

"CORTE TOLETI"



# CAPITOLATO

**descrittivo dei materiali utilizzati per le  
finiture esterne ed interne di alloggi  
in Montecavolo - R.E. Via F.lli Cervi n.1**

**"ALLEGATO A"**

# DESCRIZIONE GENERALE

## 1.1. Strutture portanti

Sono costituite da travi e pilastri in cemento armato, conformi ai calcoli di progetto.

## 1.2. Tamponamento esterno – rivestimento pilastri

Il tamponamento esterno è stato eseguito con blocchi in calcestruzzo cellulare YTONG (vedi foto) dello spessore di cm. 40 rifinito in entrambe le facce con intonaco specifico e successivo tinteggio. Tale blocco si caratterizza per elevate proprietà di isolamento termico e acustico essendo costituito da materie prime naturali biocompatibili ed ecologiche, in linea con la Direttiva Europea 2002 /91/CE



I pilastri in c.a., nella facciata esterna ed interna , sono stati rivestiti con tavelle dello stesso materiale di tamponamento YTONG di spessore idoneo.

## 1.3. Solai

Sono del tipo latero-cementizio conformi ai calcoli di progetto; sopra al solaio grezzo è stato steso, su tutta la superficie, uno strato di materiale insonorizzante tipo PAVIGRAM mm.3 – strato di isolamento termico costituito da pannelli di polistirene espanso estruso, barriera al vapore,

pannelli per riscaldamento a pavimento, idonea caldaia e pavimentazione di finitura.

Il solaio sovrastante la “porta morta” è stato realizzato con doppio strato di polistirene espanso.

Particolare attenzione verrà rivolta alle superfici al p.t. dove l’isolamento termico è stato potenziato rispetto ai solai superiori con aggiunta di uno strato di circa cm. 10 di calcestruzzo e polistirolo.

#### **1.4. Divisorie interne fra alloggi – fra alloggi e scale**

Sono costituite da: parete in mattone semipieno da cm. 12, isolamento termo-acustico in pannelli, parete in mattone cm. 8.

#### **1.5. Divisorie**

Sono costituite da tramezzi in mattoni forati dello spessore di cm. 8, legati a malta bastarda.

#### **1.6. Divisorie autorimesse e locali similari**

Sono costituite parte in BLOCCHI CLS a vista negli spessori indicati dal progetto esecutivo.

#### **1.7. Copertura**

La struttura della copertura del fabbricato è “in legno”, formata da travi portanti in legno “lamellare”, terzere, travetti e arcareggi saranno in legno massello, il tutto in essenza di abete o altra essenza, assito a vista in essenza di abete mordenzato con colore a scelta della D.L., strato materiale termo-isolante in fibra di legno cm. 12, listelli incrociati atti alla ventilazione, onda portacoppo e manto di copertura in coppi di recupero.

#### **1.8. Intonaci Esterni**

Sono del tipo “civile” specificatamente indicati per i blocchi in calcestruzzo cellulare YTONG

#### **1.9. Tinteggio Esterno**

I colori sono stati decisi dalla D.L.

#### **1.10. Gronde - Pluviali - Converse**

Le acque meteoriche sono convogliate a valle mediante gronde e pluviali in rame;

le converse per comignoli – canne di esalazione - cappe ecc. sono in rame e piombo;

#### **1.11. Scarichi**

le colonne e gli scarichi dei bagni e delle cucine sono realizzate in PVC ISOLANTE, collegati alla fogna attraversando i vari pozzetti previsti in Concessione Edilizia. ***Le colonne verticali sono rivestite, nei tratti di transito fra camere letto o soggiorni, con idoneo materiale insonorizzante.***

#### **1.12 Canne per aspirazione e ventilazione**

Sono presenti all’interno delle murature, canne per aspirazione e ventilazione per cucine e bagni; la loro quantità, qualità, dimensione e posizione è quella rispondente alla normativa ed alle esigenze degli impianti realizzati. Se necessario saranno dotate di scarico condensa.

La canna fumaria dell’impianto di riscaldamento autonomo, singola o multipla, è posizionata in corrispondenza della C.T., sarà rivestita in muratura sul condotto isolato in acciaio inox.

#### **1.13. Davanzali e soglie portefinestre**

I davanzali sono realizzati in pietra naturale (a scelta della D.L.) completi di gocciolatoio.

#### **1.14. Soglie d'ingresso al piano terra**

Sono realizzate in pietra naturale a scelta della D.L.

