

CAPITOLATO VENDITE “RESIDENZIALE S. MARTINO LOTTO 1”**“LE RESIDENZE DI VIA PIAVE”****LOTTO 1****1 - COMPLESSO IMMOBILIARE****1.1 - Ubicazione**

- L'area oggetto d'intervento è ubicata in un'area residenziale a Mirandola (MO) tra le vie Giolitti e Piave

1.2 - Tipologia edilizia (lotto n° 1)

- L'intervento in progetto prevede la costruzione di un edificio condominiale di quattordici alloggi **in classe energetica A**, avente quattro piani abitabili e dotato di ascensore a fune idoneo all'uso di persone disabili.
- Al piano terra è previsto l'atrio d'accesso comune, le autorimesse e l'accesso indipendente degli alloggi con giardino privato (alloggi n.11, 12, 13, 14), mentre al piano 1°, 2° e 3° saranno realizzati 4 appartamenti per piano; infine al piano 4° verranno realizzati 2 attici (alloggi n.9 e 10).

2 - STRUTTURA DELL' EDIFICIO**2.1 - Struttura portante**

- Il fabbricato avrà una struttura portante antisismica con telaio a travi e pilastri in cemento armato.

2.2 - Solai

- Il solaio del 1° piano sarà realizzato in lastre prefabbricate in cemento armato.
- I solai del 2°, 3° e 4° piano saranno realizzati in pannelli prefabbricati di latero-cemento.
- Le solette dei balconi sono previste in cemento armato a vista.

2.3 - Vano scale

- Le rampe delle scale avranno struttura in cemento armato.
- Il vano corsa ascensore sarà in cemento armato.
- I muri del vano scale saranno in blocchi di laterizio alveolare.

2.4 - Muri esterni

- ***Tutte le pareti saranno interamente rivestite con cappotto termoisolante rasato e tinteggiato***

2.5 - Muri interni

- Le divisioni tra le unità immobiliari saranno costituite da doppia parete di forati di laterizio con interposto pannello isolante.

2.6 - Tramezze

- Le tramezze interne agli alloggi saranno realizzate in mattoni di laterizio forato.
- Le pareti divisorie delle autorimesse verranno eseguite con blocchi di calcestruzzo stuccati a faccia a vista.

2.7 - Copertura

- La struttura di copertura è prevista in legno per le zone degli attici ed in tramezzi e tavelloni per le rimanenti zone.

2.8 - Parapetti

- I parapetti dei balconi saranno realizzati in pannelli di cemento armato tinteggiati con soprastante parapetto metallico zincato e verniciato
- La ringhiera delle scale sarà realizzata con profilati di ferro verniciati e corrimano in legno massiccio.

3 – ISOLAMENTO ED IMPERMEABILIZZAZIONE

3-1 - Pavimenti

- I pavimenti degli alloggi verranno isolati acusticamente mediante inserimento, tra il solaio ed il sottofondo del pavimento, di foglio in polietilene espanso estruso.

3-2 - Terrazzi

- I terrazzi in copertura saranno impermeabilizzati con doppia guaina bituminosa; è previsto l'isolamento termico dei sottostanti locali di abitazione con pannelli rigidi di materiale coibente.

3.3 - Copertura

- Il manto di copertura sarà realizzato con tegole in laterizio tipo portoghese con sottostante impermeabilizzazione in guaina bituminosa.
- E' prevista la coibentazione del solaio di copertura con materiale isolante di adeguato spessore.
- Le grondaie, le scossaline, le copertine, le converse e i pluviali saranno in lamiera di acciaio preverniciata.

4 – IMPIANTO IDRICO SANITARIO

4-1 – Impianto di distribuzione acqua

- Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto idrico-sanitario partente dal contatore posto al piano, all'interno del cavedio tecnico comune adiacente all'ascensore, mediante tubazioni isolate di polietilene reticolato multistrato con interposizione di guaina.
- L'acqua calda per usi sanitari sarà prodotta da impianto di riscaldamento centralizzato scelto dalla direzione dei lavori.
- Sono previsti rubinetti a sfera da incasso, con cappuccio cromato per intercettazione ingresso acqua calda e fredda nei singoli bagni e sotto i lavelli della cucina.
- Tutti gli alloggi usufruiranno della predisposizione di un depuratore dell'acqua condominiale.
- Gli scarichi orizzontali e verticali dei bagni e delle cucine saranno realizzati con tubi di polietilene ad alta densità con giunti saldati e posti in nicchia o entro cassonetto di rivestimento in muratura.

