



Ghilotti Immobiliare S.r.l.
Villa Guardia P.L. 3 "Le Sesene"
Lotto n° 9
Via Papa Giovanni XXIII

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE DA ESEGUIRSI.

Premesse generali

Le descrizioni dei lavori qui riportate, s'intendono semplicemente sommarie e schematiche, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali dell'opera.

Tali descrizioni s'intendono, altresì, sempre comprensive di tutto ciò che pur non essendo specificato, risulta essere necessario per dare le opere a regola d'arte.

Se si dovessero evidenziare eventuali divergenze tra le tavole di progetto e la descrizione delle opere, sarà compito della D.L. definirle sulla base delle esigenze tecniche di costruzione.

Scavi, strutture e murature

1. Scavo di sbancamento generale per formazione di piano seminterrato e accessi carrabili
2. Fondazioni, muri di cantinato, travi e pilastri e solai mediante getto di cls R'ck come da normativa vigente.
3. Armatura delle fondazioni, dei muri di cantinato, di travi e pilastri e dei solai con ferro B 450 C come da tavole strutturali a firma di strutturista abilitato.
4. Murature perimetrali realizzate mediante l'uso di mattoni portanti tipo isomuro, proton o similare.

Solai e vespaio

1. Solaio a copertura del piano cantinato mediante l'utilizzo di lastre prefabbricate tipo predalles alleggerite con blocchi di polistirolo.
2. Solette di vespaio realizzate mediante l'utilizzo di moduli in pvc tipo Igloo o similari, box e cantinato con vespaio in ghiaia.
3. Solette al piano primo e di copertura mediante l'utilizzo di travetti prefabbricati in laterocemento e interposti di cotto.

Isolazione e impermeabilizzazione copertura

1. Realizzazione della copertura piana mediante posa di guaina da mm. 3 come barriera vapore, doppio strato isolante negli spessori indicati da progetto energetico, doppia guaina incrociata da mm. 4, telo di protezione composto da due strati di TNT con interposta fibra di PVC agugliata tipo Terradrain nello spessore di mm 10, ghiaietto di protezione nello spessore fino a cm 8.
2. Scossaline in alluminio nei colori standard a scelta della D.L. e negli sviluppi necessari, spessore 8/10, bocchettoni di scarico in neoprene o acciaio inox 8/10, pluviali in alluminio diametro mm. 100 compreso di braccioli di supporto. In alternativa a scelta della D.L. la possibilità di incassare le colonne pluviali nel muro con tubi Geberit saldati.

Sottofondi e vespai

1. Vespai nella zona box e portico esterno realizzati mediante la posa in opera di 25/30 cm. di misto riciclato certificato
2. Vespai nelle zone d'abitazione al piano seminterrato mediante l'impiego di moduli prefabbricati in pvc tipo Igloo o similari.

Impermeabilizzazioni e drenaggi

1. Realizzazione dell'impermeabilizzazione dei muri di cantinato mediante l'applicazione di guaina dello spessore di mm. 4, applicata a fiamma.
2. Protezione della guaina sui muri controterra di cantinato mediante applicazione di teli troncopiramidali in pvc.
3. Fornitura attorno ai muri di cantinato controterra di tubo di drenaggio corrugato in pvc, diametro mm. 100.
4. Fornitura e posa in opera di misto riciclato a formazione di drenaggio attorno ai muri controterra dei box.
5. Riempimento con materiale inerte.
6. Impermeabilizzazione dei balconi mediante l'applicazione di doppia mano di impermeabilizzante cementizio tipo Mapelastic o similare con rete anti cavillatura.

Esecuzione delle facciate

1. Applicazione di rivestimento esterno di facciata a cappotto, mediante l'uso di pannelli in EPS (polistirene espanso) da cm 12 con aggiunta di grafite tipo Greypor di Basf o similare, incollato con apposite colle, compreso di doppia rasatura con apposito rasante ed interposta rete in fibra di vetro portaintonaco.
2. Finitura delle facciate:
 - Mediante applicazione di colori acrilossilosanici dati a frattazzo con colore a scelta della D.I.
 - Sulle parti in Cls esterne non soggette a isolamento a cappotto mediante rasatura con appositi rasanti e successiva finitura con colori acrilossilosanici; colore a scelta della D.L.

