

ALLEGATO A

CONDIZIONI CAPITOLATO

VIALE MINERVA N.6 - CERVIA

PAVIMENTAZIONE INTERNA:

- Gres porcellanato rettificato effetto legno / effetto resina

Formati di dimensioni 20x120, 60x120, 80x80

La realizzazione della fuga è inclusa nel prezzo da capitolato e il colore verrà scelto in base alla colorazione del pavimento.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA NEL MARCIAPIEDE:

- Gres porcellanato R11 (antiscivolo)

Formati di dimensioni 60X60, 30x60



La realizzazione della fuga è inclusa nel prezzo da capitolato e il colore verrà scelto in base alla colorazione del pavimento.

RIVESTIMENTI

- Gres porcellanato rettificato effetto legno / effetto resina

Formati di dimensioni 60x60, 60x120, 80x80, 20x120.

La disposizione delle mattonelle sulle pareti avverrà in squadra.

La realizzazione della fuga è inclusa nel prezzo da capitolato e il colore verrà scelto in base alla colorazione del rivestimento.

Non è compreso nel capitolato il profilo in alluminio.

Il rivestimento della cucina è escluso dal seguente capitolato.

BATTISCOPA

- Locali interni: battiscopa in legno bianco
 - Terrazze, balconi, logge: battiscopa in gres porcellanato della stessa tipologia della piastrella.
-

SANITARI BAGNO

- WC a terra bianco con scarico a parete o a pavimento
- Sedile WC soft close
- Bidet a terra bianco in ceramica
- Piatto doccia in mineral marmo effetto pietra, caratteristiche antiscivolo ed antibatterico: le dimensioni possono variare tra 80x160 - 70x120 – 70x140 – 90x70 - 70x130 Colore bianco. Scelte di dimensione e colore a discrezione dello studio di progettazione.
- Incluso nel capitolato placche OLI
- Mobile con lavabo ad appoggio o incassato con specchio abbinato. Scelte di dimensione e colore a discrezione dello studio di progettazione.
- Rubinetteria di finitura nera o cromata, installazione a muro o ad appoggio sul piano.
- Scaldasalviette bianco dimensionato in base alla grandezza del bagno. Scelta di dimensioni, apertura e colori a discrezione dello studio di progettazione.

Sono esclusi dal capitolato: accessori bagno come porta rotoli, appendi asciugamano, box doccia.

INFISSI ESTERNI:

Installazione di infissi esterni nel rispetto della normativa vigente e dei requisiti termoacustici secondo il D.lgs 311/06.

- Infissi esterni Termoplast per finestre e porta finestre in p.v.c. di colore bianco, a battente con sistema antiribalta, con ferramenta in tinta squadrata.
- Vetro degli infissi di tipo trasparente;
- Tapparelle di tipo avvolgibile in pvc (il cassettoni sarà di nuova installazione di tipo coibentato e monoblocco).
- Portone blindato d'ingresso dell'appartamento di colore bianco.
- Sistema automatico ed elettrico di apertura e chiusura tapparelle.
- Zanzariere incluse;

Gli infissi e gli oscuranti saranno uguali per tutto l'edificio.

PORTE INTERNE:

- Porta interna battente o scorrevole Gio.Ma. modello Vittoria, in tamburato laminato di colore bianco con apertura sx o dx altezza 80x210 – 70x210 – 80x200 – 70x200.
- La maniglia squadrata e cromata.
- Le porte interne con binario esterno, dove sono presenti nel progetto, saranno in tamburato laminato di colore bianco con apertura sx o dx.

TRAMEZZI INTERNI:

- Divisori degli appartamenti: realizzati in cartongesso con all'interno lana di roccia per garantire un isolamento acustico.

CONTROSOFFITTO:

- Installazione di controsoffitto nei disimpegni e nei bagni (dove necessario) come da progetto, con inserimento di sistema di ventilazione aria calda/fredda.



