di marmo rosa e cemento o altro materiale a scelta dalla Società venditrice. L'area interna adibita a posto auto sarà pavimentata con betonelle forate per garantire la permeabilità del terreno. L'area esterna adibita a parcheggio ad uso pubblico verrà realizzata in misto stabilizzato drenante.

RECINZIONI E ACCESSI

La recinzione esterna sarà eseguita con rete metallica plastificata h=120 cm. La cassetta postale sarà singola, in alluminio verniciato o materiali simili. L'accesso carrabile sarà chiuso da un cancello in ferro verniciato ad ante con predisposizione automazione elettrica (automazione a carico della parte acquirente). L'accesso pedonale sarà chiuso con cancellino a un'anta in ferro verniciato, con tiro elettrico.

AREE ESTERNE

Verrà eseguita la sistemazione dell'area esclusiva con terreno vegetale per il giardino, escluso piante e seminato.

CAP. 3 - FINITURE INTERNE

INTONACO

L'intonaco delle pareti in laterizio sarà eseguito con fondo a base di calce e cemento e successivo strato di finitura sempre a base di calce e cemento (prodotti di prima qualità tipo Fassa Bortolo).

SOTTOFONDI

I sottofondi saranno composti da un primo strato appoggiato alla struttura costituito da calcestruzzo alleggerito con polistirolo densità 400/500 kg/mc a contenimento degli impianti e da un secondo in malta cementizia spessore medio cm 5, comprendente fibre in polipropilene ed un foglio di rete elettrosaldata zincata. La desolidarizzazione del massetto armato galleggiante dai muri divisorii sarà realizzata con una fascia autoadesiva di polietilene espanso.

PAVIMENTI

I pavimenti saranno eseguiti con gres porcellanato opaco formato cm 60x60, colore a scelta della Società venditrice o della parte acquirente fino ad un costo max di fornitura di € 25,00 (venticinque/00) al mq oppure con parquet prefinito in listone di rovere fino ad un costo max di fornitura di € 30,00 (trenta/00).

Nei bagni i pavimenti saranno eseguiti con ceramica di prima scelta a scelta della Società venditrice o della parte acquirente (formato da cm 20x20 a cm 60x60) fino ad un costo max di fornitura di € 25,00 (venticinque/00) al mq;

I battiscopa degli interni degli appartamenti verranno realizzati in legno del colore abbinato alle porte interne.

RIVESTIMENTI

I bagni e le cucine saranno rivestiti con piastrelle in gres (formato da cm 20x20 a cm 60x60) fino ad un costo di fornitura di € 20,00 (venti/00) al mq. Per i bagni il rivestimento avrà un'altezza così come da disegno predisposto dalla Società venditrice, per le cucine il rivestimento sarà alto ml 1.60 e sarà posto in opera nelle pareti della zona cottura e lavello.

TINTEGGIATURA

Le pareti e i soffitti interni saranno tinteggiati con due mani di idropittura traspirante di colore bianco più mano di primer.

INFISSI INTERNI

Le porte interne saranno da cm 80 tamburate e laccate bianche complete di maniglie cromo satinato e serratura tipo "Patent".

CAP. 4 - IMPIANTI

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito sulla base delle vigenti leggi e norme CEI, e sarà predisposto in funzione di una potenza elettrica massima pari a 6 Kw-230V. L'impianto sarà dotato di messa a terra, saranno utilizzati cavi non propaganti la fiamma, di adeguata sezione posti sottotraccia e con scatole murate per frutti di manovra accensione e prese (serie Bticino Matix).

L'impianto sarà dotato di circuiti distinti per l'illuminazione e F.M. e comprenderà punti luce, punti presa e punti di comando nel rispetto della dotazione impiantistica prevista per il LIVELLO 1 della norma CEI 64-8.

Previsto l'impianto di illuminazione esterno dell' area esclusiva con n. 3 punti luce (apparecchi a carico della parte acquirente).

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Verrà realizzato un impianto fotovoltaico a pannelli solari posizionati sulla copertura dell'edificio per la produzione di kW 3.00 di energia elettrica con le modalità stabilite dalla Società venditrice.

IMPIANTI TV E SATELLITE

L'impianto antenna TV via digitale terrestre e satellite sarà completo di cavi, antenna, parabola satellitare con centralina di amplificazione del segnale al fine di consentire una ricezione adeguata. Sono previsti n. 1 punto presa TV in ogni stanza abitabile (escluso bagni e servizi) e n. 1 punto presa TV via satellitare.

IMPIANTO TELEFONICO

Verrà prevista la canalizzazione per l'impianto telefonico con una presa plug RJ45 in tutte le stanze abitabili (escluso cucine, bagni e servizi).

L'impianto verrà eseguito predisponendo un'infrastruttura (tubazioni opportunamente dimensionate) che permetta in futuro l'allacciamento alle dorsali pubbliche delle fibre ottiche quanto si renderanno disponibili in zona.

L'impianto telefonico sarà predisposto per il cablaggio stellare (per permettere l'installazione di un centralino o di una presa dati a fianco di ogni presa telefonica).