#### **1.15. Porte blindate d'ingresso esclusivamente degli Alloggi al Piano Primo**

Sono del tipo blindato, realizzate con struttura in lamiera di acciaio 15/10 rivestite in legno nelle parti in vista. All'esterno con pannello pantografato con disegno a doghe verticali, in materiale resistente agli agenti atmosferici; all'interno con pannello liscio analogo alle porte, complete di chiavi personalizzate, pomoli, maniglie e cardini;

#### **1.16. Infissi Interni**

Sono in essenza di Emlok - completi di vetro - camera a basso emissivo 4/12/4, ferramenta, maniglia;

#### **1.17. Infissi Esterni**

Sono del tipo "scuro alla reggiana" a doghe verticali in essenza di Emlok - laccate con colore scelto dalla D.L..

#### **1.18. Pavimentazione delle autorimesse**

La pavimentazione delle autorimesse e della corsia di manovra al piano interrato è del tipo "industriale" con spolvero di quarzo.

#### **1.19. Recinzioni**

I confini perimetrali dell'intero complesso sono stati realizzati con rete metallica plastificata color verde - alta Mt. 1,20.

Tutti i giardini privati sono stati recintati - nei lati interni al complesso- con rete metallica plastificata color verde - alta Mt. 1,00.

Il cancello carraio e il cancello pedonale posto su Via Petrarcao e il cancello carraio posto su Via F.lli Cervi : sono stati realizzati in base al disegno deciso dal progettista e della D.L. I cancelli carrai sono stati collegati con automazione per apertura a distanza.

#### **1.20. Percorsi pedonali - Porta Morta - aree cortilive**

- ingresso secondario pedonale (e carraio) , posto su via F.lli Cervi è stato realizzato in ghiaietto; è stata installata tastiera citofonica ;
- - percorso pedonale dal fabbricato alle autorimesse : è stato realizzato con pavimentazione in pietra naturale;
- - marciapiedi sono stati realizzati con pavimentazione in pietra naturale;
- Porta Morta: è stata pavimentata in pietra naturale - in formati più piccoli;
- - Zone a Verde Privato: verranno consegnate con: n. 1 prestigiosa lampada da esterno per l'illuminazione e dotate di almeno n. 1 punto di arrivo acqua per irrigazione derivante dal circuito collegato con il pozzo.

## **DESCRIZIONE PARTICOLARE DEGLI ALLOGGI**

### **2.1. Pavimenti**

a scelta del prenotante, su campionario predisposto dall'impresa costruttrice, a titolo orientativo:

**Zona giorno e bagni:** in ceramica smaltata nei formati 20 x 20 o 20 x 30 o 30x 30 di prima scelta, marca primaria.

**Zona notte :** parquet in legno di Rovere di tipo "prefinito" spessore 10 mm – larghezza 70 mm lunghezza 500 mm (o in alternativa medesima qualità ma dimensioni simili disponibili in commercio)



**ROVERE**

**Piano Sottotetto:** in ceramica smaltata nei formati 20 x 20 o 20 x 30 o 30x 30 di prima scelta, marca primaria.

## **2.2. Rivestimenti**

a scelta del prenotante, su campionario predisposto dall'impresa costruttrice; a titolo orientativo si indica:

**Cucina:** ceramica smaltata di prima scelta commerciale marca primaria , nei formati 20 x 20 o 20 x 30 o 30 x 30 e per la sola parete dei servizi, per un' altezza di mt. 2,00.

**Bagni:** ceramica smaltata di prima scelta commerciale marca primaria, nei formati 20x20 o 20x30 o 30x30 e per l'intero perimetro, per un'altezza di mt. 2,00.

## **2.3. Battiscopa interni**

Saranno in legno lastronato di colore a scelta dell'acquirente - dimensioni mm. 70 x 10 a becco di civetta - in tutti i locali eccezion fatta per i bagni e cucine;

## **2.4. Intonaci interni**

Sono del tipo civile sul vivo;

## **2.5. Tinteggi**

pareti e soffitti dei locali civili, saranno del tipo semilavabile, a perfetta copertura, a scelta del prenotante su campionario predisposto dall'impresa costruttrice direttamente in cantiere e per **sole tinte pastello.**

## **2.6. Porte interne**

Su campionario predisposto dalla Società Costruttrice saranno, a scelta del prenotante.



esterno noce



laccata bianca

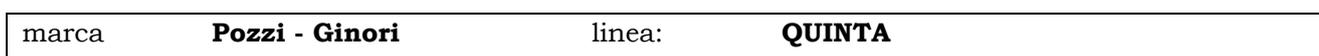
complete di cardini, maniglia, serratura e chiavi.

Le fotografie sopra riportate delle porte sono solo **indicative a titolo di esempio**. La Parte Promissaria non potrà mai aprire un contenzioso nel caso in cui la fornitura non fosse corrispondente al disegno.

## 2.7. Sanitari



**Oppure**





**N.B.** TUTTE LE DOCCIE SARANNO MUNITE DI CURVETTA E SALISCENDI

SPECIFICHE

- La posizione degli attacchi/scarichi per lavatrice verranno decisi dal cliente potendo optare al massimo per n. 1 attacco/scarico per alloggio.

## 2.8. Rubinetteria

marca

**Grohe**

linea:

**EUROSTYLE**



## 2.9. Cucina

predisposizioni cucina:

- arrivo di acqua calda e fredda + scarico
- punto gas per uso domestico

- predisposizione per attacco lavastoviglie
- cappa per esalazioni cottura
- attacco frigorifero

## 2.10. Riscaldamento – acqua calda sanitaria

**L'impianto di riscaldamento** è previsto del tipo autonomo con caldaia a gas per ogni appartamento.

Il generatore sarà a camera stagna, con bollitore ad accumulo sanitario per le unità abitative con più servizi igienici, o con scambiatore per produzione istantanea di acqua sanitaria per le unità con un unico servizio.

Dalla caldaia di appartamento, partiranno le linee di distribuzione del fluido scaldante fino ai collettori di distribuzione, da qui il riscaldamento avverrà tramite i pannelli radianti a pavimento. I locali bagno saranno dotati anche di radiatori Arredobagno (tipo Rialto) o similari, integrativi all'impianto già realizzato con acqua a bassa temperatura.

Le adduzioni ai corpi scaldanti saranno realizzate con tubazioni di tipo multistrato isolante secondo la norma vigente.

**Predisposizione per PANNELLI SOLARI:** sulla copertura delle autorimesse sono stati posizionati opportune condutture, collegate con il locale tecnico posizionato nell'interrato, per la predisposizione dell'installazione di pannelli solari. Da detto locale partono tubazioni per ogni singolo alloggio, destinate al futuro transito di acqua calda prodotta dall'impianto solare.

## 2.11. Climatizzazione

L'unità immobiliare in oggetto verrà predisposto con opportune tubazioni sottotraccia atte ad ospitare impianto di climatizzazione.

**Indicativamente** il numero delle predisposizioni sarà così calcolata:

Alloggi Piano Primo	.....	n. 2 predisposizioni
Al Piano Sottotetto	.....	n. 2 predisposizioni

## 2.12. Impianto Elettrico

Sarà a norme CEI 64-8, completamente sottotraccia con l'ausilio di tubazioni in PVC autoestinguenti e cordine del tipo non propagante l'incendio; tutte le giunzioni saranno eseguite in apposite scatole di derivazione. All'interno dell'alloggio sarà installata una centralina di protezione a sezionamento delle linee elettriche.

Apparecchiatura Marca **B TICINO** serie "LIVING INTERNATIONAL" - placca pressofusa colore **grigio scuro**;

**Centralina salvavita** con differenziale bipolare predisposta per 6 kW – con adeguato sezionamento posto nel locale "Enel"

**Centralina dell'alloggio** con interruttori di protezione adeguati;

**Impianto di messa a terra**

**Impianto videocitofonico** all'ingresso del lotto - con campanelli portanome .

**Impianto TV** completo di antenna, cavi, frusti e prese per ricezione digitale terrestre e predisposizione per satellite;

**A titolo esclusivamente indicativo i vari ambienti saranno così predisposti:**

Soggiorno-pranzo: n. 4 prese da 10 Amp., n. 2 punti luce, 1 presa TV, n. 1 presa telefono.

Camere da letto: n.3 prese da 10 Amp., n.1 punto luce, n.1 presa TV, n.1 predisposizione telefono.

Cucina: n. 4 prese da 10 Amp., n. 2 prese da 15 Amp., n. 1 punti luce, n.1 attacco per cappa, n.1 presa TV;

Bagni: n. 1 prese da 10 Amp., n. 1 presa da 15 Amp. prevista esclusivamente nel bagno dove alloggerà la lavatrice, n. 2 punti luce.

Lampade emergenza: verranno installate n.2 lampade di emergenza indicativamente una nella zona giorno e una nella zona notte;

Caldaia: n.1 allaccio per caldaia a gas nel punto stabilito;

Termostato ambiente: Verranno installati n. 1 termostato per ogni piano utile (escluso Piano Terra) saranno collegati singolarmente alla caldaia;

Autorimesse: n.1 punto luce , n.1 presa 10 Amp;

Predisposizione Impianto allarme

N.B. : l'impianto elettrico interno ad ogni singola unità abitativa verrà predisposto anche nei vani disimpegni e ripostigli non meglio specificati sopra.

## **2.13. Scala interna**

La scala ascendente fra le superfici dal piano terra al piano sottotetto, è del tipo a struttura in c.a. con rivestimento della scala in Marmo **BOTTICINO CLASSICO** o similare - complete di ringhiera, e corrimano.

## **2.14 Utenze – contratti**

Gas - energia elettrica - telefonia fissa: gli impianti saranno predisposti per l'arrivo di ogni utenza nelle zone a destinazione abitativa.

La Società Melli Costruzioni S.r.l. precisa che le utenze private potranno essere predisposte unicamente nelle superfici con destinazione abitativa e non nelle superficie tecniche (o non Superfici non utili), le quali saranno collegate, per le varie erogazioni, con gli alloggi di pertinenza.

## **ESCLUSIONI**

Sono esclusi dal presente capitolato, quindi dalla promessa di compravendita, le seguenti opere o materiali;

- 1 . Posa in diagonale dei pavimenti e rivestimenti di bagni e cucine =  
sovrapprezzo Euro 5,00 al Mq.
2. Posa con fuga larga dei pavimenti di bagni e cucine =  
sovrapprezzo Euro 5,00 al Mq.

3. Posa mosaico vetroso =  
sovrapprezzo Euro 40,00 al Mq.
4. Posa formati maxi tipo 60 x 60 oppure 60 x 120  
Sovrapprezzo Euro 40,00 al Mq.
5. Fornitura listelli - decori - matite da posizionare nei rivestimenti dei bagni e cucine  
= Euro come da listino
6. Posa dei listelli - decori - matite (vedi punto 3.) sovrapprezzo = Euro 5,00 al pezzo
7. Posa di rivestimento formato (10 x 10) - (9 x 9) sovrapprezzo = Euro 25,00 al mq.
8. Le varianti riguardanti opere murarie non previste al momento della firma della promessa di compravendita = Euro 35,00 /ora + materiale utilizzato al prezzo di fattura
9. Eventuali varianti impianto elettrico richieste dal cliente
10. Eventuali varianti di scelta dei sanitari, rubinetteria, termosifoni,

**Nel caso in cui la parte promissaria decidesse di apportare modifiche nell'alloggio prenotato dovrà comunicarle per tempo, al fine di non ostare l'andamento dei lavori, sottoscrivendo preventivamente all'esecuzione delle modifiche, computo dei costi maturandi, da saldarsi contestualmente al saldo prezzo dell'alloggio.**

\*\*\*\*\*

Il presente capitolato potrà essere integrato e/o variato in alcune voci, in corso d'opera, sia per necessità progettuali che per necessità imposte dalle autorità competenti o dalla Direzione Lavori; pur tuttavia la Società Melli Costruzioni S.r.l. garantisce la parte promissaria che eventuali variazioni in ordine alle finiture interne ed esterne manterranno inalterata la qualità del prodotto finito.

La Società Melli Costruzioni S.r.l. si riserva il diritto di non comunicare alla parte promissaria le eventuali variazioni di parti comuni del fabbricato; comunicherà invece per iscritto le eventuali principali variazioni interne all'alloggio prenotato.

La grafia dei disegni allegati ha il fine di indicare, in via di massima, la consistenza dell'immobile; tali disegni pertanto avranno esclusivamente valore indicativo ad uso interno e di cantiere e non potranno mai essere imputati, dopo la data del rogito, come documenti ufficiali.

La validità del presente capitolato cesserà al momento della sottoscrizione del rogito, eventuali difformità al capitolato o alle varianti comunicate alla parte promissaria, se riscontrate, dovranno essere comunicate per iscritto alla Società Melli Costruzioni S.r.l. entro la data del rogito notarile; tutte le eccezioni segnalate successivamente saranno prive di ogni efficacia.

**LA PARTE PROMITTENTE**

-----

**LA PARTE PROMISSARIA**

-----