

***Modena***

***Officina degli Artisti***

***via Franz Lehar 14***

***Capitolato Opere e Finiture***



**Vesta 2015**

**L.A. Muratori 189  
41124 Modena (MO)**

# ***CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE E DELLE FINITURE***

## CONDIZIONI GENERALI

Prima di descrivere le opere che si intendono attuare, per la realizzazione dell'intervento in oggetto, onde informare gli acquirenti sulla qualità e sul grado di finiture delle unità commerciali proposte, si ritiene necessario puntualizzare quanto segue:

- 1) per quanto concerne le dimensioni delle unità immobiliari, si fa esplicito riferimento al disegno proposto dalla parte venditrice, precisando che le quote riportate sugli elaborati grafici di progetto sono da ritenersi approssimative;
- 2) il materiale grafico allegato deve ritenersi puramente orientativo anche se le opere descritte non potranno subire modifiche radicali;
- 3) in corso d'opera la Direzione Lavori potrà apportare le modifiche al progetto che riterrà necessarie per esigenze di ordine tecnico-progettuale di ogni ordine e grado, per cause di forza maggiore, con particolare riferimento al posizionamento ed agli ingombri delle canne fumarie, colonne di scarico o di ventilazione, con conseguente eventuale diverso posizionamento degli apparecchi sanitari; inoltre l'impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare modifiche al capitolato per esigenze costruttive, di cantiere o per difficoltà di approvvigionamento dei materiali.
- 4) eventuali varianti minime di dimensioni alle unità dovute ad esigenze tecnico-strutturali, non potranno essere motivo di richiesta di rimborsi o compensi di alcun genere degli acquirenti, di tale condizione se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo pattuito tra le parti.
- 5) Eventuali difetti od imperfezioni riscontrate sulle finiture dovranno essere indicate dalla promissaria acquirente prima dell'atto definitivo, rinunciando a ogni pretesa in caso contrario.
- 6) oltre alle opere descritte al successivo punto b), il prezzo proposto comprende :
  - l'acquisizione dell'area con relativo rogito ;
  - oneri d'urbanizzazione secondaria (U2) ed il costo di costruzione ;
  - spese di progettazione e Direzione Lavori ;
  - assistenza tecnica amministrativa;
  - spesa per adempimenti di cui alla legge 09.01.1991 n° 10 e successive modifiche Dlgs 192 e 311 (relazione illustrativa inerente l'isolamento e il calcolo termico) ;
  - espletamento pratiche per ottenimento della prescritta autorizzazione comunale

N.B. : **sono escluse** dal prezzo proposto e pertanto a carico dei singoli acquirenti le seguenti spese :

- spese per eventuale contratto di mutuo individuale ;
- spese per atto notarile di acquisto individuale (rogito) ;
- spese per eventuale registrazione della promessa di vendita (compromesso);

- spese per eventuali specifiche varianti richieste dai singoli acquirenti in tempo utile;
- I.V.A. nella misura prevista dalla legge al momento del pagamento;
- Spese per l'accatastamento, tabelle millesimali ed allacciamenti per utenze acqua, gas, energia elettrica, telefono contabilizzati fin d'ora a forfait in €. 2.500,00 per unità immobiliare.

## DESCRIZIONE DELLE OPERE

### 1. STRUTTURE

#### 1.1) Strutture di fondazione

Saranno eseguite eventuali opere di consolidamento strutturale, secondo le specifiche e modalità prescritte dall'ingegnere strutturista e D.L.

#### 1.2) Strutture in elevazione: componenti verticali

I muri perimetrali dei locali saranno realizzati secondo le specifiche tecniche previste dalla D.L. nel rispetto della normativa e delle esigenze tecnico strutturali tipiche del progetto. I muri interni divisori le unità saranno realizzati con strutture leggere ad alto potenziale fonoassorbente, secondo le prescrizioni della D.L. , si precisa che tali murature hanno funzione strettamente di tamponamento, data la struttura portante composta da pilastri, setti, travi in cemento armato di sezione risultante dai calcoli strutturali. Le pareti esterne saranno rivestite di idoneo cappotto termico, rasato e pitturato in opera, secondo le prescrizioni termo-acustiche previste dal progetto, nel rispetto delle indicazioni della D.L.

#### 1.3) Strutture in elevazione: componenti orizzontali

- Solai in pannelli preconfezionati o laterizio e c.a.
- Le scale e i pianerottoli saranno in calcestruzzo armato eseguito in opera come da calcoli strutturali.
- Le solette dei balconi, le pensiline e gli architravi dei portoni , saranno in cemento armato
- Cordoli, travi in c.a. delle dimensioni e geometrie previste dai calcoli strutturali

#### 1.4) Copertura

Il manto di copertura del tetto verrà eseguito in laterizio o c.a , completo di isolamento termico/acustico e guaine apposite a tenuta secondo le prescrizioni tecniche della D.L.