Tavolati ed intonaci interni

1. Tavolati interni a divisione dei locali realizzati mediante l'uso di mattoni ottofori spessore cm. 8 legati con malta bastarda o in alternativa sistema a secco con struttura in profilati di acciaio, posa di pannello di lana minerale da mm 50 e chiusura con doppia lastra di cartongesso standard per lato. Divisori a secco normali di spessore finito mm 100/125.
2. Tavolati interni per la realizzazione delle pareti attrezzate dei bagni mediante l'uso di blocchi doppio uni spessore cm. 12 e/o foratoni dello spessore di cm. 12. In alternativa strutture a secco per bagni, dove previste cassette ad incasso, dello spessore finito mm 125/150 composte da profilati di acciaio zincati, interposto pannello in lana minerale da mm 50 e doppia lastra di cartongesso di chiusura per lato.
3. I muri tra i box e le taverne qualora non realizzati in cls saranno eseguiti impiegando blocchi in cemento REI 120 fuggati a vista lungo la parete del box.
4. Eventuali intonaci interni, mediante l'uso di malte tipo pronto e finitura a gesso.
5. Eventuali intonaci al piano seminterrato, per lavanderia e ingresso, mediante l'impiego di malte premiscelate a base di cemento e successiva rasatura tipo civile: Box e cantine saranno lasciati a vista con Cls fondo cassero.

Opere in pietra naturale

1. Soglie e davanzali in Serizzo Ghiandone piano diamante spessore cm. 3, coste in vista quadre con spigoli appena smussati, davanzali completi di gocciolatoio passante.
2. Rivestimento scale interne costituito daalzata e pedata in granito a scelta della D.L., pedate spessore cm. 3 con coste in vista quadre e spigoli appena smussati, alzate spessore cm. 2.
3. Scale esterne a collegamento piano seminterrato/ balconi piano terra in Serizzo Ghiandone piano diamante spessore cm. 3 per le pedate e cm. 2 per le alzate, coste in vista quadre.
4. Zoccolino scale interne in granito spessore cm. 1, altezza cm. 8/10 solo pedata
5. Zoccolino scala esterna in Serizzo Ghiandone piano diamantato spessore cm. 1.3, altezza cm. 8/10 solo pedata.

Pavimenti e rivestimenti

1. Pavimenti interni al piano seminterrato, terra e primo in gres porcellanato misura indicativa 30 x 60, o 60 x 60 (tipo Marazzi serie Stream nei colori beige, grey e antracite o similare) colore unico a campionario posato diritto a colla su massetto con fuga minima 2 mm. a correre; box e cantine con pavimentazione industriale tirata ad elicottero.
2. In alternativa al gres per la sola zona notte (escluso i bagni) prevediamo possibilità finitura dei pavimenti con parquet prefinito in Rovere, spessore mm. 13 scelta rustica doghe di misura indicativa mm. 220/138 x 13 maschiate, finitura spazzolato verniciato neutro e spazzolato verniciato grezzo a campionario nei colori standard, posa a colla su massetto preesistente diritta a correre.
3. Rivestimenti dei bagni con piastrelle in gres Marazzi serie Stream o Appeal dimensioni cm. 20 x 50 – 30 x 60 – 60 x 120 come da campionario, posate diritte, stuccate e fugate, altezza del rivestimento cm. 120 (cm. 180 nelle docce), escluso di decori e pezzi speciali.
4. Rivestimento parete attrezzata lavanderia con piastrelle gres misura 20 x 20 colore unico chiaro h. cm. 100, posate diritte, stuccate e fugate.
5. Pavimento dei balconi esterni mediante la fornitura e posa in opera di piastrelle in gres e/o Klinker antigelive, dimensioni cm. 30 x 60 R11 serie Stream colore e tipo a scelta della D.L. uguali per tutti.
6. Realizzazione dei frontalini dei balconi mediante impiego di profili in alluminio verniciati a polveri, dimensioni, colori e tipo a scelta della D.L. uguali per tutti.
7. Fornitura e posa in opera di zoccolini interni in legno tinto e/o rivestito dimensioni cm. 4 x 1.3, posati mediante l'uso di chiodini e silicone ad esclusione di box, bagni e cantina, colore standard.
8. Fornitura e posa in opera di zoccolini in gres e/o clinker da piastrella 15 x 60 a correre da posare contro le pareti della casa su terrazzi e balconi, colore a scelta della D.L. uguale per tutti.
9. Pavimentazione dei box e delle cantine mediante realizzazione di pavimentazione industriale a spolvero di quarzo colore grigio naturale cemento.