4-2 – Bagno

- Nel bagno è previsto un piatto doccia in vetrochina bianco di cm. **70x90** con gruppo miscelatore da incasso completo di asta in ottone e soffione regolabile, oltre ad una serie di sanitari sospesi in porcellana vetrificata bianca, marca Duravit serie Stark 3 o similare, composta da lavabo con sifone a vista, bidet e vaso a sedere con sedile in plastica pesante.
- La cassetta di lavaggio del WC sarà di tipo da incasso, in plastica bianca e con doppio tasto 6/9 litri per il risparmio dell'acqua utilizzata.
- La rubinetteria sarà in ottone cromato tipo Ideal Standard serie Ceraplan o similare con miscelatore monocomando e scarico con saltarello.
- L'attacco per la lavatrice, costituito da rubinetto per l'acqua fredda in ottone cromato con portagomma e da scarico a parete, verrà realizzato nel bagno o nella lavanderia (per gli alloggi dov'è prevista).

4-3 – Cucina

- Per il lavello della cucina sono previsti gli attacchi per l'acqua calda e fredda e lo scarico a parete.
- Per la lavastoviglie sono previsti l'attacco per l'acqua fredda, con rubinetto a squadra in ottone cromato con portagomma e lo scarico a parete.
- In ogni cucina è prevista una canna di aspirazione in materiale P.P.S. o similare con sfiato in copertura.

4-4 – Garage

- Nel garage verrà realizzata la predisposizione per l'eventuale montaggio di un lavatoio con l'attacco della sola acqua fredda e dello scarico.

4-5 – Locale condominiale

- Nel locale tecnico condominiale sito al piano terra verrà realizzata la predisposizione per l'eventuale inserimento di autoclave e di addolcitore e verrà montato un lavatoio per la pulizia delle scale.

5 – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**5-1 – Pompa di calore**

- Un impianto centralizzato con produzione di acqua calda a pompa di calore, posto nel locale tecnico condominiale al piano terra, provvederà al riscaldamento degli alloggi. Nella centrale termica è inoltre prevista l'installazione di una caldaia a gas di soccorso alla pompa di calore.

5-2 – Canne fumarie

- La canna fumaria per la caldaia a gas di soccorso alla pompa di calore, sarà in acciaio inox coibentata.

5-3 – Impianto di riscaldamento

- Il riscaldamento degli alloggi sarà del tipo a pavimento radiante; nei bagni è previsto in aggiunta n°1 elemento scaldante in acciaio preverniciato tipo arredo-bagno. Nei locali di servizio al piano terreno sono previsti corpi scaldanti con radiatori tubolari in acciaio preverniciato.
- La regolazione della temperatura ambiente sarà realizzata con cronotermostato a programmazione giornaliera agente sulla elettropompa presente a monte del collettore; il termoarredo posto nei bagni sarà dotato di valvola completa di testa termostatica.
- La contabilizzazione dell'energia termica e dei consumi di acqua sanitaria sarà realizzata tramite contabilizzatori elettronici per ogni alloggio.

5-4 – Impianto di raffrescamento estivo

- E' prevista la predisposizione per la realizzazione di impianto di raffrescamento estivo, indipendente ed autonomo per ogni alloggio, per l'eventuale montaggio di due unità interne, una per la zona giorno e una per la zona notte.

6 – IMPIANTO ELETTRICO**6-1 – Contatori**

- I contatori e gli interruttori differenziali magneto-termici degli alloggi, saranno posizionati al piano terreno in apposito armadio.

6-2 – Appartamenti

- L'impianto elettrico di ogni singola unità sarà eseguito entro guaine flessibili in materiale plastico autoestinguento che verrà incassato sottotraccia.
- Ogni alloggio sarà dotato di centralino da incasso, di salvavita e di impianto di messa a terra.

- Le apparecchiature saranno di tipo B-Ticino serie Living-Light in termopolimero bianca o similare.

- Ogni appartamento sarà dotato dei seguenti punti di utilizzazione:

	Punto luce	Presa 10A	Presa 16A	Presa TV	Presa telefono	Luce di sicurezza
Ingresso (ove previsto)	1	1				
Soggiorno	1	3		1	1	1
Cucina / angolo cottura	1	2	4			
Disimpegno (ove previsto)	1	1				
Camera matrimoniale	1	3		1	1	
Camera singola (ove prevista)	1	2				
Bagno	2	1				
Garage e cantina	1	1				
Balcone / loggia esterna	1	1				
Lavanderia (dove prevista)	1	1	1			

Il punto luce previsto sul balcone / loggia esterna, sarà completo di plafoniera stagna per esterni.

Negli alloggi privi di lavanderia verrà aggiunta una presa 16/A per lavatrice in bagno o nella zona cucina

6-3 – Videocitofono

- Tutti gli alloggi saranno dotati di videocitofono completo di comando per l'apertura della porta d'ingresso condominiale e del cancelletto pedonale.