### 2. PARTIZIONI INTERNE

#### Divisori interni

Le divisorie interne delle unità saranno realizzate con strutture leggere ad alto potenziale fonoassorbente, secondo le prescrizioni della D.L. , si precisa che tali murature hanno funzione strettamente di tamponamento,

data la struttura portante composta da pilastri, setti, travi in cemento armato di sezione risultante dai calcoli strutturali

### **3. LATTONERIE & CORNICIONE ESTERNO**

#### **- Grondaie e pluviali**

Tutte le opere di lattoniere (grondaie, converse, mantovane, tubi pluviali) saranno eseguite in acciaio secondo le scelte della D.L.

### **4. CANNE FUMARIE – IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO – GAS – SCARICHI – COMIGNOLI**

Impianto di riscaldamento e raffrescamento :

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà ad alta efficienza e modernissima concezione per quanto riguarda il contenimento energetico. Il riscaldamento e raffrescamento delle unità saranno garantiti da impianti di diffusione aria, dimensionati secondo le caratteristiche e superfici delle singole unità abitative, nel rispetto del contenimento energetico, secondo le prescrizioni progettuali del termotecnico

All'interno dei servizi igienici sarà installato un termoarredo in acciaio, ogni unità sarà dotata di cronotermostato ambiente generale, sarà inoltre realizzato un impianto ad energia rinnovabile ad integrazione di Energia normalmente richiesta per la produzione di acqua calda ad uso sanitario, gli eventuali pannelli saranno installati sulla copertura e rivolti verso SUD, SUD/OVEST.

- I comignoli saranno con elementi sovrastanti in lamiera o in muratura (sagoma e tipologia a scelta della D.L.).
- E' possibile che in qualche unità immobiliare siano presenti piccole colonne/cavedi contenenti gli scarichi verticali.

### **5. ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI**

Per quanto riguarda l'isolamento termico, si procederà nel rispetto della normativa vigente e successivo Regolamento d'Attuazione secondo la relazione depositata in Comune. ( legge 09.01.1991 n° 10 e successive modifiche Dlgs 192 e 311 )

### **6. ALTRI IMPIANTI**

#### **6.1) Impianto elettrico**

Le apparecchiature previste (prese, punti luce, punti TV, punti telefono e videocitofono) sono quelle indicate nella apposita scheda delle dotazioni ed ubicazioni di seguito riportate:

- L'impianto elettrico con partenza dal contatore, sarà del tipo sottotraccia a sarà eseguito secondo le norme vigenti. I fili saranno antifiamma e di adeguata sezione e le apparecchiature saranno del tipo BTICINO o similari, serie LIGHT o LIGHT TECH o similari a scelta della d.l. con placche in Tecnopolimeri di colore bianco Si precisa che per punto luce si intende ogni comando o presa anche se posti nella stessa scatola. In particolare saranno installati :

- Camera doppia :
  - 1 punto luce a soffitto deviato
  - 3 prese bipasso 10 – 16 A
  - 1 presa TV
  - 1 presa Telecom
- Camera singola
  - 1 punto luce a soffitto interrotto
  - 2 prese bipasso 10 – 16 A
  - 1 presa TV
  - 1 presa Telecom
- Bagno
  - 1 punto luce a soffitto interrotto
  - 1 punto luce a parete interrotto
  - 1 presa bipasso 10 – 16 A
  - 1 presa universale 16 A
- Disimpegno
  - 1 punto luce deviato a soffitto , se possibile una presa bipasso
- Cucina
  - 1 punto luce a soffitto interrotto
  - 3 prese bipasso 10 - 16 A
  - 1 doppia presa universale + doppia presa bipasso
  - 1 presa TV
- Soggiorno
  - 1 punto luce a soffitto deviato
  - 4 prese bipasso 10-16 A
  - 1 presa TV + 1 presa satellitare
  - 1 presa Telecom
  - 1 videocitofono con comandi apriporta, luce scale, cancello pedonale (oppure all'ingresso)
  - 1 cronotermostato per regolazione temperatura

La centralina per l'unità immobiliare sarà in materiale isolante corredata da un interruttore magneto-termico differenziale IDN=0,03 A IN=16A e n°2 magneto-termici da IN=16A .

## 6.2) Impianto TV Condominiale

L'impianto televisivo prevede la posa di un palo autoportante in acciaio zincato, con installata antenna centralizzata per il 1°- 2°- 3° canale e quinta banda collegata alla centralina alimentata dal contatore, nonché la posa sottotraccia dei tubi rigidi dentro i quali saranno posti i cavi coassiali, della centralina e delle singole prese.