Serramenti e porte

1. Fornitura e posa in opera di serramenti in PVC, sezione "indicativa" telaio fisso 74/66 anta mobile 74/78 con doppia guarnizione, colore standard bianco massa, completi di ferramenta per un corretto funzionamento, completi di coprifili interni ed esterni, completi di vetri isolanti basso emissivo.
Portefinestre con vetri di sicurezza come per legge, completi di maniglia bianche e/o cromate e di sistema d'apertura a doppia azione D.k. Montaggio dei serramenti su falsitelai

predisposti compreso di sigillatura con apposite schiume poliuretaniche per isolamento falsi e coprifili. Oscurazione dei locali mediante montaggio di tapparelle in alluminio coibentate, colore standard a scelta della D.L. complete di guide provviste di spazzolino antivento, apertura e chiusura delle tapparelle mediante azionamento elettrico motorizzato. Predisposizione di tubazioni per eventuale montaggio di sensori antintrusione (impianto allarme escluso).

2. Porte interne a battente tamburate laccate opache bianche lisce con coprifili piatti, cerniere a scomparsa, serratura magnetica, complete di maniglia cromo satinata, dimensioni cm. 60/70/80 x 210 complete di coprifili interni ed esterni (vedi campione) serie idoor One colore bianco opaco
3. Portoncini di primo ingresso blindati a più punti di chiusura, dimensioni fino a cm. 80/85/90 x 210, completi di maniglia interna in ottone lucido/ cromata, spioncino, maniglia esterna in alluminio bronzato o cromo satinato, kit trasmittanza 1.3 e abbattimento acustico 40 dB, cilindro chiave europea. Rivestimento esterno in compensato fenolico pantografato colore a campionario standard disegno a scelta della D.L. laccato uguale per tutti, rivestimento interno in compensato impiallacciato colore abbinato alle porte interne.

Tubi, canne e fognature

1. Canne per scarico fumi impianto di riscaldamento/ cappe diametro mm. 80 in PPE.
2. Rete di scarico verticali ed orizzontali fino al piede della costruzione in tubazioni di polietilene tipo GEBERIT SILENT e/o similari nei vari diametri
3. Rete distribuzione acqua sanitaria calda e fredda e ricircolo in multistrato PE reticolato atossico.
4. Rete di scarico fognaria mediante l'utilizzo di tubazioni in PVC nei vari diametri.
5. Pozzetti di ispezione linee fognatura, acque piovane e linee elettriche in cls prefabbricati nelle varie misure, completi di sigilli in cemento/ PVC / ghisa lamellare classe B125
6. Fossa biologica tipo Himof di dimensione adeguata collegate alla rete di scarico comunale come da disposizione di legge
7. Pozzo di dispersione di dimensioni adeguate come da disposizioni di legge.
8. Canali di raccolta acque piovane in Cls con griglia zincata carrabile.

Opere da fabbro

1. Porte sezionali in acciaio verniciato colore standard a campionario
2. Porte interne a divisione tra box e locale servizio in acciaio tamburato REI 30 complete di maniglia in PVC nera con cilindro Yale di chiusura, complete di cerniere con molla di ritorno automatica, colore standard bianco/grigio tipo Ninz Univer reversibili.
3. Parapetti in ferro a disegno semplice, da posare su logge, balconi e scale esterne dove necessari.
4. Cancellotti di primo ingresso in ferro a disegno semplice completi di ogni accessorio per un corretto funzionamento.
5. Cancelli carraio in ferro a disegno semplice completo di motorizzazione per apertura a distanza, completo di ogni accessorio per un corretto funzionamento.
6. Pannelli di recinzione del lotto, solo parte frontale su via Papa Giovanni e solo parte a dx lungo il sentiero pedonale realizzati con grigliati pressofusi zincati e verniciati con vernici poliuretaniche bicomponenti; colore e modello a scelta della D.L.; altre recinzioni a divisione del lotto con altra proprietà in rete romboidale plastificata verde ral 6005 altezza totale cm. 150 fissata o su muretto in Cls o con plinto a terra.

