







**RISTRUTTURAZIONE DI UNA VILLA
PER LA REALIZZAZIONE DI DUE VILLE
ABBINATE IN VIA BERENGARIO
ANGOLO VIA DEL PERUGINO A CARPI**

EDRA SRL

CAPITOLATO DI VENDITA

Edizione No. 1 REV00

Data di emissione: 15.02.2020

CAPITOLATO DEI LAVORI

1. IL NUMERO DEGLI ALLOGGI POTRA' SUBIRE MODIFICHE IN FUNZIONE DELLE OPPORTUNITA' COMMERCIALI DELLA SOCIETA' VENDITRICE, FERMA RESTANDO LA SUPERFICIE TOTALE.
2. TUTTI I MATERIALI, PREVENTIVAMENTE PROPOSTI, SARANNO SOGGETTI AL CONTROLLO ED ALL' APPROVAZIONE DELLA D.L. PRIMA DELLA LORO MESSA IN OPERA.
3. E' DATA FACOLTA' ALL' ACQUIRENTE DI FAR APPORTARE MODIFICHE AL PRESENTE CAPITOLATO PER QUANTO CONCERNE LE SISTEMAZIONI INTERNE, PURCHE' COMPATIBILI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO; NONCHE' DI MODIFICARE LE FINITURE ED I MATERIALI, PURCHE' OGNI DISPOSIZIONE PERVENGA ALL' IMPRESA ALMENO SESSANTA GIORNI PRIMA DELLA LORO POSSIBILE ESECUZIONE.
4. LE MODIFICHE ESTERNE SARANNO CONSENTITE SOLO ALLA SOCIETA' VENDITRICE.
5. TUTTE LE VARIAZIONI DOVRANNO ESSERE PREVENTIVAMENTE CONCORDATE E CONGUAGLIATE IN PIU' O IN MENO FRA ACQUIRENTE E IMPRESA O SOCIETA' VENDITRICE.
6. E' FATTA AMPIA RISERVA ALLA SOCIETA' VENDITRICE DI APPORTARE QUELLE MODIFICHE CHE SI RENDESSERO NECESSARIE DA DISPOSIZIONI COMUNALI, A PARTIRE DALL' ACCETTAZIONE DEL PRESENTE DISCIPLINARE E FINO AL TERMINE DEI LAVORI, NONCHE' TUTTE QUELLE VARIAZIONI CHE LA STESSA RITENESSE O SI RENDESSERO NECESSARIE PER UNA MIGLIORE RIUSCITA DELL' OPERA. LE EVENTUALI SOSTITUZIONI AVVERRANNO COMUNQUE CON MATERIALI AVENTI COSTO UGUALE O SUPERIORE A QUELLO PREVISTO.
7. NESSUNA RESPONSABILITA' POTRA' RICADERE SULLA PARTE VENDITRICE A SEGUITO DI QUALSIASI DETERMINAZIONE CHE SARA' PRESA DAL COMUNE E RELATIVE APPLICAZIONI.
8. RESTANO A CARICO DELL' ACQUIRENTE LE SPESE TECNICHE PER LE DENUNCE AL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO DELLA COSTRUZIONE IN OGGETTO, LE SPESE DI ALLACCIAMENTO AI CONTATTORI ENEL, GAS E ACQUA, COMPRESA QUOTA DI POTENZA, LE SPESE NOTARILI E DI ROGITO OLTRE ALL' IVA, NELLE PERCENTUALI IN VIGORE ALLA DATA DI EMISSIONE DELLE FATTURE.

CAPITOLO 1°

- IMPIANTO DI CANTIERE

Art. 1 – IMPIANTO DI CANTIERE: Sarà realizzato con i più moderni impianti ed attrezzature, impianto elettrico di cantiere certificato, baracche dotate di luce, acqua, ponteggi interni ed esterni di qualsiasi genere e tipo, ordinari e straordinari, impianti di sollevamento, macchine, utensili ed attrezzatura in regola ed in conformità alle norme di sicurezza in vigore al momento di esecuzione delle opere. Sotto questa voce si intendono compensate tutte quelle opere preliminari e complementari necessarie per rendere agevole e funzionale il cantiere in oggetto, nel massimo rispetto delle normative in materia di sicurezza e prevenzione degli infortuni negli ambienti di lavoro in vigore al momento dell'esecuzione dei lavori.

Art. 2 – TRACCIAMENTO: Verrà eseguito dai tecnici e dagli operai della ditta esecutrice dei lavori, con la supervisione dei tecnici della ditta venditrice. L'impresa esecutrice provvederà a dotarsi di tutti gli strumenti, l'attrezzatura ed i materiali necessari ad eseguire un corretto tracciamento degli edifici da realizzare.

CAPITOLO 2°

- SCAVI, DEMOLIZIONI E RIMOZIONI

Art. 3 – DEMOLIZIONE AL GREZZO: Verranno rimosse tutte le porte interne ed esterne, le finestre e tapparelle, tutti i sanitari dei bagni, tutti i pavimenti ed i relativi sottofondi, tutti i rivestimenti dei gradini delle scale, dei bagni e delle cucine, sino ad arrivare a mettere a nudo la struttura grezza della villa esistente. Sarà rimosso il manto di copertura esistente e le relative lattonerie. Verranno inoltre demolite tutte le pavimentazioni esterne.

Art. 4 – SCAVI: verrà eseguito uno scavo di sbancamento nelle zone di area cortiliva dove successivamente sarà realizzata la nuova pavimentazione.