6.3) Impianto telefonico

L'impianto telefonico prevede la posa del tubo sottotraccia e il collegamento alle prese secondarie.

6.4) Impianto videocitofonico

Per quanto riguarda l'impianto videocitofonico, è previsto un sistema di chiamata (campanello), dalla porta d'ingresso principale, dalla porta d'ingresso dell'unità immobiliare, con suoneria localizzata nell'ingresso. Nell'ingresso di ciascuna abitazione verrà posizionato anche il videocitofono con display in monocromia con il comando di apertura elettrico della porta condominiale per l'accesso al vano scala comune e del cancelletto pedonale. La marca sarà delle migliori in termine di qualità, durata ed estetica.

6.5) Impianto idrico sanitario

L'impianto sarà realizzato utilizzando tubazioni in polietilene reticolato multistrato (anima di alluminio all'interno del tubo per avere un'ottima resistenza meccanica) per la distribuzione principale e secondaria nell'unità, nella cucina e nei servizi igienici. Ogni servizio sarà dotato di valvole di sezionamento.

I sanitari quali LAVABO, VASO Sospeso con cassetta GEBERIT ad incasso con doppio comando, BIDET Sospeso, DOCCIA o VASCA saranno di prima scelta :

- **marca DURAVIT serie STARCK 3 o simile a scelta della D.L.**
- sarà realizzata la predisposizione di attacchi per la cucina, lavastoviglie, lavatrice
- La vasca ( se presente nella rappresentazione grafica della unità immobiliare ) marca DURAVIT serie Starck vasche #700001 ( 1.600 x 700 ) incasso o simile a scelta della D.L.
- La doccia ( nel numero presente nella rappresentazione grafica della unità immobiliare ) marca DURAVIT o simile a scelta della D.L.
- Le rubinetterie ( miscelatori ) saranno di acciaio cromato della marca **Fantini o simile a scelta della D.L.**

Ogni Sanitario sarà completo di tutti gli accessori necessari per il montaggio ed il funzionamento.

Le tubazioni di scarico saranno realizzate in materiale idoneo alle esigenze impiantistiche nella salvaguardia del contenimento Acustico fra unità abitative diverse. Saranno di materiale tipo P.V.C di Forte Spessore e raccordi a saldare o ad innesto.

I servizi igienici, lavanderia e cucine saranno forniti e conteggiati nelle quantità previste dalle piantine dell'appartamento firmate in compromesso.

**Serie STARCK 3 marca DURAVIT**



**Serie #700001 ( 1.600 x 700 ) incasso**



## Serie STARCK piatti doccia marca DURAVIT



### 7. SERRAMENTI

#### 7.1) Serramenti esterni

- I telai delle finestre e delle porte finestre saranno in PVC colorazione chiara (a scelta della D.L.) completi di vetrocamera dello spessore risultante dai calcoli a firma di perito incaricato, ferramenta acciaio e zanzariere incorporate, montati su cassamatta premurata in legno o lamiera zincata, oppure, a scelta della D.L. in alluminio.
- Saranno montate tapparelle in abbinamento alle tonalità del corpo principale del fabbricato.

#### 7.2) Serramenti interni

- Le porte d'ingresso alle singole unità saranno dotate d'idonea serratura di sicurezza antistrappo, in linea con le prescrizioni tecnico-progettuali e secondo le prescrizioni della D.L.
- Le porte interne saranno in legno laccato chiaro secondo le prescrizioni progettuali della D.L. con apertura semplice ed in alcuni locali dove necessario saranno realizzate porte scorrevoli tipo a "scrigno". Tutte le porte saranno complete di cassonetto coprimuro, serratura con scrocco e mandata, maniglia in alluminio anodizzato color acciaio o ottone ed avranno l'anta cieca.

### 8. FINITURE

#### 8.1) Bancali ,soglie, filette balconi

I bancali e le soglie saranno realizzati in pietra naturale, marmo o cemento, così come previsto da prescrizioni comunali, con frontalino sagomato a scelta della D.L.

#### 8.2) Cappotto termico e Cornici

Le pareti esterne saranno rivestite di idoneo cappotto termico, rasato e pitturato in opera, secondo le prescrizioni termo-acustiche previste dal progetto, nel rispetto delle indicazioni della D.L.

Il prospetto esterno potrà essere sarà arricchito da cornici in rilievo

### 8.3) Scala

- L'ingresso al vano scala, le alzate, le pedate, i pianerottoli nonché i gradini ed il battiscopa saranno realizzati in acciaio verniciato secondo le prescrizioni tecniche della D.L.
- La ringhiera delle rampe sarà in acciaio verniciato (colore scelto dalla D.L.) a semplice lavorazione, completa di corrimano ( colore a scelta della D.L.).

