

CAPITOLATO

VIA CARSO 13, TORINO



CAPITOLATO

PARTE PRIMA

Materiali e principali rifiniture

PARTE SECONDA

Condizioni generali

INDICE

Parte prima

MATERIALI E PRINCIPALI RIFINITURE

Art.

1. Struttura del fabbricato
2. Murature esterne
3. Murature interne
4. Scala
5. Facciate
6. Balconi – terrazzi – giardini pensili
7. Garage (piano interrato – piano terra)
8. Copertura
 - 8a Tetto inclinato ventilato
 - 8b Tetto piano
9. Serramenti esterni
10. Porte interne
11. Portoncino ingresso
12. Intonaci interni
13. Pavimenti e rivestimenti
14. Impianto idrico sanitario
 - 14.1 Apparecchiature per bagno
 - 14.2 Descrizione modello apparecchi sanitari e rubinetterie
 - 14.3 Progetto allacciamento cucina
15. Impianto elettrico
16. Opere in ferro

- 
17. Canne di aspirazione e ventilazione
17.1 Canna aspirazione cucina
17.2 Canna aspirazione bagni ciechi e antibagni
18. Impianto riscaldamento
18.1 Tipologia
18.2 Sistemi di generazione
18.3 Sistemi di termoregolazione
18.4 Sistemi di contabilizzazione
18.5 Sistemi di distribuzione
18.6 Sistemi di ventilazione forzata
18.7 Sistemi di accumulo termico
18.8 Sistemi di distribuzione acqua calda sanitaria
19. Illuminazione esterna
19.1 Condominiale
19.2 Privata

20. Ascensore
21. Decorazioni
22. Giardini
23. Cancelli passo carraio
24. Varie

Parte seconda
CONDIZIONI GENERALI

- A. Condizioni generali
B. Varianti d'opera
C. Modifiche e varianti
D. Misure interne locali
E. Visita locali
F. Sistemazione esterna
G. Rate avanzamento lavori
H. Termini di consegna
I. Regolamento di condominio
L. Destinazione locali
M. Oneri extra contratto
N. Atto e consegna – Abitabilità – Assicurazione

ART.1 STRUTTURA DEL FABBRICATO

La struttura portante del fabbricato sarà realizzata in cemento armato su progetto redatto da tecnico abilitato. Le fondazioni saranno del tipo isolato con plinto e sottoplinto e cordolo continuo per i muri laterali. Le solette ai vari piani saranno realizzate in laterizio armato con travi in spessore.

Il progetto ed il collaudo delle opere verrà eseguito in riferimento alla legislazione nazionale ed in particolare:

- Legge 05/11/1971 n°1086 (norme per le opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica)
- D.M. 16/01/1996 (norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi)

Sono previsti i seguenti CARICHI D'ESERCIZIO

Locali di abitazione	250 Kg/mq
Balconi, terrazzi, scale	400 Kg/mq
Cortili carrabili e giardini pensili	1000 Kg/mq
Rampa	600 Kg/mq

ART.2 MURATURE ESTERNE

Le murature esterne costituiscono la “pelle” dell’edificio e sono responsabili del confort termico.

Si ha confort termico (ovvero star bene fisicamente) quando nei locali abitati le condizioni ambientali rimangono costanti durante la giornata, per ottenere ciò è necessario che le murature abbiano una buona inerzia termica.

Le pareti con buona inerzia termica funzionano da “ammortizzatori” e mantengono la temperatura degli ambienti pressochè costante anche quando il riscaldamento viene spento. Il solo isolamento termico con materiali specifici (polistirolo, polistirene, lana di vetro o roccia) limita unicamente la dispersione cioè la perdita di calore, ma da soli non assicurano confort termico.

A questo proposito le murature esterne saranno realizzate con un paramento esterno composto da mattoni paramano sabbiati pieni (spessore cm 12), rinzaffati sulla faccia interna e paramento interno composto da mattoni bioporizzati (spessore cm 20) con interposto strato di materiale isolante (spessore cm 10).

Analogo schema verrà utilizzato per le murature ad intonaco dove, per il paramento esterno sarà usato un mattone forato (spessore cm 11) intonacato su ambo i lati.

L'utilizzo dei componenti bioporizzati (argilla + farina di legno) di notevole spessore (cm 20 anziché cm 8 comunemente usati) utilizzati come paramento interno garantiscono un elevato CONFORT INVERNALE, accumulando e conservando al loro interno buona parte del calore e restituendolo gradualmente a impianto di riscaldamento spento.

Garantiscono un altrettanto elevato CONFORT ESTIVO in quanto le forti escursioni termiche esterne vengono assorbite e smorzate dalla parete, che ne ritarda l'effetto negativo verso l'interno; si mantiene così nell'abitazione una gradevole sensazione di fresco naturale anche senza l'uso del condizionatore.

Ultimo, ma non meno importante è l'isolamento acustico.