IMPIANTO ANTINTRUSIONE

Esecuzione di predisposizione (tubazioni, scatole) per la futura realizzazione di un impianto di allarme costituito da contatti magnetici posizionati su tutte le finestre e portefinestre, e da almeno un rilevatore volumetrico. Predisposizioni per sirena interna, sirena esterna e combinatore telefonico.

IMPIANTO CITOFONICO

Previsto un impianto citofonico con una postazione esterna situata in corrispondenza del cancello di accesso e un posto interno con apertura cancello pedonale.

IMPIANTO TERMICO

Sarà eseguito con il sistema Eurotherm (o similari) con pannelli radianti a pavimento, con tubazioni in polietilene posate sopra pannelli isolanti in polistirene e relativo isolamento perimetrale in estruso di PE espanso.

Sarà presente in ogni abitazione un collettore completo di elettrovalvole di intercettazione per la regolazione separata dei circuiti.

Sarà installata una pompa di calore elettrica con scambio aria/acqua ad alta efficienza; il tutto in conformità con la Legge 10/1991, il D.Lgs 192/2005 e le altre leggi vigenti.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta dalla pompa di calore ed accumulata in un boiler collocato in un apposito spazio, il tutto alimentato anche dall'impianto fotovoltaico previsto sulla copertura.

Sarà previsto un termoarredo integrativo nei bagni.

CLIMATIZZAZIONE

Esecuzione di predisposizione (tubazioni, scarichi condensa, prese di corrente e spazi idonei per collocare gli apparecchi) per permettere la climatizzazione delle camere da letto e del soggiorno, mediante climatizzatori fissi a parete con macchina esterna anche in pompa di calore. (L'acquisto e l'installazione degli apparecchi per la climatizzazione rimane pertanto a carico della parte acquirente).

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Impianto idrico indipendente con tubazioni in polietilene in esterno e multistrato ALUPEX in interni, con partenza dal contatore posto all'esterno del fabbricato, con presa esterna per idrante nei giardini esclusivi e distribuzione interna per servire l'acqua calda e fredda alle cucine ed ai bagni.

La cucina sarà munita di canna di aspirazione dei fumi indipendente in PVC con uscita mediante comignolo sul coperto e scarico in PVC per la condensa dei vapori.

Nei bagni saranno montati sanitari in porcellana nella versione sospesa (marche di prima qualità tipo Galassia o altre marche a scelta della società venditrice): lavabo, bidè, wc con cassetta Geberit a incasso.

Le cabine docce saranno realizzate con piatto in porcellana e relativi box con pannelli in crilex, fino ad un costo massimo di fornitura di € 310,00 (trecentodieci/00).

I miscelatori e i saliscendi delle docce saranno in ottone cromato a scelta della Società venditrice, marche di prima qualità.

RETE DI SCARICO

La rete di scarico delle acque nere e bianche sarà realizzata secondo le norme UNI, con tubi in PVC di adeguate sezioni e spessori.

Per gli scarichi dei wc sarà utilizzato un sistema di scarico rinforzato a tre strati POLO-KAL NG o marche similari composto da polipropilene rinforzato con minerali avente caratteristiche fonoassorbenti come da normative acustiche.

Dette canalizzazioni si allacceranno alle fosse IMHOFF e ai disoleatori, attraverseranno il filtro batterico per essere poi portate al fosso comunale, come da progetto esecutivo presentato all'amministrazione comunale. Prevista inoltre la vasca di raccolta delle acque piovane con pompa di sollevamento per il riutilizzo delle acque.

UTENZE

Tutti gli oneri degli allacciamenti alla rete per acquedotto e energia elettrica (utenza domestica da 3 KWH) saranno a carico della Società venditrice, restando a carico della parte acquirente solamente le spese di attivazione dei contratti.

CAP. 5 - CLAUSOLE GENERALI

La Società venditrice si riserva la facoltà di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico, il tipo dei materiali e delle finiture elencate nella presente descrizione, sia nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessazioni dell'attività di Ditte produttrici, sia nell'ipotesi di migliore scelta offerta dal mercato.

In ogni caso la Società venditrice si impegna e presta garanzia nel senso che le variazioni di progetto non comporteranno alcuna diminuzione estetica e funzionale dell'edificio e che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture sarà di valore e pregio pari, o superiore rispetto a quelli descritti.

Tutte le eventuali modifiche richieste dalla parte acquirente dovranno rispettare le norme in materia e comunque essere autorizzate dalla Società venditrice.

Le quote riportate sugli elaborati grafici sono da ritenersi approssimative, in quanto per esigenze costruttive potranno subire piccole variazioni.

E' assolutamente vietato visitare il fabbricato in costruzione se non accompagnati dal personale incaricato dalla Società venditrice.

Letto, approvato e sottoscritto. Faenza,

**Società venditrice
AURORA S.R.L.**

LA PARTE ACQUIRENTE

Agli effetti degli art. 1341 e 1342 C.C. dichiaro di aver letto e di approvare espressamente il capitolo 5, CLAUSOLE GENERALI.

LA PARTE ACQUIRENTE
