

“HABITARE Srl”

COSTRUZIONE di N. 2 PALAZZINE

DA 8 APPARTAMENTI

in lottizzazione “PAGLIARI ”

A GONZAGA

“COMPLESSO GIRASOLE”

CAPITOLATO DI VENDITA

Proprietà:

HABITARE S.r.l.

Piazza Matteotti 24, Gonzaga (MN)

Tel 0376/528184

Impresa esecutrice:

EFFEBI COSTRUZIONI S.r.l.

Piazza Matteotti 24 – 46023 Gonzaga (MN)

Tel. n° 0376/ 528184 /528328 Fax 0376/528766

E-mail: effebi.costruzioni@tin.it

1 OPERE STRUTTURALI

1.01) **FONDAZIONI** eseguiti in calcestruzzo armato come da calcoli statici (struttura antisismica).

1.02) **CORDOLI** di fondazione, sezione come da esecutivi di calcolo, eseguiti in calcestruzzo armato di classe Rck 25 gettato in apposite casseforme.

1.03) **VESPAIO IN GHIAIA** stesa a macchina all'interno del perimetro fabbricato.

1.04) **BATTUTO DI CEMENTO** quale sottofondo del pavimento al piano terra, eseguito in calcestruzzo di cemento dello spessore di cm. 10 ed armato con rete elettrosaldata diam. 5 mm maglia 20 x 20 cm.

1.05) **ISOLAMENTO DELLE MURATURE** sulle fondazioni eseguite con doppia striscia di cartonfeltro posto in opera allo spiccato delle murature.

1.06) **MURATURE PORTANTI Perimetrali** dello spessore di cm. 38, eseguite in laterizio alveolare tipo "Poroton" con foratura $\leq 45\%$.

1.07) MURATURE DIVISORIE

a) tra gli appartamenti: in parte con blocchi in leca spessore cm 30, in parte in laterizio alveolare tipo "Poroton" con foratura $\leq 45\%$ con doppio muro spess. Cm. 12+8 e interposto pannello isolante termoacustico tipo isolmant piombo.

b) tra appartamento e vano scale: in laterizio alveolare tipo "Poroton" con foratura $\leq 45\%$ spess. Cm 25 e cappotto termoisolante spess cm 5/6

1.08) **STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO** per travi, pilastri, solette scale, in calcestruzzo di classe Rck 30 gettato in apposite casseforme di legno, opportunamente armato e calcolato per sopportare i carichi di legge previsti dal progetto.

1.09) **SOLAIO** del tipo prefabbricato in latero-cemento completo di tutte le armature metalliche e gettato in opera con calcestruzzo di classe Rck 30, il tutto per sopportare i carichi utili previsti dalle normative vigenti e dal progetto.

1.10) COPERTURA

a) tetto: in paretine e tavelloni con soprastante isolamento con pannelli in poliuretano sp. 4 cm accoppiato con guaina bituminosa e tegole portoghesi in cemento compreso sfiati ed aeratori.

b) sottotetto: isolato con getto di calcestruzzo alleggerito in malta tipo "ISO" (polistirolo e cemento) per uno spessore cm 6/7.

1.11) **BALCONI** e cornici di gronda in c.a..

1.12) **CANALI DI GRONDA** in lamiera di rame 6/10 dello sviluppo di cm. 40/50 sagomati a disegno e posti in opera con graffe di ormeggio, 1 x ml.

1.13) **TUBI PLUVIALI** in lamiera di rame 6/10, diametro cm. 10 opportunamente fissati alla muratura con staffe.

1.14) **CAMINI** in blocchi di cls e relativo “cappello”.

2. OPERE DI FINITURA

2.01) **TRAMEZZE** interne agli appartamenti in mattoni forati dello spessore di cm. 8/12 posti in foglio su elemento isolante ed uniti con malta di calce e cemento.

2.02) **SOTTOFONDO** isolante pavimenti abitazioni in malta tipo “ISO” (polistirolo e cemento) per uno spessore di cm. 8/10. Sopra lo strato isolante al piano primo sarà posto un tappeto antivibrante per isolamento acustico tipo isolmant con fascia adesiva perimetrale. A completamento caldana con rete zincata pronta a ricevere la pavimentazione finale. Nelle parti a diretto contatto con le zone esterne, quali logge e terrazzi, o con locali non riscaldati, verrà posto in opera sotto pavimento uno strato isolante tipo “Celenit N” spess. Cm 2 con soprastante caldana armata con rete elettrosaldata di diametro adeguato.