Le norme sull'isolamento acustico per edifici di civile abitazione prescrivono, per le facciate un isolamento acustico pari a dB40; il solo componente bioporizzato spesso cm 20 assicura un potere fonoisolante superiore a dB45 e verrà posato su un elemento separatore dalla soletta in C.A. di cm 2.

ART.3 MURATURE INTERNE

Cantine e garages

Al piano interrato le murature dei locali adibiti a cantine e garages, con i relativi corridoi di accesso, verranno realizzati in blocchi prefabbricati in calcestruzzo lavorati faccia-vista, di spessore tale da garantire una resistenza al fuoco REI 90', come da normativa vigente.

Al piano terra le murature dei locali tecnici (centrale termica – deposito bici – locale raccolta rifiuti) saranno anch'essi realizzati con murici intonacati.

I divisori interni di separazione fra appartamenti, il cui indice di isolamento acustico deve essere pari a 50 dB, verranno realizzati con tripla muratura così costituita: intonaco, mattone forato semipieno cm 7, isolante acustico cm 3, mattone pieno cm 7, isolante acustico cm 3, mattone forato semipieno cm 7, intonaco, per uno spessore complessivo di cm 30 circa.

Tutti i componenti verranno poggiati su uno strato separatore dalla soletta portante costituito da materiale fonoisolante (ERACLIT o similari), così come i divisori interni agli appartamenti.

ART.4 SCALA

La scala sarà realizzata con soletta in cemento armato e avrà pedate e alzate in marmo o granito a scelta della D.L.

I pavimenti dell'atrio di ingresso e pianerottoli di arrivo della scala condominiale sono previsti in marmo o granito con decori realizzati in due colori diversi, configurati in particolari figure geometriche.

La ringhiera sarà in ferro con mancorrente anch'esso in ferro, realizzata su disegno del progettista.

ART.5 FACCIE

Le facciate saranno realizzate in mattone paramano faccia vista.

I mattoni impiegati, ottenuti per stampo in quanto del tipo pieno, sono ingelivi ed a ridotto assorbimento d'acqua. Si mette quindi in opera un materiale di ottima qualità con caratteristiche tecniche ed estetiche di prim'ordine.

Le parti previste in intonaco saranno realizzate con intonaco a base calce fratazzato fine e successiva coloritura ai silicati o al quarzo, con funzione di protezione e decorazione.

La zoccolatura lungo il perimetro esterno sarà realizzata in pietra.

ART.6 BALCONI – TERRAZZI – GIARDINI PENSILI

Saranno realizzati ampi balconi sagomati secondo il progetto architettonico, pavimentati con materiali ingelivi e antisdrucchiolo e soglia in pietra.

Per quanto riguarda i terrazzi e giardini pensili realizzati su locali abitati, si risolveranno con particolare cura ed attenzione i problemi relativi all'isolamento termico ed all'impermeabilizzazione degli ambienti sottostanti.

ART.7 GARAGE PIANO INTERRATO

L'intera struttura sarà realizzata in cemento armato.

L'impermeabilizzazione dei muri verticali controterra in parte verrà realizzata con guaine in polietilene sulle pareti esterne, in parte con cemento osmotico sulle pareti interne.

Le murature di divisione saranno in blocchetti di cemento senza intonaco ed i soffitti lasciati al grezzo nel caso di utilizzo di predalles, intonacati su soletta in laterizio.

La pavimentazione è prevista con battuto di cemento indurito in superficie con polvere di quarzo, il

tutto suddiviso in quadrati antifessurazione.

La rampa di accesso sarà realizzata con autobloccanti o in cemento lavorato a "liscia di pesce".
Ogni singolo garage avrà un punto luce a soffitto e sarà munito di portone di chiusura in lamiera sagomata con apertura basculante.

ART.8 COPERTURA

8a) TETTO INCLINATO VENTILATO

La struttura portante della copertura sarà realizzata con soletta in cemento armato.

Sopra la soletta sarà posizionato l'isolamento termo-acustico dello spessore idoneo al soddisfacimento delle normative e della listellatura in legno, da garantire la ventilazione della copertura, riducendo così il riscaldamento e la formazione di condensa.

Sulla listellatura verrà avvitato il manto di copertura vero e proprio, costituito da tegole piane.

8b) TETTO PIANO VENTILATO

La parte piana di copertura dei locali C.T.- AEM sarà realizzata con solette in latero-cemento di tipo tradizionale, con sovrastante strato di materiale termico costituito da lastre di polistirene con densità superiore a 30 Kg/mc, massetto per pendenze, guaine per impermeabilizzazione, strato separatore, massetto e pavimentazione in grès antiscivolo.

ART.9 SERRAMENTI ESTERNI

Saranno realizzati in Pino di Svezia o Hemlock o analoga essenza con spessore finito di circa 7 cm. Ciascun serramento è costituito da un telaio maestro predisposto per ricevere vetri di spessore fino a 24 mm. Le porte finestre sono realizzate con zoccolo inferiore composto da due traverse sovrapposte e da una traversa centrale. I coprifili interni sono in essenza.