6-4 – Antenna tv

- Verrà realizzato l'impianto televisivo completo per la ricezione dei canali del digitale terrestre.
- Verrà realizzata la predisposizione per l'eventuale montaggio di antenna parabolica condominiale.

6-5 – Vano scala

- Il vano scala verrà dotato di impianto di illuminazione d'emergenza.

6-6 – Vano comune

- Nel vano comune al piano terra verrà montata una presa elettrica condominiale per la pulizia delle scale.

6-7 – Garage

- Per ogni garage verrà realizzata la predisposizione per l'eventuale motorizzazione della basculante.

6-8 – Ascensore

- L'edificio sarà dotato di ascensore a fune, predisposto per l'uso di persone disabili. L'interno della cabina sarà attrezzato con specchio e maniglione

6-9 – Impianto solare fotovoltaico

- L'edificio verrà dotato di un impianto solare fotovoltaico, con connessione permanente in rete, costituito da moduli fotovoltaici in materiale scelto dalla DL, per una produzione di 14KW nominale di picco, quadro di campo per corrente continua, struttura di montaggio, inverter di rete, differenziale per corrente alternata e contatore Enel condominiale.

7 – SERRAMENTI**7-1 – Porta blindata**

- La porta d'ingresso degli alloggi sarà di tipo blindato con pannellature di rivestimento e cassonetto coprimuro in legno impiallacciato, spioncino, chiusura di sicurezza, cilindro europeo, lama parafreddo. Il pannello esterno sarà a scelta della D.L. mentre quello interno sarà liscio bianco o noce.

7-2 – Porte

- Le porte interne degli alloggi sono previste in legno tamburato, impiallacciato liscio color noce o bianco e con maniglie in ottone.

7-3 – Finestre

- Le finestre e le porte finestre saranno in legno di pino mordenzato, con vetrocamera, maniglia in ottone e saranno dotate di zanzariere a scelta della D.L.

- Gli scuretti esterni saranno in legno mordenzato con impacchettamento alla "vicentina"

7-4 – Lucernai

- Nel disimpegno comune all'ultimo piano verrà montato un lucernario in legno per l'accesso al tetto.

7-5 – Vano scale

- La porta d'accesso all'atrio verrà realizzata in profilati di alluminio preverniciati, con vetri di sicurezza antisfondamento, chiudi porta automatico ed elettroserratura.

- Le finestre del vano scale verranno realizzate in profilati di alluminio preverniciati, con vetri di sicurezza antisfondamento.

- Le cassette postali di tutti gli alloggi saranno di metallo e posizionate sugli ingressi pedonali degli appartamenti indipendenti e sul cancello pedonale condominiale per gli altri alloggi.

7-6 – Garage

- La basculante del garage sarà a contrappesi, in lamiera di acciaio zincato con pannellatura esterna in legno, maniglia e serratura a chiave tipo Yale.

- La porta di collegamento diretto tra garage e alloggio, ove prevista, sarà in doppia lamiera di acciaio verniciata a fuoco.

8 – PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**8-1 – Zona giorno**

- Nelle zone giorno degli alloggi sono previsti pavimenti in ceramica monocottura di prima scelta o gres porcellanato, delle dimensioni di cm. 30x30, con posa diritta fugata.

- I battiscopa saranno in legno tinta noce o in legno bianco

8-2 – Zona notte

- Nelle camere da letto sono previsti pavimenti in legno prefinito Rovere.

- Nei bagni sono previsti pavimenti in ceramica monocottura di prima scelta, delle dimensioni di cm. 20x20, con posa diritta fugata.

- I bagni avranno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltata delle dimensioni di cm. 20x20 e per un'altezza di ml. 2.00 completi di listello di bordatura,

- Nei disimpiegni sono previsti pavimenti in ceramica monocottura o gres porcellanato di prima scelta delle dimensioni di cm. 30x30, con posa diritta fugata.

- I battiscopa saranno in legno tinta noce o in legno bianco

8-3 – Soglie e bancali

- I bancali delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno in granito composito.

8-4 – Balconi

- I balconi e le terrazze verranno pavimentate in piastrelle di gres porcellanato per esterni.

8-5 – Vano scale

- Il pavimento dell'atrio, i gradini ed i pianerottoli del vano scale, scelti dalla DL, saranno in marmo (tipo botticino, trani o similari), oppure in granito composito; la finitura sarà spazzolata oppure levigata e lucidata a scelta della D.L.
- Le scale interne degli alloggi ad ingresso indipendente verranno rivestite in lastre di marmo botticino.

8-6 – Autorimesse

- Le autorimesse saranno pavimentate con piastrelle di ceramica di seconda scelta.