- **Sotto tutte le divisorie** interne non portanti e tra gli alloggi sarà posto uno strato isolante tipo “Celenit N”

- **Tutte le impermeabilizzazioni** saranno adeguatamente risolte sui parapetti o sui muri di contenimento. Tutti i balconi ed i terrazzi saranno impermeabilizzati mediante la posa in opera di guaina cementizia su adeguate pendenze tipo Mapelastic.

2.03) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI:

Gli acquirenti potranno scegliere i pavimenti e i rivestimenti dell’abitazione presso la sala mostra della ditta Polis Ceramiche a Bondeno su campionario come sotto descritto con esclusioni delle autorimesse, marciapiedi e parti comuni.

A) Pavimenti

- Autorimesse in piastrelle di grès porcellanato 10x20.
- Abitazioni in piastrelle di ceramica monocottura o grès porcellanato

posato in diagonale, delle dimensioni di cm. 34x34, con colori a scelta. Il prezzo di acquisto, AL NETTO DELLO SCONTO, dei pavimenti non dovrà superare € 13.00 al mq.

- **B) Rivestimenti** con piastrelle di ceramica bicottura e/o monocottura delle dimensioni di cm. 20x20 o 30x30 con colori a scelta, ed il cui prezzo di acquisto, AL NETTO DELLO SCONTO, non dovrà superare €13/00 per mq.

- Nei bagni per un'altezza di cm. 220
- Nella cucina per un'altezza di cm. 160 e per la sola parete attrezzata per gli impianti,

- **C) Battiscopa** in ceramica.

2.04) **DAVANZALI E SOGLIE** per finestre e porte-finestre in marmo botticino o similare (a scelta della D.L.) spessore cm. 4 per davanzali e cm 3 per soglie.

2.05) **INTONACO INTERNO:**

- per pareti e soffitti abitazioni eseguito con malta premiscelata, dato a macchina tirato a riga e fratazzato al civile.

- Per vano scala intonaco termoisolante a cappotto.

2.06) **INTONACO ESTERNO** per facciate, eseguito in malta premiscelata finitura al civile.

2.07) **FALSI TELAI** per finestre, porte-finestre e porte interne in legno di abete murati con apposite graffe in lamiera.

2.08) **COLONNE DI SCARICO** e condotte di fognatura per scarichi verticali ed orizzontali di cucine e bagni, in **MATERIALE TIPO ACUSTICO** del diametro adeguato, in polipropilene ad innesto.

Nelle rimesse verrà installato per la raccolta delle acque un apposito pozzetto di ispezione e pratico chiusino con griglia e sifone.

2.09) **BASCULANTI** per portoncini autorimessa in lamiera zincata preverniciata, in opera complete di argano di manovra, serratura e tutto quanto occorre per il loro funzionamento. Saranno dotati di predisposizione alla motorizzazione.

2.10) **CANNE FUMARIE** in acciaio secondo le norme vigenti atte a smaltire i fumi provenienti dalla caldaia

2.11) **FOGNATURA, esterna** con tubi in pvc del diametro adeguato per la raccolta differenziata delle acque bianche e nere con allaccio al collettore comunale.

2.12) SERRAMENTI

- **Porte e Finestre esterni alloggi** saranno realizzati con telaio a vetro, apribili in una o due ante, in legno di abete tinto noce della sez di mm 57x80, muniti di vetro a basso emissivo e camera antirumore 4+4silence/12/4+4 in opera completi di tutti gli organi di chiusura, completi di zanzariere montate a scomparsa sulle finestre ed oscuretti esterni, in legno tinto noce o verniciati.

- **Porte interne alloggi** in legno tamburate dello spessore di mm. 40 rivestite con pannello in noce tangonica montate su cassonetto a muro della sezione adeguata con coprifilo pure in legno.

- **Portoncini di ingresso alloggi, blindati** a doppia mappa, rivestiti sempre con pannello in noce mangonica

- **Serramenti esterni vanno scala** in alluminio.

2.13) **SCALE** rivestite con marmo Botticino o similare (a scelta della D.L.) spessore cm. 3 per le pedate e sp. cm. 2 per le alzate; corrimano in ferro.

2.14) **TINTEGGIO** interno di tutti vani, a tempera a tre mani, con colori tenui, tinteggio esterno ai “silicati”.