Ferramenta: cerniera Anuba bronzata, martellina e gocciolatoio in alluminio anodizzato bronzo.

Guarnizione di tenuta nelle battute. Finiture con prodotti idrosolubili "vernici all'acqua" a tre riprese, una di impregnante, una di fondo con metodo flow-coating, una di finitura a spruzzo.

I sistemi di impregnazione e verniciatura con prodotti idrosolubili proteggono il legno da funghi, dalle muffe e dai raggi ultravioletti conferendo una resistenza alle intemperie di almeno 4 anni. La vernice idrosolubile è inodore, non contiene solventi e rispetta la salute dell'utilizzatore.

ART.10 PORTE INTERNE

Le porte interne della Ditta Bertolotto Porte serie Sidney saranno realizzate in legno, con le seguenti caratteristiche:

1. tankanica: battente con struttura interna perimetrale in abete con nido d'ape nell'intercapedine racchiusa all'esterno tra due fogli in fibra di medium density ed impiallacciatura in essenza pregiata tanganka ;
2. laccata bianca: battente con struttura interna perimetrale in abete, rivestimento esterno con fogli di fibra medium density da 10 mm per lato, sul qual si esegue il disegno per la pantografatura.

La ferramenta sarà brunita o inox satinato con tre cardini per ogni battente.

La serratura sarà a infilare con maniglione in ottone.

I coprifili saranno realizzati con sezione maggiorata

L'eventuale diminuzione di porte interne non comporta rimborsi a carico della Società Costruttrice.

Sono ammesse compensazioni in caso di varianti.

ART.11 PORTONCINO INGRESSO

Il portoncino di ingresso sarà blindato rivestito in legno di essenza pregiata, sarà contornato da stipiti ed architravi e sarà definito da particolare disegno secondo il Progetto Architettonico.

La struttura del battente è costituita da una doppia lamiera di acciaio elettrozincata con rinforzo interno di nervature anch'esse in acciaio, saldate sui due lati per dare al battente maggiore rigidità e robustezza. Sei rostri fissi in acciaio cromato, saldati a corpo unico al battente sul lato cerniere, rendono inutile ogni tentativo di scardinamento. Una serratura a doppia mappa di assoluta sicurezza comanda sette punti di chiusura. La chiave inserita nella serratura a quattro chiavistelli, più mezzo giro di servizio, aziona l'asta verticale che comanda a sua volta sia la chiusura in alto, sia il chiavistello in basso.

La serratura è protetta da una piastra di acciaio al manganese che la rende inattaccabile. Il controtelaio è corredato dai necessari meccanismi di regolazione, oltre a possedere le dovute caratteristiche di robustezza.

Il telaio è saldato a filo continuo e utilizza dispositivi di registrazione e messa a punto finalizzati ad un montaggio ed impiego semplificati.

L'ancoraggio al muro è assicurato da otto robustissime zanche di acciaio. Il peso dell'intera porta rivestita è circa 105 Kg, lo spessore è di 64 mm.

Il materiale isolante all'interno del battente assicura una buona coibentazione acustica e termica. Le speciali guarnizioni garantiscono una chiusura ermetica e silenziosa, senza spifferi d'aria. Il portoncino blindato è dotato di una soglia mobile automatica a filo pavimento. Il portoncino è inoltre corredato da pomello esterno, maniglia interna, spioncino e fermo di sicurezza.

ART.12 INTONACI INTERNI

Le pareti ed i soffitti dei locali destinati a civile abitazione saranno intonacati con un intonaco di sottofondo costituito da cemento, calce, inerti selezionati ed additivi specifici.

In tutti i locali sullo strato di intonaco di base sarà posta in opera una finitura liscia "a platino" composta da leganti aerei, inerti selezionati ed additivi specifici..

Ai piani interrati (cantine e box) qualora le murature siano realizzate in cls o in blocchi in cls l'intonaco non è previsto.

ART.13 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti saranno posati su sottofondo in cemento o incollati su preparazione.

La stuccatura dei pavimenti e dei rivestimenti sarà eseguita in modo che le connessioni tra le piastrelle siano riempite in profondità e la successiva pulitura sarà particolarmente curata al fine di eliminare ogni traccia di sbavature ed incrostazioni. La ripresa dell'intonaco contro le piastrelle risulterà senza ondulazioni ed a spigolo vivo.

1) Listino pavimenti e rivestimenti in ceramica

Ingresso – disimpegno €/mq 40,00

Soggiorno – pranzo €/mq 40,00

Cucina – bagno (pavimento) €/mq 30,00

Cucina-bagno (rivesrimento h.2,00) €/mq 30,00

2) Modalità sulla scelta dei pavimenti e rivestimenti

a) Pavimenti e rivestimenti in ceramica

Per procedere alla scelta dei pavimenti e dei rivestimenti la Società Costruttrice indicherà un suo fornitore di fiducia ed una data entro la quale ogni scelta va definita. La formalizzazione della scelta deve avvenire con sottoscrizione, presso il fornitore, da parte dell'acquirente dell'apposito "Modulo definizione pavimenti rivestimenti"

La Società Costruttrice si riserva a suo insindacabile giudizio di non accettare materiale che non provenga dal suo fornitore di fiducia.