Art. 5 – RIEMPIMENTO DEGLI SCAVI: Saranno realizzati da uno strato di ghiaia spaccata (spessore medio cm 25) e da un sovrastante strato di stabilizzato battuto (spessore medio cm 10) relativamente ai marciapiedi e alle aree carrabili. Al di sopra di tale vespaio verrà realizzato un massetto in cls armato con rete elettrosaldata diam. mm6 cm20x20 dello spessore medio di 8/10 cm.

Le zone a giardino saranno invece riempite con terra da coltivo sino al livello del marciapiede esterno.

CAPITOLO 3°

- STRUTTURE PORTANTI

Art. 6 – NUOVE APERTURE: Tutte le nuove aperture che si rendessero necessarie su muratura portante saranno realizzate con l'inserimento di cerchiature metalliche calcolate secondo l'ultima normativa antisismica vigente.

Art. 7 – FONDAZIONI E SOLAI ORIZZONTALI: Non essendo previsto nessun

ampliamento strutturale le fondazioni ed i solai saranno mantenuti invariati.

Art. 8 – NUOVE PENSILINE E SCALE IN C.A.: Le nuove pensiline e scale in c.a. saranno calcolate e realizzate secondo l'ultima normativa antisismica vigente; saranno realizzate con l'impiego di casseri in legno, ferro di armatura tipo Feb44K e calcestruzzo Rck30

CAPITOLO 4°

- COPERTURA E LATTONERIE

Art. 9 – STRUTTURA DEL TETTO E LINEA VITA: La struttura della copertura rimarrà invariata.

Verranno realizzati dei nuovi cornicioni mediante l'applicazione di cornici in polistirene sinterizzato espanso debitamente rasate e stuccate.

In sommità verrà installato un sistema "Linea Vita" (marca e modello a scelta della D.L.) corredato di disegno e schema di calcolo redatto da ditta abilitata.



Art. 10 – PACCHETTO ISOLANTE COPERTURA: Sarà costituito da barriera vapore, uno strato di materiale isolante dello spessore di cm16. La scelta dei materiali coibenti ed il loro spessore definitivo sarà comunque dettata dalla relazione termotecnica eseguita da tecnico abilitato incaricato dalla società venditrice.

Art. 11 – IMPERMEABILIZZAZIONE DELLA COPERTURA: Sarà realizzata mediante fornitura e posa in opera di una guaina bituminosa protetta da scaglie di ardesia, armata al poliestere spessore mm4,5.

Art. 12 – MANTO DI COPERTURA: Il manto di copertura finale sarà in tegole portoghesi nuove del tipo e colore a scelta della D.L. Le tegole verranno murate nella prima fila e poi a seguire ogni tre file, mediante malta di calce o poliuretano spruzzato, facendo attenzione in quest'ultimo caso a pulire le eventuali sbavature e rigonfiamenti. Inoltre saranno previsti tutti i colmi ventilati.

Art. 13 – CANALI DI GRONDA: Saranno in lamiera di acciaio delle dimensioni necessarie a garantire il loro funzionamento a regola d'arte.

Art. 14 – TUBI PLUVIALI: Saranno in lamiera di acciaio del diametro di cm10, completi di sostegni, legature, chiodature, curve di imbocco ai canali di gronda, e compreso ogni altro

onere e magistero per dare il lavoro a perfetta regola d' arte, effettivamente funzionante ed efficiente.

Art. 15 – COPERTINE, SCOSSALINE, CONVERSE: Saranno in lamiera preverniciata colore a scelta della DL, avranno lo sviluppo adeguato e sarà compreso ogni altro onere e magistero per dare il lavoro a perfetta regola d' arte, effettivamente funzionante ed efficiente.



Art. 16 – RACCOLTA ACQUA PER BALCONI: Saranno realizzate con delle canaline in pvc ispezionabili per una facile pulizia, collegate alla rete di scarico delle acque chiare.



CAPITOLO 5°

- MURATURE INTERNE

Art. 17 – DIVISORIE TRA ALLOGGI E GARAGE: Le pareti che dividono i garages dalle ville saranno realizzate in mattoni di laterizio dello spessore di cm12 (tipo Poroton o similare) ed intonacate su entrambe i lati per ottenere uno spessore totale di cm15 ed essere classificate almeno REI60.

Art. 18 – DIVISORIE INTERNE: Le tramezze interne saranno realizzate in laterizio forato, spessore cm 8 o 12 come indicato nelle tavole di progetto, legate a malta bastarda.

CAPITOLO 7°

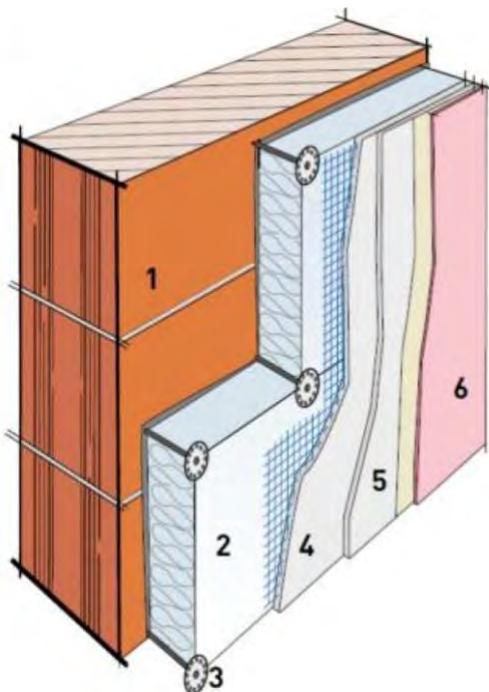
- INTONACI INTERNI

Art. 19 – INTONACO PREMISCELATO INTERNO: L'intonaco interno sarà del tipo premiscelato a base calce con finitura al civile, da applicarsi con macchina intonacatrice. Tirato a staggia su testimoni direttamente sulla muratura, finemente frattazzato.