TINTEGGIATURE:

- Vani residenziali: tinteggiatura a soffitto tipo "tempera" di colore bianco, pareti tinteggiate con 3 mani a coprire di pittura traspirante, lavabile nei bagni, di colore bianco (colore a scelta della D.L.).
- Nel garage due o più mani di pittura di colore bianco.
- Parti esterne del fabbricato realizzate secondo disegni esecutivi e disposizioni di legge; ove possibile, rifinite con tinta del tipo spatolato, ai plafoni degli sbalzi e delle scale, cornicioni, porticati ecc., sarà applicata una tinta liscia al quarzo o del tipo spatolato, nei colori a scelta dell'impresa esecutrice come da progetto definito e render. Finitura superficiale del tipo silossanico, garanzia di ottima resistenza meccanica agli urti, eccellente traspirabilità ed elevata resistenza allo sporco.

IMPIANTO TERMICO:

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è centralizzato e contabilizzato, ed è costituito da due pompe di calore avente potenza complessiva di 24,6 kW posizionate all'esterno del fabbricato. Questo impianto è a portata variabile. La pompa di calore sarà collegata alle varie unità interne tramite tubazioni in rame + accessori necessari per il funzionamento dell'impianto. Dalla pompa di calore viene inviato il gas refrigerante. Dentro a ogni appartamento è previsto una unità interna che, tramite canalizzazioni e griglie da prevedere in ogni ambiente, fa circolare l'aria calda in inverno e l'aria fredda in estate dentro ad ogni locale.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO:

- Impianto fotovoltaico installato su copertura inclinata, di potenza pari a 10 KW da destinarsi ad uso condominiale.

E' esclusa l'attivazione che sarà successivamente a carico del condominio.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO:

L'impianto idrico-sanitario del presente capitolato comprende i seguenti punti di allaccio e di scarico nei seguenti ambienti:

CUCINA

- n.1 punto lavabo;
- n.1 punto lavastoviglie.

LAVANDERIA/RIPOSTIGLIO/BAGNO



- n.1 punto lavatrice.

BAGNO (nel caso di più bagni, ognuno sarà provvisto degli allacci sotto elencati)

- n.1 punto wc;
- n.1 punto bidet;
- n.1 punto piatto doccia;
- n.1 punto lavabo.

Per il numero ed il dettaglio del posizionamento di ogni singolo punto di allaccio, far riferimento al progetto.

I brand utilizzati saranno decisi a discrezione della ditta idraulica al momento dell'avvio del cantiere, in base alle disponibilità dei propri fornitori.

Il cronotermostato di tipologia standard sarà a discrezione della ditta esecutrice.

IMPIANTO ELETTRICO:

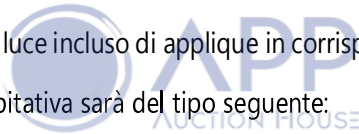
Gli impianti elettrici inclusi nel capitolato, includono tutto ciò che serve per creare un impianto elettrico standard che rispetti la normativa di riferimento.

I punti luce vengono forniti con predisposizione all'allaccio, l'installazione di eventuali led, lampadari, lampadine, applique ed altro non sono inclusi.

L'impianto elettrico sarà realizzato sottotraccia nel completo rispetto delle normative vigenti. Gli impianti previsti risultano i seguenti:

- Quadro generale di distribuzione;
- Impianto di distribuzione (F.M. illuminazione) alle singole unità abitative;
- Impianto di distribuzione (F.M. ed illuminazione) parti comuni completo di tutte le apparecchiature elettriche;
- Impianto citofonico (appartamenti piano terra -G14-G15-G16) / videocitofonico (appartamenti piano primo -G17-G18) completo e funzionante n°1 postazioni secondo le indicazioni impartite dallo studio di progettazione;
- Impianto telefonico;
- Impianto di messa a terra.