### 8.4) Pavimenti e rivestimenti

La posa in opera delle piastrelle avverrà in modo ortogonale rispetto ai lati dei vani da pavimentare.

#### • Pavimenti

La cucina ed i ripostigli saranno pavimentati con piastrelle di ceramica di prima scelta cm 30x30 o 40x40

La zona giorno ed i disimpegni saranno pavimentate in piastrelle di gres porcellanato di ottima scelta della misura 30x30 o di 40x40 o, anche formati rettangolari (prezzo finito comprensivo di posa Euro 50 / mq ) ,

tutta la zona notte sarà pavimentata con listoncini di legno, essenza Rovere o Iroko del tipo prefinito lunghezza 490 mm.circa e larghezza 70 mm. circa ( prezzo finito comprensivo di posa Euro 50 / mq )

NB. Tutti i battiscopa saranno realizzati in legno della tinta e R.A.L. come quella dei telai delle finestre.

Nei bagni il pavimento sarà in ceramica cm.30x30 o 20x20 o 40x40 di prima scelta,( prezzo finito comprensivo di posa Euro 50 / mq).

#### • Rivestimenti

I bagni saranno rivestiti con piastrelle 20x20 o 20x40 o 30x30 o rettangolari di ceramica di prima scelta, su tutte le pareti, per un' altezza di m. 1,20 mentre nel box doccia, 2,00 o 2,20 (prezzo finito comprensivo di posa Euro 50 / mq ) (sono esclusi decori, matite e greche).

Le cucine saranno rivestite con piastrelle 10x10 o 20x20 di ceramica di prima scelta per un'altezza di m. 1,60 nella parete attrezzata prezzo finito comprensivo di posa Euro 50 €/mq ) (sono esclusi decori, matite e greche).

Per quanto concerne la scelta dei pavimenti e dei rivestimenti la Società Venditrice provvederà ad allestire presso luogo da definire, una mostra entro la quale (e solo in quella, per ovvie ragioni organizzative), gli acquirenti potranno scegliere. Qualora la scelta fosse orientata, in tutto o in parte, verso materiali o tipi di posa fuori capitolato (posa con fuga, in diagonale, decori, listelli, pezzi speciali, ecc...) l'acquirente si impegnerà a corrispondere la differenza di costo nei termini e nei modi che verranno in quella sede concordati.

Le unità degli acquirenti che non avranno provveduto entro i termini, che verranno a sua tempo indicati, ad effettuare la scelta dei pavimenti e dei rivestimenti, saranno consegnate al "grezzo" e cioè senza pavimenti, rivestimenti, battiscopa e porte, decurtando il prezzo degli stessi secondo le indicazioni suddette.

## 9. SISTEMAZIONE ESTERNA

### 9.1) Fognature e canalizzazioni telefoniche ed altro

- Le fognature saranno realizzate seguendo lo schema di progetto con l'utilizzo di pozzetti prefabbricati in cemento, di varie dimensioni, completi di lapide, di fosse biologiche, pozzetti condensa-grassi per cucine e tubi in PVC opportunamente rinfiacati in calcestruzzo.
- Saranno inoltre previste le canalizzazioni per allacciamenti telefonici ed elettrici con tubi corrugati di diametro concordato con l'ente preposto.
- Il complesso immobiliare verrà dotato di pozzetti contenenti le pompe sommerse.

#### 9.2) Recinzioni

- La recinzione sul fronte strada, ove prevista, sarà costituita da una cancellata zincata e verniciata a polvere, secondo le prescrizioni della D.L..
- Ove necessaria sarà mantenuta la recinzione in pali / rete e siepi per il confine con le altre proprietà esistenti, secondo le indicazioni della D.L..

#### 9.3) Pavimentazioni esterne ed area verde

- Il marciapiede, i portici e gli altri percorsi pedonali saranno realizzati in pietra naturale o ceramica per esterni, o materiali diversi in funzione delle esigenze tecnico progettuali del cantiere, di prima qualità antisdrucciolo ed antigeliva, a discrezione della D.L., come prevede la L. n. 13/89.
- L'area cortiliva sarà consegnata con terreno vegetale.

### 10. VISITE E SOPRALLUOGHI

Il Tecnico di Cantiere designato dalla società venditrice su richiesta degli acquirenti predisporrà durante l'esecuzione dei lavori le visite in cantiere necessarie alla definizione di eventuali accordi.

Per motivi di sicurezza sono tassativamente vietate le visite in cantiere in mancanza di autorizzazione e di accompagnamento da parte di personale dell'impresa esecutrice dei lavori.

Modena, li .....

***La parte acquirente***

-----

***La società venditrice  
Vesta 2015 s.r.l.***