CAPITOLO 8°

- IMPERMEABILIZZAZIONI, ISOLAMENTI, SOTTOFONDI

Art. 20 – CAPPOTTO ESTERNO: Su tutto il perimetro esterno del fabbricato verrà realizzato un cappotto isolante costituito da Polistirene espanso estruso dello spessore di indicativo di cm 10 (lo spessore definitivo verrà calcolato da termotecnico abilitato e sarà indicato nella legge 10 depositata presso gli uffici comunali). Il sistema a cappotto sarà completo di isolante, rete di armatura in fibra di vetro, rasatura di supporto, seconda rasatura. La finitura sarà eseguita con tinteggio (vedi relativo paragrafo).



1. Muratura
2. Pannello termoisolante
3. Tasselli di fissaggio
4. Rasatura con rete
5. seconda rasatura
6. Finitura

Art. 21 – ISOLAMENTO ACUSTICO TRA ALLOGGI: Le pareti che divideranno le due ville saranno coibentate con isolante acustico tipo CELENIT o similare, su entrambe i lati.



Art. 22 – ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI: sui solai orizzontali verrà posizionato un tappeto isolante tipo MAPESILENT ROLL o prodotto similare, che sarà risvoltato contro le pareti perimetrali.



Art. 22 – IMPERMEABILIZZAZIONI BALCONI E TERRAZZI: Saranno realizzate con fornitura e posa in opera di uno strato di guaina bituminosa sp. mm4, saldata a fiamma sul solaio, compreso sovrapposizioni, giunte, risvolti e quant' altro necessario ad eseguire il lavoro a perfetta regola d' arte e successivo strato di NANOFLEX ARMATO o prodotto similare sul massetto lisciato, compreso risvolto a parete.

Art. 23 – IMPERMEABILIZZAZIONE DOCCE: Prima della posa delle mattonelle del rivestimento verrà applicata una mano di NANOFLEX ARMATO o prodotto similare per impermeabilizzazione delle pareti delle docce.

Art. 24 – SOTTOFONDI LEGGERI: Saranno realizzati in ISOLCAP o materiale similare, posti a copertura delle tubazioni impiantistiche e tirati a livello per accogliere la successiva posa in opera del sistema di riscaldamento a pavimento.

CAPITOLO 9°

- FOGNATURE

Art. 25 – POZZETTI: la fognatura sarà completamente revisionata e dotata di tutti i pozzetti necessari, fosse biologiche per bagni, degrassatori per cucine, pozzetti di ispezione, caditoie per scolo acque piovane, pozzetto di prescrizione prima del recapito alla fognatura comunale.

Art. 26 – TUBAZIONI: Verranno completamente revisionate e sostituite ove non risultassero perfettamente idonee al loro uso, con le dimensioni e le tipologie richieste dalle normative vigenti.

CAPITOLO 10°

- PAVIMENTI IN LEGNO E CERAMICA

Art. 27 – PAVIMENTI SOGGIORNI, CUCINE, BAGNI, DISIMPEGNI: Fornitura e posa in opera di pavimenti in ceramica di 1° scelta delle migliori marche, formato fino a cm 60x60. Le piastrelle verranno posate su apposito sottofondo dello spessore minimo di cm4, con sistema a colla con stuccatura dei giunti. La posa delle mattonelle sarà diritta, con fuga. **VALORE DI SCORPORO PER SCELTE DIVERSE €/MQ 20,00**



Art. 28 – PAVIMENTI CAMERE DA LETTO E DISIMPEGNO NOTTE: Fornitura e posa in opera a colla di pavimenti in legno, listello Rovere o Iroko levigato, su sottofondo precedentemente predisposto dello spessore minimo di cm4, ben livellato ed essiccato, compreso la fornitura e posa in opera di additivo come indicato dalla ditta fornitrice del riscaldamento a pavimento. Sono compresi nel prezzo i collanti, la posa diritta a correre, sia perpendicolare o parallela rispetto all' ingresso (escluso bordi e cornici da quantificare a parte), la pulizia finale dei pavimenti e tutto quanto necessari per dare il lavoro finito a perfetta regola d' arte. La campionatura dei materiali dovrà essere sottoposta all' approvazione della D.L. prima dell'esecuzione. Posa in opera a correre diritta. **VALORE DI SCORPO PER SCELTE DIVERSE €/MQ. 30,00**



Art. 29 – BATTISCOPA SOGGIORNI, CUCINE, DISIMPEGNI, CAMERE: Fornitura e posa in opera di battiscopa in legno laccato bianco o nel colore standard più simile alle porte, del tipo a sagoma diritta con o senza becco di civetta, sp. cm1 altezza cm 4/6/8 a scelta del cliente, fissati a chiodi e silicone.