9 – INTONACI E TINTEGGI

9-1 – Edificio

- Le solette dei balconi saranno lasciate in cemento a vista.
- Il vano scala, l'atrio ed i locali comuni saranno intonacati e tinteggiati.

9-2 – Alloggi

- Gli alloggi saranno intonacati con intonaco civile premiscelato a base di calce.
- Le pareti ed i soffitti delle abitazioni saranno tinteggiati con pittura semilavabile monocolora a tinta unita bianca.

9-3 – Garages

- I soffitti delle autorimesse saranno costituiti da lastre prefabbricate lisce in cemento armato a vista; le pareti saranno composte da blocchi di cemento con argilla espansa a superficie piana e stuccati a vista.
- Tali pareti e soffitti verranno tinteggiati a tempera.

10 – SISTEMAZIONE AREA ESTERNA

10-1 – Fognature

- La fognatura esterna all'edificio sarà costituita da due reti separate: una rete raccoglierà le acque meteoriche dei pluviali e delle aree cortilive, l'altra quelle di scarico dei bagni e delle cucine.
- Tutte le tubazioni saranno in pvc, rivestite di calcestruzzo, intercalate da pozzetti di raccordo ed ispezione, comprese le necessarie fosse biologiche.

10-2 – Pavimentazioni

- Le aree carrabili verranno asfaltate e dotate di caditoie per lo smaltimento delle acque piovane.
- I parcheggi saranno realizzati con grigliati carrabili permeabili.
- I pedonali saranno realizzati in masselli autobloccanti in cemento.
- I marciapiedi lungo il perimetro esterno dell'edificio verranno pavimentati con materiale scelto dalla D.L.

10-3 – Area verde

- Le aree esterne destinate a verde condominiale verranno piantumate e seminate a prato.
- Le aree verdi private verranno sistemate con terreno vegetale e livellato ed esclusa la semina.
- Il pozzetto per l'irrigazione, ubicato nei giardini in proprietà, sarà dotato di presa d'acqua derivata dalla rete idrica condominiale con contabilizzatore autonomo.

10-4 – Illuminazione esterna

- Nelle aree esterne **CONDOMINIALI** verranno installati pali luce con lampade a basso consumo e ad accensione automatica con crepuscolare.
- Nei giardini privati (alloggi n.11, 12, 13 e 14) verrà realizzata la sola predisposizione dei punti luce esterni.

10-5 – Recinzioni

- Le recinzioni dei giardini privati (alloggi n.11, 12, 13 e 14) verranno realizzate con pannelli di rete metallica plastificata, montata su paletti altezza cm. 100.
- La recinzione sul fronte stradale sarà realizzata con muretto in calcestruzzo di cemento a vista e soprastante cancellata in ferro a disegni geometrici semplici scelti dalla direzione lavori; la restante recinzione perimetrale del lotto sarà realizzata con pannelli di rete metallica plastificata.

10-6 – Cancelli

- I cancelli verranno realizzati in ferro zincato e verniciati.
- Il cancello posto a chiusura del passo carraio condominiale sarà dotato di apertura meccanizzata con dotazione di un telecomando per ogni alloggio.

10-7 – Allacciamenti

- Sono compresi i contributi per le quote distanza per allacciamento utenza da versare agli Enti erogatori i servizi di acqua, gas ed energia elettrica.
- Sono a carico dell'acquirente le spese relative ai diritti fissi per l'attivazione delle singole utenze e la quota potenza.

11 – VARIANTI IN CORSO D'OPERA**11-1 – Variante apportata dall'impresa costruttrice**

- L'impresa può apportare, durante i lavori, variazioni alle opere previste dal presente capitolato dettate da esigenze tecnico-costruttive o da norme di legge.

11-2 – Varianti richieste dal cliente

- L'acquirente potrà richiedere di apportare varianti alle opere previste nel proprio alloggio. L'impresa, compatibilmente con i propri programmi di avanzamento lavori e degli approvvigionamenti di cantiere già predisposti, accoglierà tali richieste predisponendo un preventivo di spesa, che verrà sottoposto all'accettazione del cliente.
- L'importo relativo a tali varianti dovrà essere corrisposto all'impresa al momento dell'accettazione del preventivo di spesa.
- Nel caso di varianti ai tipi di pavimenti e rivestimenti previsti in capitolato, nello stabilire il costo aggiuntivo si terrà conto del prezzo di acquisto inizialmente previsto per tali materiali e più precisamente:
13.00 €/mq per i pavimenti e rivestimenti in ceramica.

11-3 – Varianti apportate al presente capitolato vendite

-Le seguenti opere sostituiscono quelle presenti nel capitolato in oggetto.

DATA