

R E S I D E N Z A
"Via Thiene"
A S I A G O

CAPITOLATO D'APPALTO

Il presente "Capitolato finiture e descrizione delle opere" è stato predisposto per l'intervento di ristrutturazione di un edificio residenziale ubicato in via Thiene nel comune di Asiago e più precisamente identificato al Catasto Terreni al Foglio n. 65° mappale n. 465. Progettualmente il fabbricato prevede il ricavo di n. 5 unità abitative, ed è composto da n. 3 piani fuori terra, e un piano seminterrato. Gli alloggi con relativi posti auto sono evidenziati nei disegni di progetto allegati. Il presente capitolato ha il compito di illustrare nel dettaglio le finiture e le caratteristiche delle categorie di opere da realizzarsi ed oggetto di compravendita.

Di seguito si riportano le caratteristiche tecniche delle opere strutturali del fabbricato e delle finiture che saranno eseguite.

OPERE STRUTTURALI

Le opere strutturali da realizzarsi nell'intervento sono relative alla costruzione del vano ascensore, alla sostituzione del tetto e all'apertura dei nuovi accessi ai box auto al piano seminterrato.

- Fondazione in cls continue opportunamente armate.
- Travi in cemento armato opportunamente armate .
- Muri in elevazione in conglomerato cementizio opportunamente armato.
- Scale e poggiali in cemento armato.
- Murature portanti in elevazione in laterizio da 30.
- Divisioni interne alle unità immobiliari in tramezze di laterizio da cm. 8;
- Tetto eseguito in struttura di legno con sovrastante strato coibentante, ventilazione, tavolato, guaina impermeabilizzante e manto di copertura in tegola canadese.

FINITURE ESTERNE

Cappotto esterno delle murature perimetrali eseguito con uno strato di polistirene grigio spessore cm. 8 successiva rasatura, e finitura con intonachino colorato, il colore rosa.

Soglie delle finestre in marmo TRANI finitura a bocciardatura grossa.

Contorni delle finestre in colore.

Le grondaie ed i pluviali saranno a sezione tradizionale ed eseguiti in rame.

I parapetti ed i poggiali saranno eseguiti secondo le norme della buona regola d'arte, in ferro verniciato e zincato.

Le pavimentazioni esterne, saranno eseguite in moduli autobloccanti di betonella idoneamente messi in opera.

Le recinzioni esterne saranno eseguite in ferro verniciato e zincato.

FINITURE INTERNE

MURATURE

Le superfici interne in laterizio saranno intonacate con intonaci a base di calce eminentemente idraulica, senza aggiunta di cemento, successivamente verrà eseguita la tinteggiatura con pitture a tempera per interni di colore chiaro.

PAVIMENTI

Le pavimentazioni degli alloggi saranno eseguite nel seguente modo:

- per il reparto giorno e notte è prevista la posa in opera di pavimento in legno costituito da tavole di legno (listoni) in rovere spazzolato 155x19 per la mansarda, in larice spazzolato-sbiancato con nodi sui rimanenti appartamenti;
- per gli angoli cucina viene prevista una fascia di cm. 120 con mattonelle 60x60 color ruggine;
- i Bagni in piastrelle di ceramica: i rivestimenti sempre in piastrelle di ceramica Armonie by Arte Casa serie Urban da 25x38 (stripes); i pavimenti in piastrelle di ceramica Armonie by Arte Casa serie Urban da 33x33 dei colori broun e beige sui bagni secondari e Black e Ice sui bagni principali;

I battiscopa interni alle unità sono previsti della misura di 4-6 cm. di h, verniciati del colore dei.

Le terrazze ed i poggiali saranno pavimentati con piastrelle Armonie by Arte Casa da 15x15 color rosso mattone per esterni con relativo battiscopa dello stesso materiale.

Per il piano seminterrato è prevista la posa in opera di pavimento Armonie by Arte Casa da 33x33 color arancio incollato al sottofondo.

Per quanto riguarda i collegamenti verticali (scale) è prevista la posa in opera di un rivestimento in marmo bianco Trani con finitura

R E S I D E N Z A
"Via Thiene"
A S I A G O

CAPITOLATO D'APPALTO

lucida.

SERRAMENTI

I serramenti previsti per gli appartamenti:

- Serramenti in Legno in Pino Massiccio in tinta bianco RAL 9010, da 68 mm. Di spessore, vetro 4-18-4, doppia guarnizione, tripla battuta, vetri camera basso emissivi con gas. Ferramenta regolabile in acciaio MAICO cromo satinato con copertura e maniglia inclusa.
- Scuri in Legno Ocumè tinta legno marrone RAL 8015, fuggati verticalmente, con ferma scuro zincato nero, spessore 35 mm.
- Porte in legno da interni, laccate bianche RAL 9010 a poro aperto, complete di cassa, ferramenta cromo-satinata e ferramenta.
- Porte blindate con cilindro, pannello liscio interno color bianco RAL 9010 e esterno grigio RAL 7035, complete di casse, ferramenta cromo-satinata e maniglie.
- Portoncino d'ingresso in Legno grigio RAL 7035 interno e marrone RAL 8015 esterno

Per il piano seminterrato:

- Porte multiuso in lamiera zincata, serratura e accessori vari.
- Porte REI su vano scala.
- Portoni sezionali automatici, coibentati e rivestimento esterno bianco.

SCARICHI E SFIATI

Gli scarichi interni delle reti tecnologiche (bagni, cucine) saranno realizzati in PVC speciale tipo GEBERIT o similare del tipo a bicchiere con guarnizione, con sezioni opportunamente progettate ed adeguate alle necessità di ogni singola unità immobiliare.

Le colonne di ventilazione saranno eseguite con tubazioni di idonee dimensioni in materiale a norma, per l'areazione nei servizi, e ove necessario, saranno corredate da meccanismo elettrico che consenta il cambio d'aria come richiesto dall'U.L.S.S.

Esternamente le acque reflue verranno smaltite secondo le modalità prescritte dalla normativa vigente e dai competenti Uffici.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Fornitura e posa in opera di Gruppo termico murale indipendente per ogni unità, in acciaio a camera stagna a flusso forzato, a CONDENSAZIONE della OCEAN con bollitore nella mansarda, con scambiatore negli altri appartamenti, combustione a gas metano, tubazioni in rame collegate con sistema modulare e collettore di distribuzione.

Ogni unità immobiliare sarà singolarmente allacciata alla rete di distribuzione del gas metano secondo le disposizioni normative vigenti, e dotata di valvola di intercettazione del gas.

I corpi radianti saranno costituiti da radiatori in acciaio tipo tubolare dimensionati secondo le vigenti normative.

La termoregolazione sarà realizzata con termostato ambiente a dilatazione bimetallica con lampada di funzionamento, che agisce direttamente sulle testine ad azione on-off con micro di fine corsa.

IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO - SANITARIO

La provvista e la distribuzione dell'acqua potabile avverrà mediante l'allacciamento alle condutture dell'acquedotto pubblico comunale.

I contatori sono individuati e situati nell'apposito locale.

In almeno un bagno di ogni appartamento saranno previsti i seguenti sanitari:

Bagno principale:

- Lavabo DOLOMITE serie MIA RAL 9010, completo di gruppo miscelatore cromato GROE mod. EUROSTYLE;
- Vaso a cacciata completo di cassetta di risciacquo DOLOMITE mod. MIA serie sospesa RAL 9010- sedile con coperchio in legno plastificato;
- Bidet mod. DOLOMITE mod. MIA serie sospesa RAL 9010, completo di gruppo miscelatore cromato GROE mod. EUROSTYLE;
- Piatto doccia IDEAL STANDARD mod. ULTRAFLAT RAL 9010 di varie dimensioni, completo di gruppo miscelatore cromato GROE mod. EUROSTYLE, soffione doccia fisso, anticalcareo.

Bagno secondario:

- Lavabo DOLOMITE serie MIA RAL 9010, completo di gruppo miscelatore cromato GROE mod. EUROSTYLE;
- Vaso a cacciata completo di cassetta di risciacquo DOLOMITE mod. MIA serie sospesa RAL 9010- sedile con coperchio in legno plastificato;
- Bidet mod. DOLOMITE mod. MIA serie sospesa RAL 9010, completo di gruppo miscelatore cromato GROE mod. EUROSTYLE;
- Piatto doccia IDEAL STANDARD mod. ULTRAFLAT RAL 9010 di varie dimensioni, completo di gruppo miscelatore cromato GROE

R E S I D E N Z A
"Via Thiene"
A S I A G O

CAPITOLATO D'APPALTO

mod. EUROSTYLE, soffione doccia fisso, anticalcareo.

Cucina

In ogni appartamento vengono predisposti gli attacchi per il lavello e per la lavastoviglie nelle zone cottura e l'attacco (alimentazione e scarico sifonato) per la lavatrice in uno dei bagni.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà eseguito secondo le più avanzate tecniche nel campo delle installazioni elettriche con particolare riferimento a:

- norme Comitato Elettronico Italiano (C.E.I.) per gli impianti civili;
- D.P.R. n. 547 relativo alle disposizioni per la prevenzione infortuni;
- tabelle U.N.E.L. in riferimento alla caratteristica dei materiali già unificati e marchio di qualità (I.M.Q.).

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un quadro elettrico con interruttore salvavita magnetotermico, reti di distribuzione suddivise per forza motrice e per luce, con punti di comando ed utilizzo adeguati all'uso di ogni singolo locale. I frutti (prese, pulsanti, interruttori, ecc.) saranno di tipo componibile della ditta VIMAR serie PLANA;

Centralino idroboard IP 55 da parete in policarbonato tipo B TICINO – Impianto video citofono a 1 posto esterno e n. 5 interni video tipo ELVOX.

Impianto di antenna per la ricezione e la distribuzione di segnali terrestri con predisposizione per segnali satellitari – RKB e/o FRACCARO, punti telefonici, e servizi comuni.

Centralina per remotizzazione a distanza impianto di riscaldamento (e eventualmente impianto allarme).

IMPIANTO ASCENSORE A FUNE.

Cabina – Rivestita in lamiera plastificata colore AZUL CIRCONIO. Finiture + frontale ingresso in acciaio inox, le finiture cromate. Pavimento fisso in gomma liscia colore scuro. Illuminazione diffusa con diffusore ribassato. Corrimano in inox fissato sulla parete di fondo.

Porte di piano – N. 4 automatiche. Antine rivestite in acciaio inox.

Porta cabina – N. 1 automatica. Coppia antine in lamiera plastificata.

CONDIZIONI GENERALI DI ESECUZIONE

a) I lavori saranno condotti continuativamente dall'impresa esecutrice fino all'ultimazione dell'opera.

Saranno possibili interruzioni a causa di forza maggiore o quando le condizioni atmosferiche sconsigliano il proseguimento dei lavori.

b) Eventuali varianti in corso d'opera, richieste dagli acquirenti, sono ammesse solo per opere interne e dovranno essere approvate dalla Direzione Lavori.

Le descritte richieste, se approvate dalla Direzione Lavori, saranno quantificate dalla società venditrice che le realizzerà, e quindi fatturerà separatamente, se definitivamente ordinate dall'acquirente.

c) L'acquirente dovrà tempestivamente comunicare (comunque non oltre la ultimazione del manto di copertura) all'Impresa Venditrice le eventuali richieste di varianti interne, la definitiva disposizione di punti luce e prese o di altri terminali di impianti, nonché eventuali migliori finiture dell'alloggio.

d) La Direzione Lavori e la società venditrice si riservano di apportare in qualsiasi momento modifiche estetiche e/o varianti non sostanziali al complesso immobiliare in corso d'opera.

e) Dette modifiche non potranno ovviamente incidere in maniera sostanziale né qualitativamente né quantitativamente sulle singole unità immobiliari, e non dovranno determinare maggiori costi per gli acquirenti.

PREVISIONI DI VARIANTI AL PROGETTO

L'impresa costruttrice si riserva la facoltà di variare il progetto sia dal lato estetico che da quello tecnico, o il tipo di materiali e finiture elencate nella presente descrizione; sia nell'ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessione dell'attività di ditte produttrici, sia nell'ipotesi di una migliore scelta, offerta dal mercato.

Inoltre saranno possibili delle piccole variazioni della metratura interna, a fronte di difficoltà costruttive o difformità riscontrate in fase di corso d'opera.

Le difficoltà oggettive riscontrate in corso d'opera potranno in casi particolari comportare un posticipo dei tempi di consegna.

In ogni caso l'impresa costruttrice s'impegna e presta garanzia nel caso che le varianti di progetto non comporteranno alcuna diminuzione estetica e funzionale dell'edificio e che la eventuale sostituzione dei materiali e finiture previsti avverrà soltanto con materiali

R E S I D E N Z A
"Via Thiene"
A S I A G O

CAPITOLATO D'APPALTO

e finiture di valore e pregio pari o superiori rispetto a quelli descritti.

Il compratore ha facoltà di chiedere, all'atto di stipulazione della promessa di vendita, una scelta di finiture e materiali diversa per qualità da quella prevista nella presente descrizione. La scelta (irrevocabile e da effettuarsi in base ai campioni sottoposti in visione) è condizionata ad approvazione del preventivo per l'eventuale maggiore costo rispetto ai materiali e finiture previsti dalla presente descrizione, e sarà oggetto di separata convenzione che sostituirà ad ogni effetto, per le voci corrispondenti, la presente descrizione tecnica.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Si considerano a carico dell'acquirente gli oneri di nolo contatore e predisposizione contratti alla reti di distribuzione acqua, gas, TELECOM, ENEL. Restano pertanto a carico esclusivo dell'acquirente gli oneri dovuti alle varie Società erogatrici al momento della sottoscrizione dei contratti per l'installazione dei singoli contatori o apparecchi di funzionamento oltre che il solo rimborso spese per il costo del contatore aggiuntivo condominiale necessario per il vano scala, l'antenna ed eventuali altre utenze in comune.

Si considerano inoltre a carico dell'acquirente:

- Spese Tecniche per varianti interne eventualmente richieste dall'acquirente in ritardo rispetto ai termini prescritti;
- Spese di frazionamento, tipo mappale e accatastamento relative all'immobile ed all'unità oggetto di compravendita;
- I.V.A. o imposta di registro;
- Spese di rogito;