Art. 30 – MARCIAPIEDI ESTERNI P.T.: Fornitura e posa in opera di pavimenti in GRES PORCELLANATO antisdrucchiolo di 1° scelta delle migliori marche, formato cm 20x20 o 20x40 a scelta della D.L. Le piastrelle verranno posate su apposito sottofondo dello spessore minimo di cm4, con sistema a colla. E' compreso nel prezzo la stuccatura dei giunti con stucco per esterno, la pulizia finale dei pavimenti e tutto quanto necessario a dare il lavoro finito a perfetta regola d' arte. La posa delle mattonelle sarà diritta con fuga. La campionatura dei materiali dovrà essere sottoposta all' approvazione della D.L. prima dell' esecuzione. **VALORE DI SCORPO IN CASO DI DIFFERENZA €/MQ. 14,00**

Art. 31 – BATTISCOPIA ESTERNI: Fornitura e posa in opera di battiscopa nello stesso materiale scelto per la pavimentazione, ricavato dal taglio della mattonella, posato a colla o a malta cementizia e stuccato anche nella parte superiore con stucchi per esterni. Escluso in corrispondenza di pareti rivestite.



Art. 32 – PAVIMENTI GARAGE: Fornitura e posa in opera di pavimenti in GRES PORCELLANATO antisdrucchiolo di 1° scelta delle migliori marche, formato cm 20x20 o simile a scelta della D.L. Le piastrelle verranno posate su apposito sottofondo dello spessore minimo di cm4, con sistema a colla. È compreso nel prezzo la stuccatura dei giunti, la pulizia finale dei pavimenti e tutto quanto necessario a dare il lavoro finito a perfetta regola d' arte. La posa delle mattonelle sarà diritta con fuga. La campionatura dei materiali dovrà essere sottoposta all' approvazione della D.L. prima dell' esecuzione. **VALORE DI SCORPORO IN CASO DI SCELTA MATERIALI DIVERSI €/MQ. 12,00**

Art. 33 – BATTISCOPIA GARAGE: Fornitura e posa in opera di battiscopa nello stesso materiale scelto per la pavimentazione, ricavato dal taglio della mattonella, posato a colla o a malta cementizia e stuccato anche nella parte superiore.

CAPITOLO 11°

- RIVESTIMENTI BAGNI E CUCINE

Art. 34 – RIVESTIMENTI BAGNI: Fornitura e posa in opera di rivestimenti in ceramica di 1° scelta delle migliori marche, formato fino a cm 20x40 o 30x60, posati accostati e allineati a colla sull'intonaco sottostante. Saranno rivestite tutte le pareti dei bagni sino ad un'altezza utile di cm 220 dalla quota del pavimento. Compreso nel prezzo la stuccatura.
VALORE DI SCORPORO IN CASO DI SCELTA MATERIALI DIVERSI €/MQ. 18,00



Art. 35 – RIVESTIMENTI CUCINE: Fornitura e posa in opera di rivestimenti in ceramica di 1° scelta delle migliori marche, formato fino a cm 20x20 o 20x40, posati accostati e allineati a colla sull'intonaco sottostante. Saranno rivestite due delle pareti delle cucine per una superficie di ml. 6,00 x h ml. 1,00. Compreso nel prezzo la stuccatura
VALORE DI SCORPORO IN CASO DI SCELTA MATERIALI DIVERSI €/MQ. 18,00



CAPITOLO 12°

- OPERE IN MARMO

Art. 36 – SCALE: Fornitura e posa in opera di gradini composti da alzate sp. cm2 e pedate sp. cm2 senza sporgenza, con piano spazzolato e coste bisellate, in Granito Rosa Beta, Marmo Botticino o Pietra Serena a scelta del cliente; I battiscopa dei gradini saranno a giro gradino h cm4 spessore cm1, quelli dei pianerottoli saranno lineari h cm4 spessore cm1 nello stesso materiale dei gradini.



MARMO BOTTICINO



PIETRA SERENA



GRANITO ROSA BETA

Art. 37 – BANCALI DELLE FINESTRE: Fornitura e posa in opera di bancali in Granito Rosa Beta, Marmo Botticino o Pietra Serena, con sagoma a scelta della D.L. completi di gocciolatoio, dello spessore esterno di cm 4 con piano spazzolato e coste bisellate.

Art. 38 – SOGLIE DELLE PORTE FINESTRE: Fornitura e posa in opera di soglie in Granito Rosa Beta, Marmo Botticino, o Pietra Serena, con sagoma a scelta della D.L. dello spessore esterno di cm 3 con piano spazzolato e coste bisellate.

Art. 39 – COPRIMURI BALCONI E TERRAZZI: Eseguiti nel materiale dei bancali.





MARMO BOTTICINO

PIETRA SERENA



GRANITO ROSA BETA
CAPITOLO 13°

- **TINTEGGIATURE INTERNE ED ESTERNE**

Art. 40 – TINTEGGIATURA DI MURI E SOFFITTI INTERNI: Sarà del tipo traspirante, previa stuccatura di eventuali imperfezioni dell'intonaco, applicazione della tinta a perfetta copertura. Dovranno impiegarsi esclusivamente materiali per interni della migliore qualità. **COLORE BIANCO TINTA UNITA.** Nel prezzo sono compresi tutti gli oneri relativi alla protezione di tutti i manufatti e pavimentazioni danneggiabili; compreso i ponteggi per eseguire l'opera in sicurezza ed osservanza delle norme antinfortunistiche vigenti.