Nei balconi esterni è previsto un punto luce incluso di applique in corrispondenza di ogni porta finestra. La dotazione elettrica minima dell'unità abitativa sarà del tipo seguente:



SOGGIORNO-INGRESSO

1x Quadro elettrico di residenza 2x

Punto luce a soffitto

4x Punto comando luce

1x Citofonico completo di apparecchio 5x

Punto presa da 16/10A

1x Punto suoneria 1x Punto presa TV 1x

Punto telefono

1x Punto cronotermostato

1x Punto luce di emergenza a frutto

CUCINA / ANGOLO COTTURA

1x Punto luce a soffitto 1x

Punto comando luce

1x Punto alimentazione cappa 16/10A

5x Punto presa da 10/16A o UNEL 10/16A

1x Punto presa T.V. (solo in cucina se prevista separata)

CAMERA SINGOLA

1x Punto luce a soffitto 2 x

Punto comando luce

4x Punto presa da 10/16A 1x

Punto presa T.V. **BAGNO**

2x Punto luce a soffitto o parete 2x

Punto comando luce

2x Punto presa da 10/16A

CAMERA MATRIMONIALE

1x Punto luce a soffitto 3x

Punto comando luce

5x Punto presa da 10/16 A 1x

Punto presa T.V.

1x Punto presa telefono



DISIMPEGNO

1x Punto luce a soffitto 2x

Punto comando luce 1x

Punto presa da 10/16°

AUTORIMESSA

1x Punto luce a soffitto completo di plafoniera 1x

Punto comando luce

1x Punto presa da 16/10A

BALCONE, LOGGIA, PORTICO e GIARDINO (ove previsti)

1x Punto luce

1x Punto presa 10/16A (da esterno)

I frutti saranno della ditta VIMAR o similari.

Ci sarà la predisposizione per un eventuale montaggio di sbarra elettrica.

L'impianto delle parti comuni è costituito da: segna passi nel viale d'ingresso condominiale, illuminazione della facciata e dei corridoi comuni interni (con sensore relè e luci di emergenza incorporate).

Al lato di ogni portoncino d'ingresso verrà installato un campanello a pulsante. Le

placche dell'impianto elettrico fornito saranno bianche.

I brand utilizzati per l'impianto elettrico saranno decisi a discrezione della ditta edile al momento dell'avvio del cantiere, in base alle disponibilità dei propri fornitori.

RECINZIONE:

La recinzione esterna verrà ripristinata e coperta con telo color antracite o similare nei lati destro e retro. La recinzione fronte strada sarà realizzata in forati con lamelle (vedi render).

I vani contatori saranno posizionati nella recinzione fronte strada.

Saranno realizzate le canalizzazioni e gli allacci di ENEL, ACQUA, fino ai relativi box contatori; restano a carico degli acquirenti gli oneri di attivazione delle utenze di tutte le forniture.

Il vano delle utenze contatori sarà opportunamente chiuso da sportelli, conformi alle prescrizioni degli Enti gestori delle utenze.



AREA ESTERNA:

E' prevista la realizzazione di griglia alveolare nelle aree adibite a parcheggio e a transito auto.

Le aree esterne private saranno in parte pavimentate con gres porcellanato di colore sabbia e in parte lasciate a verde (vedere progetto).

Le scale e il camminatoio perimetrale saranno rivestite con gres porcellanato rettificato color sabbia. Il

parapetto della scala sarà in ferro color bianco (come da render).

I parapetti dei balconi saranno in aquapanel di color bianco.

I cancelletti di accesso alle aree esclusive saranno in ferro pieno di color bianco.

Saranno fornite e poste in opera cassette portalettere per ogni appartamento, colore e forma a discrezione dello studio di progettazione.

Il numero civico sarà fornito di colore e tipologia a discrezione dello studio di progettazione.

AREA INTERNA CONDOMINIO:

Le parti comuni al primo piano saranno rivestite in gres porcellanato 60x60cm o 80x80 cm di colore beige.

La scala esterna ed i pianerottoli saranno rivestiti con piastrelle di ceramica a discrezione della ditta esecutrice, con profilo angolare di alluminio.