Opere da imbianchino

1. Verniciatura di parapetti e cancelli in ferro con vernici ferromicacee colore a scelta della D.L.
2. Finitura delle facciate esterne non rivestite (vedasi capitolo intonaci e facciate esterne) con colori acrilsilossanici dati a frattazzino secondo campionari a scelta della D.L.
3. Sono escluse le tinteggiature interne.

Finiture esterne

1. Realizzazione di muretti di recinzione lungo il lato del lotto prospiciente via Papa Giovanni ed il percorso pedonale dx con pannelli pressofusi e tra le due proprietà con rete romboidale di divisione fissata su plinti infissi nel terreno.
2. Posa di cassetta in PVC o metallica per contatori elettrici di tipo standard in uso Enel.
3. Posizionamento dei contatori per l'acqua potabile in pozzetto interrato a raso pavimento, escluso contatore.
4. Pavimentazione dei vialetti di accesso alle singole unità e aree manovra auto antistante box mediante l'utilizzo di pavimentazioni per esterno in autobloccanti, modello e colore a scelta della D.L. uguale per tutti.
5. Scalette esterne di accesso alle singole proprietà rivestite con pedata in Serizzo Ghiandone piano diamante dello spessore di cm. 3 o autobloccanti
6. Sistemazione solo di massima delle aree esterne a giardino mediante spianamento grossolano della terra, escluso piantumazione, semina, fresatura e terricci.
7. Escluso formazione di piscina esterna.

Impianto Riscaldamento autonomo

1. Pompa di calore aria/acqua di primaria marca certificata per produzione d'acqua calda e sanitaria e riscaldamento, completa di tutti gli accessori per un corretto funzionamento.
2. Bollitore ad accumulo per produzione acqua calda sanitaria da posare nel locale centrale termica composto da serbatoio in acciaio a doppia smaltatura con isolamento poliuretano di primaria marca certificata capacità lt. 300 con attacco per pannelli solari, escluso di pompa e kit per ricircolo.
3. Realizzazione d'impianto di riscaldamento al piano seminterrato zona lavanderia e bagno con radiatore elettrico, altri locali al piano seminterrato: taverna e locale hobby con ventilconvettore o pannelli radianti a scelta della D.L. (box e cantine escluse).
4. Realizzazione d'impianto di riscaldamento al piano primo a pavimento mediante l'impiego di pannelli radianti con di tubazioni di primaria marca certificata in polietilene reticolato ad alta pressione, nei bagni termoarredi elettrici bianchi marca Irsap o similare
5. Divisione dell'impianto con valvole di zona e cronotermostati tipo on-off uno zona giorno , uno zona notte, uno al seminterrato, ai singoli piani.
6. Posizionamento sulla copertura di pannelli fotovoltaici secondo termini di legge compreso di inverter ibrido

Impianto idrico - sanitario

1. Tutti i sanitari previsti saranno della marca FLAMINIA, serie APP colore bianco lucido standard del tipo filo muro da appoggio o sospesi, completi di miscelatore marca PAFFONI serie ELLE standard o similari e di ogni altro accessorio per un corretto funzionamento. Sono esclusi dalla fornitura i lavelli dei bagni per i quali verranno previsti gli attacchi a muro per scarico e acqua calda e fredda.
2. Eventuali vasche da bagno ad incasso in acrilico, dimensione cm. 170/180 complete di miscelatore ad incasso con doccetta con tubo flessibile di mt. 1.5.