Art. 41 – TINTEGGIATURA DI MURI E SOFFITTI ESTERNI: Sarà del tipo al Quarzo, previa stuccatura di eventuali imperfezioni dell'intonaco, applicazione della tinta a perfetta copertura. Dovranno impiegarsi esclusivamente materiali della migliore qualità (colore chiaro a scelta della D.L.). Nel prezzo sono compresi tutti gli oneri relativi all'approntamento di campioni, alla protezione di tutti i manufatti e pavimentazioni danneggiabili; compreso i ponteggi per eseguire l'opera in sicurezza ed osservanza delle norme antinfortunistiche vigenti.

CAPITOLO 14°

- **PORTE INTERNE, BLINDATE, TAGLIAFUOCO**

Art. 42 – PORTE INTERNE: Le porte interne degli alloggi saranno del tipo **COCIF SERIE ZENIT MODELLO LARSON** (o altra marca a scelta della D.L. ma con tipologia simile) composte da anta tamburata, rivestita; cassonetto con guarnizione di battuta; coprifili piani; **maniglia tipo SUSY** cromo satinata.



Art. 43 – PORTA D' INGRESSO BLINDATA:

tipo **COCIF STANDARD** o marca simile a scelta della D.L.

Blindato classe antieffrazione 3 (ENV 1627-1), Potere Fonoisolante R_w 28dB, Trasmittanza termica da $U_d=2,3$ W/m²k fino ad $U_d=0,91$ W/m²k con kit clima, Permeabilità all'aria in classe 1 resistenza al carico del vento in classe C5.

Gruppo di chiusura:

Serratura di sicurezza a doppia mappa azionante: (DMM)

N°4 chiavistelli \varnothing 18 centrali sporgenti 40 mm più lo scrocco; N°1 chiavistello laterale basso sporgente 30 mm.; N°1 chiavistello laterale alto sporgente 30 mm.

Cilindro europeo (C) completo di protezione esterna antitrapano ed è equipaggiato da N°1 chiave di cantiere e N°3 chiavi definitive in busta sigillata Il cilindro europeo è completo di protezione esterna antitrapano



Art. 44 – PORTA TRA GARAGE E ABITAZIONE: L'eventuale porta di collegamento tra abitazione e garage sarà blindata REI con apertura manuale standard, con pannello di rivestimento interno ed esterno uguale alle porte interne da capitolato e serratura con cilindro europeo. Dimensioni 80X210.

CAPITOLO 15°

- SERRAMENTI ESTERNI



Art. 45 – SERRAMENTI ESTERNI: Infissi in **PVC COCIF** certificati in classe "S" realizzati con profili Salamander-Brügman AD, di produzione tedesca, certificati presso l'Istituto IFT di Rosenheim con verbale di collaudo n° 10123366i ottenuti per estrusione di PVC rigido, debitamente antiurtizzato e stabilizzato secondo norme RAL-RG 716/1. Sistema a cinque camere con doppia guarnizione in battuta, premontata nei profili e saldata negli angoli mediante termosaldature. Profili rinforzati con

estrusi a U in acciaio zincato di 2 mm. di spessore. Guarnizione realizzate in materiale TPE termoplastico, inalterabile nel tempo. Sezione profilo: 84 mm. Larghezza anta: 80 mm
Valori di trasmittanza del profilo $U_f = 1,3 - 1,4 \text{ W / m}^2\text{K}$

Meccanismi di apertura ad anta e ribalta SIEGENIA-AUBI programma TITAN AF, allestimento standard con un punto di chiusura antieffrazione. Movimento angolare superiore con 1 nottolino a fungo. Chiusura inferiore con nottolino a fungo. **COLORE BIANCO IN MASSA**

LA PORTA FINESTRA DEL SOGGIORNO SARA' DEL TIPO ALZANTE SCORREVOLE



Art. 46 – TAPPARELLE MOTORIZZATE: saranno realizzate per tutte le aperture. Saranno in PVC colore bianco o a scelta della D.L.

Saranno del tipo motorizzato con comando per ogni singola finestra e chiusura/apertura centralizzata in prossimità della porta di ingresso.

Art. 47 – PORTONI SEZIONALI PER AUTORIMESSE: saranno realizzati con struttura in lamiera rinforzata nel colore a scelta della D.L.; saranno del tipo motorizzato con telecomando per apertura a distanza. Verranno forniti n. 2 telecomandi per ogni portone, in grado di far funzionare anche il comando a distanza del cancello di ingresso carrabile.



Art. 48 – LUCERNAIO E SCALA RETRATTILE: scala retrattile e lucernaio manuale da cm 50x80 per l'accesso al tetto dal P1°.

CAPITOLO 16°

- DESCRIZIONE DELLE RECINZIONI E CANCELLATE

Art. 49 – MURETTI DI RECINZIONE INTERNI AL LOTTO (divisione proprietà): Saranno realizzati in cemento armato della sezione di cm20 ed altezza fuori terra di cm40. Successivamente saranno tinteggiati di bianco.

Art. 50 – MURETTO DI RECINZIONE ESTERNO (fronte strada): Verrà mantenuto il muretto di recinzione esistente, con le modifiche necessarie alle nuove aperture. Successivamente saranno tinteggiati di bianco.

Art. 51 – MURETTO DI RECINZIONE ESTERNO (lati confinanti con altre proprietà): Verranno mantenuti i muretti di recinzione esistenti e saranno ritinteggiati.

Art. 52 – CANCELLATA ESTERNA (fronte strada): Realizzata in ferro zincato e verniciato di colore bianco. Completa di supporti di fissaggio ai muretti in c.a.. Sarà del tipo a disegno semplice, ed i particolari esecutivi saranno definiti dalla D.L. in corso d' opera.