2.15) **PARAPETTI** in parte balconi in mattoni intonacati spessore cm 12, in parte con ringhiere in ferro Zincate e verniciate.

3.) IMPIANTI DI RISCALDAMENTO e gas

Nell'edificio sarà disposto, nel rispetto delle norme vigenti, il riscaldamento dell'acqua domestica tramite il Solare Termico (Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006), con accumulo acqua sanitaria nel locale recuperato nel sottotetto e relativi contaltri di distribuzione.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a pannelli radianti a pavimento, con funzione di riscaldamento con caldaia murale a condensazione con combustione a gas e produzione di acqua calda .

I pannelli posati sono del tipo preformato bugnato in polistirolo peso specifico 25-30 kg/mc, altezza minima netta 3 cm., passo modulare di 5 o piu cm, come da progetto termico, e barriera in PE superficiale per trattenere il tubo. Quest'ultimo sarà in PEX_a/b/c, diametro 17 mm., spessore 2 e barriera ossigeno. Per migliorare le caratteristiche fisico-meccaniche del massetto radiante, l'impasto cementizio è stato miscelato con opportuno additivo; al fine di contenere la contrazione dovuta al ritiro per la presa e la maturazione del calcestruzzo, e ancora contenere la dilatazione per riscaldamento all'interno del massetto

radiante è stata inserita opportuna rete metallica di maglia 5x5 cm., filo 2 mm. Per garantire l'uniformità dell'emissione tutte le superfici dei pavimenti sono in ceramica. Per quanto concerne la distribuzione principale (dalla caldaia ai collettori) è stata effettuata con condutture in multistrato di diametro opportuno. La caratteristica del generatore è quella di poter funzionare a bassa temperatura con il principio della condensazione, la regolazione climatica integrata e la modulazione totale di potenza. La produzione di acqua calda sanitaria è istantanea e lo scarico dei fumi è a tetto. La potenza del generatore è superiore o uguale a 24 kW. All'interno di ciascun locale adibito a bagno o lavanderia, al fine di ottimizzare il funzionamento dell'impianto a pavimento sono stati inseriti radiatori in acciaio di adeguata potenza utili per poter ottenere rapidamente temperature anche superiori ai 20/22°C. L'impianto è stato progettato per funzionare in riscaldamento invernale. Nell'uso dell'impianto l'utente finale dovrà rispettare i principi di funzionamento degli impianti radianti a bassa temperatura e ad alta inerzia. In particolare si eviterà un uso intermittente dell'impianto, ma si manterrà una temperatura ambiente pressoché costante durante tutto l'arco della giornata; solo in tal modo sarà possibile ottenere i rendimenti elevati tipici di queste tipologie d'impianto.

I locali saranno tutti riscaldati ad esclusione del garage e del vano scale .

L'impianto verrà corredato di progetto firmato da un tecnico responsabile, dovrà rispondere alle norme della legge 10 e dovrà essere eseguito da ditta idonea a rilasciare certificato di idoneità.

3.1) PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Per gli appartamenti è prevista la predisposizione di tubi e scatole per futuro allaccio di n. 1 split nel reparto giorno e n.1 split nel reparto notte.

3.2) IMPIANTO GAS

L'impianto consente di alimentare a gas metano le utenze per il riscaldamento degli ambienti, la produzione di acqua calda e la cottura dei cibi. Sono previste pertanto per ogni alloggio n. 2 prese gas con relativa valvola di intercettazione.

4 IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Le tubazioni sia per l'acqua calda che fredda, saranno in multistrato completi di pezzi speciali e di diametro adeguati all'uso cui sono destinati, opportunamente coibentate e separate le calde dalle fredde per evitare dispersioni di calore. La rete di distribuzione partirà dal contatore, collegato alla rete idrica comunale, fino

al collettore per ogni singolo servizio igienico; compreso un rubinetto per acqua fredda nel garage e piletta di scarico a pavimento.

4.1 APPARECCHI SANITARI

Gli apparecchi sanitari sono in vetrochina smaltata; la rubinetteria di tipo pesante, con gruppi miscelatori monocomando in ogni apparecchio.