3. Piatti doccia in ceramica bianca misura 80 x 80, 90 x 90, 80 x 100 o materiale acrilico, dimensioni 80 x 170 nel bagno padronale , completi di miscelatori ad incasso con soffione quadro fisso e doccetta tipo PAFFONI serie Level o similare, compreso di ogni altro accessorio per un corretto funzionamento. Escluso box doccia
4. Attacchi per lavello cucina dove previsto, escluso montaggio e attacco scarico cucina
5. Attacco lavatrice nel locale lavanderia o dove previsto
6. Attacco lavastoviglie nella cucina, escluso collegamento.
7. Predisposizione scarico e punto acqua per lavatoio (lavatoio escluso) nel bagno lavanderia.
8. Montaggio di filtro a sabbia su ingresso acqua potabile
9. Predisposizione impianto addolcitore.
10. Punto acqua fredda esterno in pozzetto a filo giardino predisposto per successiva irrigazione o similare (irrigazione esclusa)

Impianto condizionamento tipo split – system

1. Predisposizione di impianto di raffrescamento con sistema a split di tipo idronico. Previsto un punto in sala e un punto in ogni camera da letto.

Impianto allarme

1. Predisposizione d'impianto d'allarme comprendente la posa sotto traccia delle tubazioni necessarie alla realizzazione dei contatti sulle aperture perimetrali ed i sensori ad infrarosso, sensori e contatti esclusi, compreso la posa delle scatole ad incasso per la centrale di gestione dell'impianto e della sirena esterna. (tubazioni vuote senza centraline, sirene, sensori, radar ecc.)

Motorizzazione tapparelle

1. Fornitura di tubazione sottotraccia per motorizzazione tapparelle, compreso di motori, collegamenti e frutti.

Impianto elettrico

1. Realizzazione di impianto elettrico Bticino Smart Home per gestione tapparelle e linee di carico eseguito sottotraccia ad esclusione di box e cantine dove sarà in esecuzione esterna a vista il tutto come da specifica allegata.
2. Fornitura, posa e collegamento elettrico di motorizzazione per cancello carraio mediante il montaggio di apparecchiatura marca Aprimatic o similare a pistoncini, completa di 2 radiocomandi a 4 canali, completa di tutto quanto previsto per un corretto funzionamento.
3. Placche in polimero colori standard (bianco, grigio o nero) e frutti impianto elettrico colori standard (bianco, grigio o nero) tipo Bticino living- Light o marca equivalente.
4. Tutte queste voci nell' capitolo impianto elettrico sono puramente indicative e potranno subire delle variazioni in corso d' opera.
5. Fornitura di un punto esterno con tubo passacavo diametro mm 80 in pozzetto interrato nel giardino con sigillo in cemento ispezionabile a livello terreno per eventuale espansione di circuiti luci giardino, allarme ecc. (circuiti esclusi).
6. Posizionamento sulla copertura di pannelli fotovoltaici monofase con potenza secondo quanto previsto per legge e comunque non inferiore a 5.5 kW, compreso di inverter di tipo ibrido predisposto per eventuali batterie di accumulo.

Impianti TV – TV Sat

1. Predisposizione di impianto d'antenna centralizzato in ragione di uno ogni due unità.
2. Predisposizione di tubazioni corrugate incassate per punti TV e Sat.
3. Tutte queste voci nell' capitolo impianto elettrico sono puramente indicative e potranno subire delle variazioni in corso d'opera

Impianto di videocitofono

1. Realizzazione d'impianto con videocitofono a bassa tensione completo in opera di tutto quanto serve per un corretto funzionamento, completo al piano rialzato di 1 ricevitore interno a parete colore bianco dotato di video citofono e al pino seminterrato di una cornetta con funzione di solo risponditore vocale.

Impianto VMC

1. Fornitura di impianto di ventilazione meccanica controllata mediante fornitura e posa di scambiatori d'aria puntuali con recuperatori. Il numero e la posizione verrà stabilita in base al progetto degli impianti meccanici redatto da termotecnico e comunque non inferiore a 5 punti (uno per ognuna delle tre camere, uno in sala e uno in cucina).

Varianti

La società Costruzioni Ghilotti S.r.l., quale venditrice si riserva la facoltà di apportare al presente capitolato le modifiche e varianti che si rendessero necessarie e consigliabili a suo insindacabile giudizio, tanto nei materiali che nelle apparecchiature, rimossa fin da ora ogni contraria eccezione o riserva da parte della parte acquirente, ovviamente purché dette varianti non ne pregiudichino l'utilizzo o ne diminuiscano il valore.

Letto, confermato e sottoscritto con espressa accettazione di tutte le clausole

Villa Guardia li,.....

L'acquirente

La Venditrice