Art. 53 – CANCELLI E CANCELLETTI (pedonale e carraio): Realizzati in ferro zincato e verniciato di colore bianco. Forniti e posti in opera completi di ogni accessorio e ogni magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d' arte, secondo i disegni esecutivi e le indicazioni impartite dalla D.L. I cancelli carrai saranno motorizzati, mentre i pedonali saranno provvisti di serratura elettrica. Entrambi saranno del tipo a disegno semplice.



Art. 54 – RINGHIERE SCALE: Realizzate in ferro verniciato nel colore RAL a scelta del committente tra quelli standard forniti dall'impresa esecutrice. Complete di supporti di fissaggio ai muri. Saranno del tipo a disegno semplice; il corrimano sarà in ferro assemblato alla ringhiera.

CAPITOLO 17°

- ALTRE OPERE DI FINITURA

Art. 55 – ARMADI PER CONTATTORI ACQUA, GAS, ENEL E TELECOM: La loro posizione e distribuzione verrà concordata con i tecnici delle aziende erogatrici detti servizi, e sarà quindi compreso ogni onere per la realizzazione di quanto richiesto a perfetta regola d'arte ed in linea con l'aspetto complessivo del fabbricato.

Art. 56 – RETI IMPIANTISTICHE DI ACCESSO: Saranno realizzate le opere necessarie alla predisposizione della fornitura di acqua, gas, corrente elettrica e telefono secondo le prescrizioni impartite dagli enti eroganti detti servizi.

CAPITOLO 18°

- IMPIANTI TERMOIDRAULICI ASPIRAZIONE CANNE FUMARIE

Art. 57 – IMPIANTO GAS METANO: Realizzazione di impianto di distribuzione gas metano da realizzarsi secondo le modalità di cui alle tavole redatte dal termotecnico

incaricato dalla ditta Venditrice, nelle quali si farà riferimento alle normative vigenti al momento della realizzazione delle opere. Detto impianto sarà realizzato utilizzando i materiali descritti nel computo metrico allegato al progetto esecutivo.

Art. 58 – CALDAIA: Fornitura e posa in opera di *GRUPPO TERMICO IDRICO COMPATTO DA ESTERNO TIPO HP DENS DI COSMOGAS*, costituito da caldaia a condensazione a tiraggio forzato e camera stagna, pompa di calore e boiler di accumulo tecnico da 150lt. Dimensionato secondo i calcoli di termotecnico scelto dalla D.L. **La marca ed il modello possono essere sostituiti a scelta insindacabile della D.L.**

Art. 59 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PANNELLI RADIANTI: Fornitura e posa in opera di un sistema di riscaldamento a pannelli radianti a pavimento costituito da tubazioni in polietilene del tipo reticolato ad alta pressione, completo di tutti gli accessori per l'esecuzione dell'opera a perfetta regola d' arte. È compresa la fornitura e posa in opera della rete elettrosaldata da posizionare sopra alle tubazioni dell'impianto prima del getto del massetto lisciato per i pavimenti.

Art. 60 – CRNOTERMOSTATO AMBIENTE: Fornitura e posa in opera di un termostato per la sola regolazione della temperatura da posizionare nella zona giorno ed uno per ogni camera da letto.

Art. 61 – TERMOARREDO: Fornitura e posa in opera di termo arredo a bassa temperatura in acciaio completo di fissaggi IRSOL – IRSAP. Costruzione in tubi di lamiera in acciaio verniciati con polveri epossidiche di colore bianco RAL 9010. Per bagni in aiuto al riscaldamento a pavimento, dimensionato in base ai calcoli del termotecnico.

Art. 62 – CANNE FUMARIE E CONDOTTI DI ASPIRAZIONE PER CALDAIE: Fornitura e posa in opera di canne fumarie e condotti di aspirazione per il corretto funzionamento delle caldaie, sino alla copertura del fabbricato.

Art. 63 – COLONNA DI ESALAZIONE PER ASPIRATORI CAPPE CUCINE: Fornitura e posa in opera di tubi in pvc diametro mm140 per aspiratori delle cappe cucina, sino alla copertura del fabbricato, comprensivi di pezzi speciali con sigillatura delle giunzioni con mastice e quant' altro occorre per dare un lavoro eseguito a perfetta regola d' arte.

CAPITOLO 19°

- IMPIANTI IDROSANITARI

Art. 64 – ADDUZIONE ACQUA: Ogni villetta sarà dotata di un proprio contattore posizionato in accordo con l'azienda erogatrice del servizio.

Art. 65 – TUBI DI SCARICO BAGNI: Realizzazione impianto di acque nere mediante la fornitura e posa in opera di tubazione tipo GEBERIT SILENT o similare di diametro mm110 per l' esecuzione degli scarichi fino alle fosse biologiche, comprensivo di sifonatura nella biologica con tappo d' ispezione, pezzi speciali, accessori per il fissaggio e quant' altro necessarie per eseguire il lavoro a perfetta regola d' arte.

Art. 66 – RUBINETTI DI ARRESTO PER ACQUA SANITARIA BAGNI: Fornitura e posa in opera di rubinetti di arresto acqua sanitaria calda/fredda per ogni bagno.

Art. 67 – ATTACCO PER LAVATRICE: Fornitura e posa in opera di un attacco per lavatrice per ogni villetta, completo di tubazione di alimentazione acqua fredda realizzata in multistrato e scarico in Geberit o similare diam. mm50 fino in prossimità di una braga di raccolta scarichi.