La disposizione dei pezzi sanitari sarà la seguente:

4.1.1 Bagno

Sanitari marca IDEALSTANDARD serie “TESI” colore bianco

Rubinetterie marca IDEALSTANDARD serie “CERAMIX” cromata

- a) n. 1 vasca da bagno in acciaio smaltata dimensioni cm. 70x170. Oppure n.1 piatto doccia in porcellana dimensioni cm. 70x90 con braccio doccia saliscendi
- b) n. 1 lavabo in vetrochina con colonna anch'essa in vetrochina.
- c) n. 1 vaso w.c. in vetrochina a pavimento da cm. 40 con sovrastante cassetta di cacciata in PVC incassata o esterna, completo di sedile e coprisedile in plastica del tipo pesante.
- d) n.1 bidet in vetrochina.

4.1.1. Ripostiglio

- a) attacco e scarico per lavatrice.
- b) predisposizione per lavatoio

4.1.2 Cucina

Attacco per lavastoviglie con rubinetto di arresto acqua fredda.

Rubinetto a parete per allaccio gas metano ai fornelli.

Attacchi per acqua calda e fredda per lavandino con scarico.

5 IMPIANTO ELETTRICO

In conformità alle norme C.E.I. di tipo sottotraccia ad uso civile costituito da:

cassette porta-apparecchi del tipo a 3 o 4 posti; cassette di derivazioni complete di coperchio in plastica fissato con viti; tubazioni flessibili in PVC pesante; condutture in rame isolato tipo N07V-K con sezione minima pari ad 1,5 mmq e nelle colorazioni consentite dalle Normative.

Giunzioni delle varie linee eseguite all'interno delle cassette di derivazioni, con utilizzo di idonei morsetti a cappuccio con serraggio a vite.

Impianto con 1 linea per illuminazione prese 10A ed 1 linea per prese da 16A, con adeguate protezioni magnetotermica differenziali, poste a monte dell'impianto.

Impianto videocitofonico condominiale per gli appartamenti composto da videocitofoni interni a cornetta, alimentatore, posto esterno con pulsanti chiamata, telecamera e gruppo fonico, portiere elettrico con fonica regolabile. Esecuzioni di collegamenti a terra per tubazioni acqua e riscaldamento poste nei locali bagno e cucina.

Le apparecchiature di comando (interruttori, deviatori, invertitori ecc.) e le prese di corrente, saranno di tipo modulare in versione da incasso della Vimar serie Plana o similari, completi di placche di finitura fissate a vite oppure a pressione. Alla fine dei lavori, previo collaudo funzionale e strumentale, verrà rilasciata la dichiarazione di conformità in base alla Legge n. 46/90.

L'impianto elettrico di ogni singolo alloggio verrà eseguito come di seguito:

5.1 soggiorno-pranzo- cucina

- n. 1 suoneria ingresso + pulsante fuori porta
- n. 1 centralino modulare da incasso con n.1 interruttore magnetotermico differenziale 2X25A + 2 magnetotermici
- n. 1 punto luce deviato
- n. 2 presa per TV
- n. 1 termostato Ambiente
- n. 6 prese 10/15A
- n. 1 citofono
- n. 1 punto luce interrotto
- n. 3 prese 16A con sez. bipolare
- n. 1 allaccio caldaia con sezionatore bipolare
- n. 1 uscita diretta per cappa aspirazione
- n. 2 attacchi equipotenziali
- n. 1 presa per Telefono

5.2 disimpegno

- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 presa 10/15A

5.3 bagno

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 punto luce interrotto per specchiera
- n. 1 presa 10/15A
- n. 1 presa 16A con sezionatore bipolare
- n. 1 pulsante tirante per chiamata

5.4 ripostiglio

- n. 1 punto luce invertito
- n. 1 presa 10/15A
- n. 1 prese 16A con sez. bipolare

5.5 camera singola

- n. 1 punto luce deviato
- n. 2 prese 10/15A
- n. 1 pulsante per chiamata
- n. 1 presa per Telefono
- n. 1 presa per TV

5.6 camera doppia

- n. 1 punto luce invertito
- n. 3 prese 10A
- n. 1 pulsante per chiamata
- n. 1 presa per TV
- n. 1 presa per Telefono

5.7 autorimessa

- n. 1 punto luce interrotto
- n. 1 presa 10A
- n. 1 presa 15A

5.8 linea generale e protezione

- n. 1 linea di alimentazione generale sez. 2x6 mmq. + Terra.

6 IMPIANTO ELETTRICO PER VANO SCALE e parti comuni

Nel vano scale verranno eseguiti dei punti luce deviati e temporizzati

Nonchè una presa da 15 A per piano ed una esterna all'ingresso.

Si provvederà ad eseguire un impianto di terra generale, costituito da trecce di rame nudo oppure isolate, posta entro scavo o tubo predisposto, completo di relativi dispersori posti entro pozzetti in cls predisposti.

Verranno predisposte delle tubazioni atte ad asservire il cancello carrabile automatico.

Alla fine dei lavori, previo collaudo funzionale e strumentale, verrà rilasciata la dichiarazione di conformità in base alla Legge n. 46/90.

7 IMPIANTO TV (terrestre e satellitare)

E' prevista la realizzazione dell'impianto TV costituito da antenna singola atta a ricevere 6 canali primari, centralina, colonna montante, con tubo in PVC, rigido e derivazioni alle camere.

Le tubazioni e i relativi percorsi saranno conformi alle prescrizioni che saranno impartite dalle ditte produttrici delle singole apparecchiature.

Ogni appartamento sarà disposto un punto presa con tubi, scatole e fili per allaccio antenna satellitare che verrà installata sul tetto.

8 IMPIANTO TELEFONICO

Secondo le prescrizioni delle società concessionarie, con le relative cassette del tipo incassato.

9 OPERE ESTERNE

9.01) **FOGNATURA** esterna per la raccolta degli scarichi dei pluviali ,delle acque bianche e nere eseguiti con tubi in PVC di adeguato diametro interrati e collegati al collettore comunale.

9.02) **POZZETTI** di raccordo fognatura in c.a. prefabbricati delle dimensioni adeguate , con coperchi ispezionabili

9.03) **CASSETTE** contatori gas del tipo prefabbricati in cemento con coperchio in lamiera, posa in opera secondo le indicazioni dell'azienda erogatrice.

9.04) **CONDOTTI** linea ENEL e TELECOM dalla cassetta contatore, **con predisposizione per fotovoltaico**, al punto di consegna, eseguito con tubi in PVC e filo di traino.

9.05) **RECINZIONE** esterna con muretto in c.a. oppure in mattoni F.V. e/o ringhiera in ferro zincato. Le recinzioni tra le proprietà ad uso esclusivo saranno in paletti e rete h cm 120.

9.06) **PAVIMENTAZIONE** esterna in piastrelle in gres porcellanato antigelivo per marciapiedi e camminamenti; per camminamenti autorimesse in autobloccante; eventuali parti a verde saranno dotati di rubinetto portagomma.

9.07) **CANCELLI** e cancellate in ferro zincate e verniciate; il cancello carraio sarà motorizzato con la dotazione di due telecomandi per abitazione.

10 COMPRESI NEL PREZZO DI VENDITA:

- **Allaccio enel;**
- **Allaccio gas;**
- **Allaccio acquedotto comunale;**
- **Antenna tv terrestre e parabolica**
- **Predisposizione fotovoltaico**
- **Riscaldamento parziale dell'acqua domestica tramite il Solare Termico (pannelli solari), (Dlgs 192/2005 e Dlgs 311/2006), con accumulo acqua sanitaria nel locale recuperato nel sottotetto e relativi contaltri di distribuzione.**
- **Impianto di riscaldamento a pavimento.**
- **Predisposizione impianto di climatizzazione,**
- **Fideiussioni sugli acconti (DLGS122 del 20 giugno 2005)**
- **Polizza fidejussoria postuma decennale**
- **Accatastamenti**

11 CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- La vendita viene effettuata a corpo;
- L'acquirente ha la possibilità di richiedere modifiche interne e di finitura purché tecnicamente accettabili e sempre ché vengano concordate economicamente e sottoscritte prima della loro esecuzione;
- La venditrice ha la facoltà di apportare modifiche al progetto per motivi tecnici, di omogeneità estetica anche in conseguenza di prescrizioni degli organi Comunali e Sanitari competenti al rilascio delle autorizzazioni;
- La venditrice si rende responsabile dell'esecuzione dei lavori così come previsto dal Codice Civile;

- Le spese inerenti il passaggio di proprietà sono a totale carico dell'acquirente, la predisposizione di tali atti verrà effettuata da studio notarile di fiducia della venditrice; Il prezzo della vendita andrà maggiorato della percentuale I.V.A. nella misura prevista dalla legge.

DATA.....

L'ACQUIRENTE

IL VENDITORE