EDILIZIA:

Tutti i materiali di altissima qualità inerenti alle lavorazioni edilizie come fughe, isolanti, ferramenta, cemento, stucco, soglie e quant'altro sono inclusi nel capitolato e a discrezione della ditta edile e dello studio di progettazione.

Tutte le grondaie, i discendenti, i pluviali e le scossaline, le canne fumarie, le canne d'essalazione saranno installate nei punti indicati dallo studio di progettazione e saranno del tipo e dimensione come da calcolo del termotecnico, il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Sarà posato un cappotto interno orizzontale in lana di roccia nei locali a contatto con quelli non riscaldati, con dimensione come da calcolo del termotecnico.

INTONACI:



Gli intonaci esterni, dove previsti, saranno realizzati con malte cementizie premiscelate idrofughe. I locali ed i vani interni del piano residenziale saranno rivestiti da intonaci per interno tipo Fassa Bortolo o simili, realizzati con malte premiscelate a base cementizia con finitura civile.

Le soglie degli infissi verranno ripristinate o sostituite a discrezione della ditta esecutrice. I rinforzi da installare per pensili, mobili tv o simili sono inclusi nel capitolato.

CONDIZIONI:

I rendering esterni rispecchiano il progetto definito da () per la ristrutturazione dell'edificio ma potrebbero subire delle variazioni a discrezione della direzione lavori.

I brand che solitamente vengono inseriti nei capitolati da noi utilizzati sono tra i migliori del settore edilizio, totalmente a nostra discrezione.

A causa delle problematiche di fornitura, aumento costi energia elettrica e rallentamenti sulle consegne dovuti al covid e agli eventi causati dalla guerra Ucraina-Russia, non è possibile garantire che questi brand abbiano disponibilità nei tempi a noi necessari per la ristrutturazione, pertanto insieme al cliente verranno scelti al momento dell'ordine, i prodotti e brand disponibili.

I mq del capitolato si riferiscono alla SUL dell'appartamento ed il capitolato standard include la copertura dei mq di SUL.

Eventuali ritardi o danni dei materiali dovuti ai fornitori non saranno attribuibili alla ditta edile.

Tutte le utenze e consumi di cantiere dovute alla ristrutturazione sono a carico del Committente che è tenuto ad attivare le utenze al momento dell'avvio del cantiere. L'edificio nella sua interezza sarà realizzato come da progetto all'uopo predisposto ed approvato dalle Autorità Comunali, fatte salve tutte quelle variazioni di tipo estetico, che la D.L. riterrà opportuno apportare durante il corso dei lavori, in sintonia con le leggi e le disposizioni in atto al momento del rilascio del titolo abilitativo da parte dell'ufficio tecnico comunale e relative integrazioni.

Le superfici di progetto potranno avere una tolleranza, in più o in meno, del 5%, così come potranno variare anche a seconda dei materiali usati e/o per cause di forza maggiore; inoltre, le quote indicative sugli elaborati grafici sono da intendersi come suscettibili di variazioni conseguenti alle definitive suddivisioni o per il passaggio di impianti e tubazioni o pilastri che potrebbero non apparire sugli elaborati grafici al momento attuale e generare scalini, alzatine, vani tecnici o simili.

In sede esecutiva, le scelte di carattere tecnico, come ad esempio (a titolo meramente indicativo ma non esaustivo): percorsi, attraversamenti, posizionamenti, ubicazione, ecc., di tubazioni in genere, cavi in genere, colonne di scarico, colonne di ventilazione, cavidotti, vasche, fosse imhoff, impianti tecnologici vari, ecc.) sono di esclusiva competenza della Direzione Lavori.

Tutti i materiali la cui scelta spetta al Committente saranno scelti nei luoghi indicati dall'impresa costruttrice, tra quelli messi a campionario.

La Direzione Lavori si riserva la facoltà di variare il presente capitolato in relazione ad esigenze connesse alle varie normative o all'interpretazione di esse, nonché a seconda delle esigenze di cantiere, pur impegnandosi – in quest'ultimo caso - a mantenere equivalenza di valore.