Art. 68 – LAVABO ED ATTACO: Non verrà fornito, ma è compresa la mano d'opera per la sua installazione. Sarà completo di attacco con tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda realizzate in multistrato, rubinetti di arresto al lavabo, scarico in Geberit o similare diam. mm40 dal sanitario fino in prossimità di una braga di raccolta scarichi.

Art. 69 – BIDET MONO FORO SOSPESO: Fornitura e posa in opera di bidet mono foro sospeso di colore bianco tipo **FLAMINIA APP SOSPESO** o altra linea similare, con supporto a muro, staffe e accessori per una corretta installazione. Sarà completo di attacco per bidet con tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda realizzate in multistrato, rubinetti di arresto al bidet, scarico in Geberit o similare diam. mm40 dal sanitario fino in prossimità di una braga di raccolta scarichi.

Art. 70 – VASO SOSPESO CON FISSAGGI NASCOSTI: Fornitura e posa in opera di vaso sospeso di colore bianco tipo **FLAMINIA APP SOSPESO** o altra linea similare, completo di accessori, cassetta water da incasso serie Geberit Combifix Italia con doppio risciacquo. Completo di placca esterna e rubinetto d' intercettazione, tubo di cacciata, canotto cromato con rosone e cuffia, sedile e coprisedile in pvc bianco, e di ogni altro accessorio per una corretta installazione. Sarà completo delle tubazioni di alimentazione acqua fredda realizzata in multistrato e braga di scarico in Geberit o similare diam. mm110 avente n. 5 innesti diam. mm40 per la raccolta degli scarichi degli altri corpi sanitari del bagno.



Art. 71 – PIATTO DOCCIA IN CERAMICA BIANCO: Fornitura e posa in opera di piatto doccia bianco cm 80x100x6 tipo **FLAMINIA O SIMILARE** compreso piletta



cromata sifonata.

Art. 72 – ATTACCO DOCCIA: Fornitura e posa in opera di attacco doccia completo di tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda realizzate in multistrato, e scarico in Geberit o similare diam. mm40 dal sanitario fino in prossimità di una braga di raccolta scarichi.

Art. 73 – SET MISCELATORI PAFFONI RINGO PER LAVABO, BIDET E DOCCIA CON DEVIATORE

I miscelatori sono realizzati in **ottone** con **finitura cromata**. I miscelatori vengono forniti completi di tradizionale **piletta** con **salterello**, completi di flessibili di collegamento, accessori per il montaggio, materiali di consumo e quant' altro occorre per dare il tutto completo e funzionante.



Art. 74 – TUBI DI SCARICO CUCINE: Fornitura e posa in opera di tubazione tipo GEBERIT SILENT o similare di diametro mm75 per l' esecuzione degli scarichi fino ai pozzetti degrassatori, comprensivo di sifonatura nel degrassatori, con tappo d' ispezione, pezzi speciali, accessori per il fissaggio e quant' altro necessarie per eseguire il lavoro a perfetta regola d' arte.

Art. 75 – ATTACCO LAVELLO CUCINE: Fornitura e posa in opera di attacco per lavello cucina, completo di tubazioni di alimentazione acqua calda e fredda, dai rubinetti di arresto al lavabo, e scarico in Geberit o similare diam. mm50 fino in prossimità di una braga di raccolta scarichi della cucina. Le adduzioni di acqua calda e fredda dovranno essere coibentate.

Art. 76 – ATTACCO LAVASTOVIGLIE: Fornitura e posa in opera di attacco per lavastoviglie, completo di tubazione di alimentazione acqua fredda e scarico in Geberit o similare diam. mm50 fino in prossimità di una braga di raccolta scarichi della cucina.

Art. 77 – ATTACCO ACQUA IN GARAGE: Fornitura e posa in opera di attacco acqua fredda realizzato in multistrato.

Art. 78 – PREDISPOSIZIONE LAVATOIO GARAGE: Predisposizione scarico in Geberit o similare diam. mm40 dal garage fino ad un pozzetto degrassatore della fognatura.

Art. 79 – RACCOLTA ACQUA IN GARAGE: Fornitura e posa in opera di pozzetto di scarico da cm 20x20 con piletta posto al centro del garage con tubo di scarico diam. mm100 fino ad un pozzetto degrassatore della fognatura.

Art. 80 – PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO: Ogni alloggio sarà predisposto per l'installazione di un impianto individuale di raffrescamento realizzato mediante la posa ad incasso delle tubazioni e dei collegamenti necessari all' eventuale successiva installazione. La predisposizione è prevista per 1 split nella zona giorno PT e 2 split nella zona notte P1. La scatola contenente la predisposizione dell'impianto sarà a vista e chiusa.

Art. 81 – PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI TRATTAMENTO DELL' ACQUA: Ogni villetta avrà la predisposizione delle tubazioni e rubinetterie necessarie alla futura installazione di un apparecchio addolcitore dell'acqua sanitaria.

Art. 82 – PREDISPOSIZIONE IRRIGAZIONE: Fornitura e posa in opera di pozzetto da cm 30x30 in plastica con coperchio in plastica, nel giardino, contenente la tubazione dell'acqua in arrivo dal proprio contattore (stacco prima della predisposizione dell'addolcitore).