Eventuali maggiorazioni per posa in opera di piastrelle di particolari dimensioni, con fughe, con giunti a 45°, con disegni e decori, saranno definite in sede di sottoscrizione, da parte dell'acquirente, del "Modulo definizione pavimenti rivestimenti".

Se l'acquirente non definisce i pavimenti ed i rivestimenti entro la data prevista, la Società Costruttrice procederà alla messa in opera di pavimenti e rivestimenti della Ditta Marazzi serie Trevek o Stone Collection per i pavimenti, serie Architettura o Dots per i rivestimenti.

b) Pavimenti in legno

Il Capitolato prevede per le camere da letto pavimenti in Rovere/Iroko o simili come da campione. Nel caso si desiderassero varianti la Società Costruttrice presenterà all'acquirente una campionatura delle migliori essenze con le relative quotazioni.

La fornitura e messa in opera dei pavimenti in legno sarà eseguita direttamente dalla Società Costruttrice, avvalendosi la stessa di fornitori e postori di sua fiducia.

Analogamente a quanto previsto per i pavimenti in ceramica, nel caso l'acquirente desiderasse varianti ai pavimenti in legno, la relativa formalizzazione va effettuata entro e non oltre la data indicata dalla Società Costruttrice con la sottoscrizione del "Modulo definizione pavimenti rivestimenti". Trascorsa tale data e non avendo l'acquirente formalizzato la variazione, la Società Costruttrice procederà alla messa in opera del pavimento in capitolato.

c) la diminuzione di parti pavimentate e/o rivestite o la scelta di materiali con quotazione di listino inferiore a quanto previsto in Capitolato non comportano rimborso a carico della Società Costruttrice.

ART.14 IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Distribuzione

In partenza dal contatore generale sarà posta in opera la rete di distribuzione per l'acqua fredda con colonne montanti e rete di distribuzione interna alle varie unità.

Ogni unità sarà dotata di un impianto autonomo, con possibilità di isolamento agendo su un'opportuna saracinesca.

Scarico

Tutto l'impianto di scarico all'interno delle varie unità, le colonne di discesa e la rete di raccolta sarà eseguito con tubazioni in polietilene tipo GEBERT e coibentate con materiale afonizzante. Ogni unità è dotata di un punto di attacco e scarico lavatrice.

14.1 APPARECCHIATURE PER BAGNI

Il posizionamento delle apparecchiature nei servizi è eseguito secondo il progetto redatto dalla Società Costruttrice.

Il relativo progetto è a disposizione dell'acquirente che lo potrà richiedere a sua cura. Nella planimetria il posizionamento delle apparecchiature è indicativo, è concessa alla Società Costruttrice la possibilità di variarne la posizione.

14.2 DESCRIZIONE MODELLI DI APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIE

I sanitari previsti di capitolato saranno forniti dalla Ditta Ideal Standard serie Cantica, con rubinetteria della Grohe serie Eurostile Cromo.

14.3 PROGETTO ALLACCIAMENTO CUCINA (PAC)

Non è prevista la fornitura e messa in opera del monoblocco. Sono previsti i seguenti allacciamenti:

- Presa forza 15A comandata per forno e piastra
- Presa forza 15A comandata per frigo
- Presa forza 15A comandata per lavastoviglie
- Presa luce 10A di servizio a 120 cm dal pavimento
- Punto forza 15A per cappa e luce sul gas a 180 cm dal pavimento
- Attacco acqua calda e fredda e scarico lavello
- Attacco e scarico lavastoviglie
- Interruttore adduzione lavastoviglie
- Punto gas posizionato a 60 cm dal pavimento
- Interruttore punto gas

La posizione delle tubazioni e degli allacciamenti sarà eseguita secondo gli schemi della Società Costruttrice. Le relative planimetrie sono a disposizione dell'acquirente che le dovrà richiedere a sua cura. La Società Costruttrice, non ricevendo dall'acquirente comunicazione scritta su eventuali variazioni agli schemi di progetto, procederà secondo gli schemi progettati dal suo studio tecnico.

Le eventuali variazioni richieste non costituiranno opere in variante (e quindi saranno considerate nel contratto senza aumento di prezzo) solo se pervenute in tempo utile, e cioè prima della realizzazione da parte della Società Costruttrice delle tracce nelle murature, secondo gli schemi progettati dal suo studio tecnico.

Non è prevista la fornitura del lavello.

La diminuzione di apparecchiature, componenti ecc. desiderate dall'acquirente non comporta rimborsi a carico della Società Costruttrice. Sono ammesse compensazioni in caso di varianti.

ART.15 IMPIANTO ELETTRICO

Sarà realizzato secondo la normativa vigente ed in particolare secondo le prescrizioni della Legge 46 del 5.3.1990 "Norme per la sicurezza degli impianti" ed il relativo DPR 447 del 6.12.1991 Regolamento di attuazione.

Tutti i materiali e gli apparecchi impiegati saranno del tipo idoneo all'ambiente in cui vanno installati ed in grado di resistere alle azioni meccaniche, chimiche o termiche a cui possono essere sottoposti durante l'uso e comunque, in ogni caso, conformi alle norme C.E.I.

- Le linee incassate a pavimento sono protette con tubi in materiale termoplastico serie pesante
- Le linee incassate a parete o a soffitto sono protette con tubi in materiale termoplastico serie leggera
- Ad ogni derivazione da linea principale a secondaria è prevista una cassetta di derivazione
- Le apparecchiature saranno della Ditta Vimar serie Eikon
- Le cassette di derivazione saranno in plastica con coperchio in urea bianca fissato con viti
- E' previsto un salvavita in tutte le unità. Il complesso è dotato di una rete terra
- I contatori saranno ubicati in appositi vani a giudizio e scelta della Società Costruttrice
- Sono previsti in tutte le unità i punti telefono con l'installazione delle sole tubazioni
- Sono previsti in tutte le unità i punti TV allacciati ad un'antenna centralizzata

Sono previsti i seguenti componenti in linea di massima ed in riferimento alla destinazione dei locali

Soggiorno

- Due punti luce a soffitto devianti da 2 punti
- Tre prese (bipasso)
- Una presa TV + presa luce (bipasso)
- Un punto telefono (solo tubazione)

Cucina

Oltre a quanto previsto dall'art.14.3 "Progetto allacciamento cucina P.A.C."

- Un punto luce a soffitto interrotto
- Due prese (bipasso)
- Comando aspiratore elettrico e relativa presa posizionata a lato canna di aspirazione

Camera letto matrimoniale

- Un punto luce a soffitto deviato da 2 punti
- Tre prese (bipasso)
- Una presa TV + presa luce
- Un punto telefono (solo tubazione)

Camera letto

- Un punto luce a soffitto deviato da 2 punti
- Tre prese (bipasso)

Bagno

- Un punto luce a soffitto interrotto
- Un punto luce a parete interrotto
- Una presa (bipasso)

Ingresso/corridoio notte

- Un punto luce a soffitto deviato da 2 punti
- Una presa (bipasso)

Cantina

- Un punto luce a soffitto interrotto (condominiale)

Terrazzi e balconi

- Un punto luce a soffitto interrotto stagno

Video citofono

Il fabbricato è dotato di un video citofono con pulsantiera esterna e un punto di risposta interno per ogni unità abitativa

Scale interne

- Un punto luce deviato da due punti

Il posizionamento dei componenti nei vari locali è eseguito secondo il progetto dalla Società Costruttrice in base alla pratica corrente. Il relativo progetto è a disposizione dell'acquirente che lo potrà richiedere a sua cura.

La Società Costruttrice, non ricevendo dall'acquirente comunicazione scritta su eventuali variazioni dei vari componenti, procederà secondo quanto progettato dal proprio studio tecnico.

Le eventuali modifiche nella posizione delle varie apparecchiature non generano maggiorazioni al prezzo di contratto solo se pervenute in tempo utile e cioè prima della realizzazione da parte della Società Costruttrice delle tracce sulle tramezzature predisposte per i componenti dell'impianto.

La diminuzione di apparecchiature, componenti ecc, desiderate dall'acquirente non comporta rimborsi a carico della Società Costruttrice.

Sono ammesse compensazioni nel caso di varianti.

ART.16 OPERE IN FERRO

Tutte le ringhiere dei balconi e/o terrazzi saranno realizzati secondo il particolare esecutivo e verniciate con due riprese di antiruggine e due di smalto sintetico di colore a scelta della D.L.con approvazione da parte del settore ambiente della città di Torino.

ART.17 CANNE DI ASPIRAZIONE E VENTILAZIONE

17.1 CANNA ASPIRAZIONE CUCINA

Ogni unità abitativa è dotata di una canna di aspirazione in corrispondenza della cucina. La canna è realizzata in materiale plastico pesante con diametro opportuno. Le aspirazioni verranno convogliate sul tetto o sulla parete esterna in relazione alla posizione della parete attrezzata nel locale destinato a cucina.

Lo scarico è protetto con torrini prefabbricati di cemento o con esalatori .
E' compresa la fornitura e messa in opera di un idoneo aspiratore.

17.2 CANNA ASPIRAZIONE BAGNI CIECHI E ANTIBAGNI

(ove previsto dal progetto architettonico)

Le canne di aspirazione dei bagni ciechi saranno realizzate in materiale plastico pesante. Le uscite sul tetto sono munite di copertura in lamierino o prefabbricato in cemento atta ad impedire l'intromissione di pioggia o neve.
E' compresa la fornitura e messa in opera di un idoneo aspiratore.

ART.18 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

18.1 TIPOLOGIA

Impianto termico è collegato alla rete cittadina di teleriscaldamento per riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda ad uso sanitario (ACS).La sottostazione verrà posta in centrale a piano terra in ambiente dedicato e a norma secondo i requisiti richiesti da normativa vigente. I collegamenti elettrici della centrale termica e tutti i dispositivi di regolazione e controllo saranno realizzati a norma.

L'elenco e la tipologia dei materiali previsti nel vano tecnico ovvero la sottostazione murale, le valvole, i collettori in acciaio le tubazioni in multistrato per l'alimentazione dei collettori di centrale e le colonne montanti verso gli alloggi , le tubazioni per le linee di distribuzione principale dell'impianto termico(dal modulo murale al collettore) saranno conformi e termicamente isolate a norma del DPR 412/93 -

Il gruppo di alimentazione automatico completo di valvola di intercettazione, valvola unidirezionale e manometro; mentre i circolatori per fluido termovettore saranno di tipo gemellare.

Per ogni alloggio si prevede la formazione di una rete di distribuzione tipo Modul coibentata che si dirama da un collettore ispezionabile facilmente accessibile. Il sistema consente una buona integrazione con le strutture edilizie, tempi di messa a regime omogenei e trascurabili perdite di carico.

La produzione di ACS è integrata ovvero prodotta dalla stessa fonte energetica e dotata di accumulo in centrale a supporto di eventuali disservizi di rete.

18.2 SISTEMI DI GENERAZIONE:

Teleriscaldamento ovvero trasporto a distanza di calore ad uso riscaldamento urbano ed acqua calda sanitaria.

18.3 SISTEMI DI TERMOREGOLAZIONE

La misurazione del calore avverrà tramite misuratore ultrasonico con regolatore degli organi di sicurezza. E' prevista la predisposizione per la telettura ed il telecontrollo così come

l'impostazione di limitazione di portata, la potenza e temperatura di ritorno e la gestione della temperatura a punto fisso o compensata con temperatura esterna.

18.4 SISTEMI DI CONTABILIZZAZIONE DELL'ENERGIA TERMICA

Installati a parete all'interno del modulo di utenza, in prossimità dell'ingresso di ogni singola unità abitativa saranno dotati di circolatore d'acqua e di scheda elettronica che gestisce il funzionamento dell'apparecchio e che può variare in modo climatico, con sonda esterna installata, la temperatura del riscaldamento. Sono dotati di controllo remoto per aumentare l'efficienza dell'apparecchio.

18.5 SISTEMI DI DISTRIBUZIONE DEL VETTORE TERMICO

Pannelli radianti isolati ed annegati con tubazioni di andata e ritorno per ogni singolo pannello reso pertanto indipendente e gestibile in modo separato. Verranno integrati nei soli servizi igienici con scaldasalviette.

18.6 SISTEMI DI VENTILAZIONE FORZATA (TIPOLOGIE)

Gli alloggi sono stati progettati in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo, prodotti dalle persone e da eventuali processi di combustione non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi medesimi. Si ritiene che tali condizioni siano in ogni caso assicurate quando sia previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria e siano assicurate le superfici finestrate apribili nella misura non inferiore a 1/8 del pavimento. In tutti i casi in cui non siano garantite tali condizioni, gli spazi ove sia prevista permanenza anche saltuaria di persone dovranno essere serviti da idonea canna di ventilazione atta ad assicurare il ricambio d'aria necessario in relazione all'uso cui lo spazio è destinato.

18.7 SISTEMI DI ACCUMULO TERMICO (TIPOLOGIE)

Costituito da un serbatoio in acciaio inox AISI 316L da 800 litri coibentato e provvisto di attacchi equipaggiati di uno o due scambiatori fissi elicoidali. Prevede una flangia d'ispezione che ne permette la pulizia, consentendo così una maggiore durata nel tempo. E' provvisto di isolamento in poliuretano espanso.

E' prevista la soluzione per la produzione di acqua calda sanitaria con fonti alternative. Il bollitore sarà previsto di due scambiatori elettrici a serpentino fisso di grande superficie ad elevata potenzialità costruito per assicurare il massimo rendimento. La posizione e le dimensioni del primo serpentino più in basso, che arriva fino al fondo del bollitore, permette di riscaldare una maggiore quantità di acqua ed eliminare la formazione di batteri (legionella) consentendo lo stoccaggio omogeneo di acqua ad una temperatura superiore ai 60°C.

18.8 SISTEMI DI PRODUZIONE E DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA CALDA SANITARIA

La produzione di acqua calda sanitaria è incorporata nel generatore di calore; rete di distribuzione con ricircolo.

ART.19 ILLUMINAZIONE ESTERNA

19.1 CONDOMINIALE

Sono previsti punti luce su colonna in varie posizioni del fabbricato secondo il progetto generale e realizzati con pali in alluminio verniciato nero, diffusore in vetro sabbiato, supporto in fusione di alluminio, porta lampade in porcellana. I punti luce condominiali sono posti in opera completi, dotati cioè di lampada e plafoniera.

19.2 PRIVATA

I punti luce privati sono realizzati con diffusore in vetro sabbiato, supporto in fusione di alluminio,

porta lampade in porcellana.

Sono posti in opera completi, dotati cioè di lampada e plafoniera.

ART.20 ASCENSORE

Il fabbricato sarà dotato di ascensore che collegherà il piano interrato ai vari piani superiori con le seguenti caratteristiche tecniche:

- capienza 4 persone (480 Kg)
- velocità da 0.60 a 1.0 m/sec (in salita a pieno carico con livellamento)
- cabina con struttura in acciaio e pareti interne rivestite in acciaio inox
- porta di cabina automatica a due pannelli scorrevoli ed apertura telescopica
- porta di piano a due pannelli scorrevoli ed apertura telescopica

ART.21 DECORAZIONI

Sono previste le decorazioni di tutti i locali condominiali e solette balconi

Non sono previste le decorazioni interne alle varie unità immobiliari ed in particolare ai serramenti interni, alle porte interne, alle pareti verticali, ai soffitti, ecc

ART.22 GIARDINI

I giardini condominiali sia di tipo pensile (su soletta in cemento opportunamente drenati per agevolare lo scolo dell'acqua meteorica) sia su terrapieno, verranno consegnati con il solo terreno idoneo alla piantumazione e quindi privi di manto erboso e essenze arboree.

ART.23 CANCELLO PASSO CARRAIO

L'apertura del cancello sul passo carraio è automatica con fornitura di un radiocomando per unità abitativa.

ART.24 VARIE

I locali venduti sono quelli descritti nelle Planimetrie di vendita. E' escluso l'arredamento, il monoblocco e quant'altro non specificato nel presente Capitolato.

La Società Costruttrice non è in grado di garantire la ricezione dei vari programmi TV, dipendendo la stessa dai ripetitori di zona.

CONDIZIONI GENERALI

B. PARTE SECONDA

A. CONDIZIONI GENERALI

Le quotazioni di vendita dell'unità immobiliare non è soggetta a variazione di prezzo nel corso della costruzione.

La vendita è effettuata a corpo e non a misura (C.C. art.1538).

L'area commerciale indicata è un valore di riferimento di massima ed è stata calcolata tenendo conto al 100% dell'area delle singole unità abitative, compresi i muri perimetrali, ma conteggiando a metà i muri confinanti con le altre porzioni immobiliari private.

La superficie dei balconi è stata calcolata al 50%, per l'unità all'ultimo piano è stata conteggiata l'area al 100% quando l'altezza netta interna è superiore 2 mt; nei locali con altezza inferiore a 2 mt l'area è stata conteggiata con percentuali variabili tra il 20% ed il 50%.

Fanno parte del contratto il Capitolato e la Planimetria di vendita, ogni altro elaborato è da considerarsi non contrattuale, con valore puramente indicativo e non vincolante per la Società Costruttrice.

Mentre rimane l'impegno a non variare le superfici delle unità abitative, è concesso alla Società

Costruttrice modificare le aree condominiali ed i percorsi carrai e pedonali secondo il Progetto Generale di sistemazione esterna.

E' altresì concesso alla Società Costruttrice, a suo insindacabile giudizio, variare il numero delle unità abitative, modificare o realizzare nuove unità abitative nel sottotetto, modificare o realizzare nuovi gares o posti auto nel sottosuolo, modificare o realizzare posti auto nel cortile se previsti, posizionare le condutture acqua, gas, telefono, fognature, pluviali con i percorsi che ritiene migliori passando attraverso le cantine, i garages, i giardini privati o condominiali, le facciate ecc.

E' impegno della Società Costruttrice operare nel rispetto degli standard urbanistici e dopo aver ottenuto la relativa Autorizzazione o Concessione Edilizia.

B. VARIANTI D'OPERA

La Società Costruttrice si riserva la facoltà di apportare al progetto ed alla esecuzione dei lavori così come descritti in Capitolato le varianti che riterrà opportune o che si rendessero necessarie e che non comportino svalutazione del valore del fabbricato e presta garanzie che le eventuali sostituzioni dei materiali e delle finiture avvenga con materiali e finiture di valore e pregio pari o superiori a quelli previsti in Capitolato.

La Società Costruttrice si riserva inoltre la possibilità di ricavare all'interno delle unità abitative vani tecnici o cavedi per il passaggio di pilastri, canne, scarichi, tubazioni anche non previsti nelle planimetrie, ma necessari alla soluzione di problemi tecnici e/o strutturali.

La Società Costruttrice, a richiesta dell'acquirente, fornirà planimetrie dettagliate onde individuare eventuali sezioni di ingombro.

I locali adibiti a cantina possono, a giudizio insindacabile della Società Costruttrice, subire modifiche di posizione e di forma conservandosi l'area netta per problemi tecnici e/o strumentali.

C. MODIFICHE E VARIANTI

L'acquirente potrà, durante l'esecuzione dei lavori, richiedere opere supplementari o modifiche.

Tali lavori dovranno essere eseguiti dalla Società Costruttrice, a spese dell'acquirente, previo insindacabile giudizio della stessa Società Costruttrice sulla loro effettuabilità.

La quotazione delle varianti richieste sarà computata in base alle varie attività interessate e secondo il listino redatto dalla Società Costruttrice.

Rimane specifico impegno dell'acquirente di definire le eventuali varianti desiderate secondo i tempi richiesti dalla Società Costruttrice che potrà, a suo insindacabile giudizio, rifiutare di eseguire varianti che compromettano la gestione generale della costruzione del fabbricato.

E' escluso dal contratto l'arredamento, il monoblocco, fiori ed arbusti.

D. MISURE INTERNE LOCALI

Ogni misura riportata nelle planimetrie può subire delle variazioni nella realizzazione del fabbricato.

Le singole misure possono variare con tolleranze che possono variare fino ad un massimo del 5%.

Le misure, per la definizione dell'arredamento, vanno rilevate sul posto a manufatto completato.

La Società Costruttrice non si assume al riguardo alcuna responsabilità.

E. VISITA LOCALI

E' concesso all'acquirente, nel corso della costruzione, visitare i locali relativi all'unità immobiliare acquistata.

L'acquirente si impegna a visitare il cantiere con tempi e modalità che saranno indicati dal Responsabile del cantiere.

F. SISTEMAZIONE ESTERNA

La Planimetria di vendita definisce la posizione dell'unità nel complesso residenziale, le aree in uso esclusivo, le aree condominiali, la viabilità pedonale e carraia, i parcheggi, ecc.

Le facciate, i balconi, la copertura, le parti condominiali, accessi pedonali e carrai, scale condominiali, il profilo del terreno sistemato per le parti in uso esclusivo e per le parti condominiali sono definiti dalla Concessione Edilizia e sue Varianti.

G. RATE AVANZAMENTO LAVORI

I pagamenti collegati all'avanzamento lavori si riferiscono all'avanzamento lavori relativi al fabbricato ed al piano nel quale è localizzata l'unità abitativa relativa e non sono condizionati dallo stato dei lavori di altre unità abitative, o di eventuali altri fabbricati facenti parte del complesso immobiliare.

H. TERMINI DI CONSEGNA

I termini di consegna indicati in contratto sono suscettibili di variazioni in caso di forza maggiore (scioperi, difficoltà meteorologiche, sospensione lavori richieste dalle autorità per cause non imputabili alla Società Costruttrice).

I termini di consegna non sono applicabili in caso di varianti, modifiche, lavori supplementari, anche se di modesta entità.

I termini di consegna non sono applicabili in caso di ritardo nei pagamenti previsti in contratto.

I. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

La Società Costruttrice redigerà e depositerà il Regolamento di Condominio e relative Tabelle millesimali, regolamentando altresì l'uso delle cose comuni e delle aree assegnate in uso esclusivo, il tutto a suo insindacabile giudizio.

L. DESTINAZIONE LOCALI

La destinazione urbanistica dei singoli locali componenti l'unità abitativa è definita nella Planimetria di vendita.

M. ONERI EXTRA CONTRATTO

Nel prezzo pattuito in contratto sono espressamente esclusi i seguenti oneri:

- IVA
- Atto notarile
- Studio e deposito Regolamento di Condominio

- Pratiche accatastamento unità
- Allacciamento luce-acqua-gas-telefono
- Interessi su anticipazioni mutuo (se richieste)
- Pratiche mutuo (se richiesto)
- Varianti (se richieste)
- Tinteggiatura alloggi

N. ATTO E CONSEGNA – ABITABILITA' – ASSICURAZIONE

La consegna dell'unità abitativa avverrà in atto. La Società Costruttrice garantirà in questa sede che il fabbricato è stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia e Varianti.

In sede di atto la Società Costruttrice esibirà copia della domanda di rilascio della abitabilità/agibilità del fabbricato o attestazione certificata di agibilità presso il Comune competente, esibendo altresì copia delle quietanze e del saldo dei pagamenti relativi agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Sempre in atto, la Società Costruttrice si impegnerà a definire la pratica relativa alla abitabilità/agibilità a propria cura e spese.

La Società Costruttrice provvederà ad assicurare il fabbricato presso una primaria Compagnia di Assicurazioni con polizza di durata un anno. Il relativo onere sarà ripartito tra i condomini ed a carico di ciascuna acquirente dalla data di consegna dell'unità abitativa.

ANNOTAZIONI