[CAPITOLO 20°](#)

- IMPIANTI ELETTRICO, TELEVISIVO, TELEFONICO

Art. 83 – IMPIANTO ELETTRICO: Tutti gli interruttori per i punti luce e le prese saranno della ditta **VIMAR serie PLANA**, tutti dotati di marchio IMQ. **Le placche saranno in resina con colore bianco.** L' impianto di illuminazione sarà completo di conduttori delle

sezioni prescritte dalle norme CEI, sfilabili in tubi protettori in pvc autoestinguenti del diametro necessario, scatole di derivazione da incasso e morsetti con apparecchi da incasso del tipo GEWISS. In particolare ogni villetta sarà dotata di una linea di prese di servizio elettrodomestici, una linea caldaia, una linea prese di servizio 10A e illuminazione, n. 3 interruttori mgt dpn 16A e 10A, scatole distribuzione impianti e predisposizione elettrica per condizionatori, con linea dedicata.



Art. 84 – DOTAZIONE PER OGNI VILLETTA:

1. **SOGGIORNO:** n.1 presa TV; n. 1 presa SAT; n. 5 prese 10A; n. 2 punto luce invertito; n. 1 punto luce interrotto; n. 1 videocitofono; n. 1 cronotermostato; n. 1 presa telefono.
2. **CUCINA:** n. 1 presa TV; n. 4 prese 16A; n. 3 prese 10A; n. 2 punti luce.
3. **CAMERA MATRIMONIALE:** n. 1 presa TV; n. 1 presa telefono; n. 1 punto luce deviato; n. 4 prese 10A.
4. **CAMERA SINGOLA:** n. 1 presa TV; n. 1 presa telefono; n. 1 punto luce deviato; n. 4 prese 10A.
5. **BAGNO:** n. 2 punti luce; n. 1 presa 16A (bagno con lavatrice); n. 1 presa 10A;
6. **DISIMPEGNI:** n. 1 punto luce deviato; n. 1 presa 16A.
7. **GARAGE:** n. 1 punto presa; n. 1 punto luce.
8. **GIARDINO:** sarà posato un pozzetto in cls 30x30 con arrivo di n. 2 tubazioni corrugate da mm32 (predisposizione per corrente elettrica e per antenna TV); inoltre sarà predisposta l' illuminazione esterna di cui alla voce 107.
9. **N. 2 luci di emergenza** da posizionare a scelta del committente all' interno dell' abitazione, una per piano.

Art. 85 – IMPIANTO TELEVISIVO: Sarà posizionata una antenna completa di pali telescopici, murature. Impianto TV completo di antenna e centralina per ricezione canali RAI, Mediaset e gli altri principali Network, compresa la fornitura e posa in opera della centralina e di tutto quanto necessario alla perfetta ricezione del Digitale Terrestre.

Art. 86 – IMPIANTO SATELLITARE: Numero una presa per ogni villetta da posizionare nei soggiorni nella stessa scatola della presa TV. Sarà completo di parabola e di ogni altro accessorio necessario alla ricezione Eutelsat 13° Hot Bird.

Art. 87 –PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ALLARME: Da predisporre su tutte le finestre e porte finestre interne alle abitazioni per il tipo a tendina; sulla porta blindata e sul portone del garage.

Art. 88 – ILLUMINAZIONE ESTERNA: Verranno posizionati i tubi corrugati ed i cavi elettrici per n. 3 punti luce a terra a scelta della D.L. con accensione dal soggiorno per ogni villetta.

Art. 89 – VIDEOCITOFONO, CITOFONO E CAMPANELLI: Ogni villetta sarà dotata di videocitofono con una postazione interna al PT e pulsantiera per ingresso su muretto di recinzione esterna. Verrà inoltre installata n. 1 pulsantiera con portanome singolo e campanello in prossimità della porta blindata di ingresso.

Art. 90 – CANCELLI AUTOMATICI: Ogni cancello carrabile sarà del tipo scorrevole o a battente e dotato di un gruppo elettromeccanico, una coppia di fotocellule ad infrarosso, coste sensibili meccaniche anticesoimento, selettore a chiave, segnalatore lampeggiante, cremagliera in nylon con anima in acciaio temperato, impianto elettrico sul cancello, linea per ripetizione comandi. Il cancello dovrà essere apribile con telecomando.

Art. 91 – IMPIANTO FOTOVOLTAICO: Ogni villetta sarà dotata di impianto fotovoltaico per la produzione di 1,5kw, compreso ogni onere necessario al corretto funzionamento **(ESCLUSA PRATICA AL GSE PER MESSA IN FUNZIONE)**.

CONCLUSIONI

Scopo del presente capitolato è di fornire le indicazioni di massima in merito a quanto la Società venditrice intende realizzare e soprattutto a definire il livello delle finiture. Ogni variazione deve essere sottoscritta ed accettata nella forma e nel prezzo prima di essere eseguita. Tutte le varianti andranno saldate prima del rogito di vendita. La Società costruttrice si riserva di apportare modifiche alle marche e modelli

COSTI DA AGGIUNGERE AL PREZZO DI ACQUISTO DI OGNI UNITA':

- a. **Spese tecniche per la realizzazione delle planimetrie catastali e per la denuncia al catasto delle unità immobiliari;**
- b. **Spese per allacciamenti alle utenze gas – acqua - luce – telefono (escluse attivazioni e contratti delle utenze)**
€ 1.500,00 + iva per ogni villetta

Il presente capitolato si compone di n. 23 pagine compresa la presente.

Carpi, 15 febbraio 2020

La società venditrice:

La parte acquirente:
