

COMUNE DI MEZZANI – LOC. MEZZANO INFERIORE

“LOTTIZZAZIONE IL CASTELLO”

CAPITOLATO SPECIALE DEI LAVORI



SOMMARIO:

- PREMESSA
- DESCRIZIONE GENERALE
- STRUTTURA PORTANTE DELL'EDIFICIO
- COPERTURA E LATTONERIE
- PROSPETTI
- RIFINITURE MURARIE INTERNE
- SERRAMENTI
- OPERE IN FERRO
- IMPIANTO ELETTRICO
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, IDROSANITARIO E CLIMATIZZAZIONE
- FOGNATURE SCARICHI e CANNE FUMARIE
- SISTEMAZIONE ESTERNA
- RICHIESTA MODIFICHE
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- ANNOTAZIONI ED AVVERTENZE

Premessa

La consistenza delle opere a carico del venditore, come ogni altra condizione contenuta nel presente capitolato, sono vincolanti per le parti contraenti, salvo eventuali condizioni di vendita particolari che dovranno risultare da separata scrittura per ogni singolo acquirente.

Il venditore potrà concedere l'installazione di materiali diversi da quelli previsti, in tale caso la differenza di costo sarà a carico dell'acquirente previo accordo scritto, dal quale risulteranno le modalità e i prezzi previsti per le singole opere.

Si precisa fin d'ora, che le opere variate saranno contabilizzate secondo i prezzi vigenti al momento dell'esecuzione, nel bollettino delle opere edili, pubblicato dalla Camera di Commercio di Parma.

Tutti i lavori eseguiti per la parte eccedente il capitolato, saranno pagati al momento della presentazione della relativa fattura.

Il fabbricato oggetto del presente capitolato speciale ricade sotto le norme previste dalle Legge 408 del 1 Luglio 1949. Eventuali conseguenze fiscali dipendenti dall'installazione di manufatti o dall'esecuzione di opere che trasformino le singole unità immobiliari in alloggi di lusso ai sensi della richiamata Legge 408/49, sue proroghe, modifiche ed integrazioni, saranno ad esclusivo carico dell'acquirente.

Un consulente di parte acquirente, da nominarsi all'inizio dei lavori, sarà autorizzato alle visite in cantiere. Per motivi di sicurezza ogni visita avverrà previo appuntamento.

In tutti i casi in cui nel presente capitolato siano previste due o più soluzioni alternative, la scelta della stessa da adottare spetta al venditore insindacabilmente, salvo diverso accordo preso con ogni singolo acquirente.

Si precisa inoltre che tutti gli allacciamenti della rete pubbliche per acqua, gas, telefono ed energia elettrica restano a carico degli acquirenti per quanto riguarda gli oneri richiesti dagli Enti erogatori dei singoli servizi, oltre ovviamente i successivi contratti di utenza.

Art. 1 – Descrizione Generale

Trattasi di nuove costruzioni su più lotti di terreno nel Comune di Mezzani, località Mezzano Inferiore denominato "LOTTIZZAZIONE IL CASTELLO". Nella cura dell'intervento saranno realizzate varie unità abitative con giardino privato e ingresso indipendente.

Art. 2 – Struttura portante dell'edificio

Verrà edificata secondo le vigenti normative ed eseguita secondo i calcoli strutturali della nuova edificazione.

Sistema costruttivo per murature in elevazione a "Risparmio Energetico" in calcestruzzo armato coibentato; la cassetta sarà formata da Elementi cassero modulari, costituiti da due lastre di spessore cm 8 in polistirene espanso termoformato pigmentato e autoestinguento.

Le pareti interne verranno costruite con forati tradizionali 25x25x8 legati con malta bastarda, e in doppio UNI 12x12x25 dove necessitassero.

Solai piani in laterizio armato del tipo a travetti e pignatte, con portata secondo i calcoli statici dell'Ing. Calcolatore. Le scale interne verranno eseguite in cemento armato.

Art. 3 – Copertura e lattonerie

Il tetto di copertura verrà realizzato con orditura principale in travi e travetti di legno, adeguatamente preverniciati, assito di legno di abete 3cm. con coibentazione in pannelli fonoassorbenti in lana minerale o fibra di legno dello spessore richiesto dalla normativa vigente; manto di copertura in coppi di laterizio con sottocoppi.

Canala di gronda, converse e frontalini eseguiti in alluminio preverniciato o lamiera zincata a sezione idonea con colore scelto dalla D.L.

Tubi pluviali diametro mm. 80/100 eseguiti in alluminio preverniciato o lamiera zincata, completi di collari di sostegno.

Art. 4 – Prospetti

Facciate esterne a Sistema "Cappotto Isolante" formato da:

- rasatura a 2 mani di riempitivi a base di resine sintetiche e cemento, con interposizione di rete in fibra di vetro;
- Intonaco plastico colorato impermeabile alla pioggia, permeabile al vapore acqueo e resistente all'invecchiamento.

In corrispondenza delle finestre e porte finestre saranno posizionati in opera davanzali e soglie a vista secondo indicazioni D.L..

Art. 5 – Rifiniture Murarie Interne

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- Soggiorno, cucina, disimpegno, camere da letto e locali accessori saranno in ceramica monocottura delle dimensioni di 30x30 – 33x33 – 30x60 oppure in alternativa in gres porcellanato (effetto legno) di dimensione 15x60.
- Bagno e lavanderia: ceramica monocottura delle dimensioni 20x40 o 20x50 saranno rivestiti su tutte le pareti h 1.20 cm (200 cm per i lati doccia).
La cucina sarà rivestita nel solo lato cottura (h 0.80 cm).

- Autorimessa: piastrelle in gres porcellanato dimensione 10x10 o 10x20.
- Scale interne alle unità abitative: pedate e alzate in marmo rosa beta o materiale di pari valore.

Nei portici e nei patii i pavimenti saranno in gres porcellanato antigelivo.

I materiali saranno tutti di prima scelta commerciale; il tipo e il colore potranno essere scelti dall'acquirente sul campionario che verrà messo a disposizione dalla società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato; la posa dei pavimenti è prevista dritta, non fugata.

ZOCCOLINI

Zoccolino battiscopa in ramino tinto noce o bianco per tutti i vani interni le cui pareti non risulteranno rivestite da piastrelle.

INTONACI - TINTEGGI

Intonaco in premiscelato rifinito al civile per tutte le murature in laterizio all'interno degli alloggi mentre le pareti in polistirolo saranno rivestite con sistemi a secco mediante utilizzo di lastre di gesso (spessore 12,5 mm).

Tinteggio a tempera a 2 mani di colore bianco.

Art. 6 – Serramenti

- Telai a vetri per finestre e porte-finestre saranno in pvc pesante stampato di colore bianco, montati su falsotelaio in lamiera o legno, completi di vetri camera e ferramenta d'uso.
- Scuretti esterni in alluminio, completi di ferramenta d'uso, per tutti i telai a vetri di cui al punto precedente.
Il portoncino di ingresso ad ogni singola abitazione sarà dotato di serratura di tipo sicurezza con pomolo esterno e maniglia interna.

I serramenti saranno costruiti in rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento di consumo energetico degli edifici (D.L. 192/05).

- Porte interne montate su falsotelaio in legno, misura cm.80x210, ad un battente, cieche, tamburate a nido d'ape e coprifili ad incastro; decorazione in laminato tinta noce oppure rovere sbiancato o color bianco, complete di maniglie e serrature cromosatinatate.

- Portoni basculanti delle singole autorimesse in lamiera di acciaio verniciate a fuoco.

Art. 7 – Opere in ferro

Parapetti scale eseguiti in ferro a disegno semplice e smaltati.

Art. 8 – – Impianto elettrico

Tutti gli impianti saranno eseguiti secondo quanto prescritto dalla vigente normativa con particolare riferimento alla legge 186/6; saranno inoltre conformi alla normativa CEI ed in particolare ai fascicoli 11-11, 11-8 , 64-6 con particolare riferimento al n° 147 11-11.

Tutti i conduttori saranno sottotraccia a pavimento o a parete o a soffitto.

IMPIANTO ELETTRICO ALL'INTERNO DI OGNI ALLOGGIO

Le tubazioni saranno in materiale plastico Pvc. Le cassette di derivazione avranno elevata resistenza allo schiacciamento; saranno montate in posizione tale da essere facilmente ispezionabili.

L'impianto sarà sfilabile e avrà le tubazioni vuote al 30%.

I conduttori, contraddistinti dal marchio italiano di qualità IMQ, saranno in corda di rame flessibile con isolamento in pvc conforme alle norme CEI.

Le sezioni dei conduttori stessi saranno proporzionate alle correnti circolanti secondo le tabelle UNI.

Le sezioni minime saranno a norma di legge.

Gli interruttori unipolari di comando di ogni punto luce saranno sempre inseriti sul conduttore di fase.

Le colorazioni dei conduttori saranno le seguenti:

- fasi: grigio, marrone, nero;
- neutro: blu;
- terra: giallo/verde.

L'impianto elettrico di ogni singola unità immobiliare sarà di tipo promiscuo e farà capo ad una propria centralina di protezione e sezionamento nella quale saranno installate apparecchiature sia per la protezione e magnetotermica sia per la protezione differenziale contro i contatti verso terra.

L'interruttore magnetotermico non sarà tarato ad un valore superiore al valore della valvola limitatrice dell'azienda erogatrice, massimo uguale.

Gli interruttori e le prese saranno della marca Bticino serie Matix.

Tutti i centri luminosi e le prese saranno collegati a terra.

Tutte le colonne montanti a servizio degli impianti di ogni unità immobiliare saranno poste indipendenti e separate come segue:

- alimentazione impianto elettrico;
- messa a terra impianto elettrico;
- canalizzazione TV;
- messa a terra antenna TV;
- canalizzazione telefono;
- citofoni e apriporta di accesso alla unità immobiliare.

IMPIANTO DI MESSA A TERRA

Le protezioni saranno coordinate in modo tale da assicurare la tempestiva interruzione del circuito guasto qualora la tensione di contatto assuma valori pericolosi.

Sarà in particolare realizzata una maglia di dispersione esterna con puntazze poste in pozzetti di cemento nei punti necessari, ai quali saranno collegati:

- il conduttore di terra nei punti luce esterni;
- la montante di messa a terra degli alloggi.

IMPIANTO TV

Sola predisposizione impianto antenna per la ricezione dei canali digitali.

IMPIANTO TELEFONICO

In ogni abitazione sarà posizionata una scatola di derivazione per prese telefoniche con le relative canalizzazioni vuote.

PANNELLI SOLARI

Secondo le indicazioni della D.L. sarà prevista una guaina corrugata in PVC per installazione di pannelli fotovoltaici secondo le disposizioni vigenti.

DOTAZIONI DI IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO, TELEFONICO E TV

Soggiorno	n° 1 presa telefonica n° 1 punto luce deviato n° 4 prese 10/16 A n° 1 punto luce commutato n° 1 predisposizione TV
Cucina o Angolo cottura	n° 1 punto luce semplice n° 1 presa 10/16 A con interruttore n° 2 prese 10/16 A n° 2 prese 10/16 A n° 1 predisposizione TV
Camere	n° 1 punto luce deviato n° 3 prese 10/16 A n° 1 presa 10/16 A n° 1 predisposizione TV n° 1 predisposizione telefono
Bagno	n° 1 punto luce semplice n° 1 uscita semplice n° 1 presa 10/16 A per lavatrice
Lavanderia	n° 1 presa 10/16 A n° 2 punto luce semplice

Art. 9 - Impianto idrosanitario, riscaldamento e climatizzazione

DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E FREDDA

La tubazione che partirà dal contatore fino all'ingresso di ogni unità abitativa sarà in polietilene PN 10 del diametro DN 25.

L'alimentazione alla cucina, al servizio igienico e alla lavanderia sarà eseguita con tubo tipo multistrato nei diametri 16x20 e 20x26.

All'ingresso del servizio igienico e della lavanderia sarà installato un collettore, munito di intercettazione, per la distribuzione indipendente ad ogni attacco.

Dal collettore, le tubazioni, distribuite sotto al pavimento ed a parete, saranno eseguite con tubo multistrato del diametro 11,5x16 ed alimenteranno ogni sanitario:

- lavello (in cucina);
- lavabo, bidet e doccia.
- vaso con scarico a pavimento e lavatrice (Solo acqua fredda).

La caldaia con produzione istantanea di acqua calda sanitaria verrà alimentata da una tubazione multistrato del diametro di 20x26.

IMPIANTO GAS GPL

L'impianto sarà realizzato secondo la regola dell'arte e farà riferimento alle normative vigenti contenute nella UNI-CIG 7129-2008.

Dal contatore, posto all'esterno del fabbricato, in confine, secondo le indicazioni della D.L., una condotta in polietilene PN 10, omologata UNI-CIG, alimenterà un collettore a testa cieca a due vie, munito di valvola di intercettazione, che a sua volta alimenterà la caldaia ed il piano di cottura.

Le tubazione di alimentazione, distribuite sotto al pavimento ed a parete, saranno eseguite con tubi di rame protetto e/o con tubazione multistrato omologato.

All'inizio di ogni collegamento verrà installata una valvola di intercettazione.

COLLAUDO IMPIANTI GAS

Ogni impianto prima di essere messo in funzione sarà collaudato e l'esecutore della prova di tenuta dovrà rilasciare al committente una dichiarazione scritta che attesti la conformità dell'impianto alle leggi vigenti.

La prova di tenuta sarà eseguita esclusivamente con aria ad una pressione di almeno 100 mbar (1000 mt colonna d'acqua), per una durata di 30' e non si dovranno verificare cadute di pressione tra le due letture effettuate al manometro al 15° e al 30° minuto.

Impianto di riscaldamento

Impianto di riscaldamento sarà autonomo. Caldaia del tipo "murale" a condensazione marca Immergas serie Tera o altra di costo equivalente, con uno scambiatore incorporato per la produzione istantanea di acqua calda sanitaria.

Sarà altresì previsto l'attacco per l'installazione di una futura pompa di calore acqua/aria.

L'impianto di riscaldamento sarà a "pannelli radianti" (sotto pavimento); verrà dimensionato al fine di ottenere una temperatura interna di 20°C in tutti i vani (escluso il servizio igienico) con una temperatura esterna di -5°C.

Le tubazioni annegate nel pavimento saranno polietilene reticolato con barriera anti-ossigenazione. Saranno posate mantenendo un "passo" non superiore a 10 cm. Ogni circuito, distribuito a "chiocciola", sarà privo di giunzioni e sarà collegato al collettore complanare di distribuzione di mandata e ritorno. Il collettore sarà in ottone resistente alla corrosione e dotato di valvole di intercettazione e regolazione. Inoltre il collettore sarà dotato di valvolini di sfiato aria, rubinetto e termometri sulla mandata ed il ritorno.

Il collettore sarà inserito in armadio metallico munito di sportello, posizionato secondo le indicazioni della D.L.

Le tubazioni di collegamento fra il collettore complanare e la caldaia saranno del tipo multistrato e saranno posate sotto i pavimenti.

Ne locale servizio igienico verrà installato un termoarredo elettrico in acciaio tubolare. Al piano sottotetto verranno realizzate le tubazioni di un impianto di riscaldamento a termosifoni in acciaio con un radiatore per ogni locale.

Gli impianti di riscaldamento saranno eseguiti secondo la regola d'arte e seguiranno le indicazioni della normative vigenti nel momento in cui è stato rilasciato il Permesso di costruire.

IMPIANTI IDROSANITARI, GAS E RISCALDAMENTO

Nel locale cucina verranno predisposti gli attacchi per l'alimentazione dell'acqua calda e fredda e relativo scarico a servizio del lavello (escluso).

Il servizio igienico sarà attrezzato con apparecchi sanitari in porcellana smaltata di colore bianco, da scegliersi tra le seguenti serie:

- Pozzi Ginori serie Fantasia 2;
- Pozzi Ginori serie Colibrì 2;
- Duravit serie D-code;
- Dolomite serie Gemma;
- Ideal Standard serie Quarzo;
- Vitra serie Proxima.

I sanitari saranno dotati di miscelatori monocomando in ottone cromato marca Cisal modello New Oceano, Storm modello One o Ponsi modello ecostyle o materiale equivalente; inoltre saranno dotati di sifoni, tombacchi ed ogni altro accessorio occorrente per dare ogni sanitario funzionante.

Composizione del servizio igienico:

- n° 1 lavabo da cm. 55/cm. 60 escluso colonna con sifone a vista;
- n° 1 bidet monoforo da appoggio;
- n° 1 vaso a sedere con scarico a pavimento, completo di sedile con co-
perchio in plastica del tipo pesante;
- n° 1 piatto doccia in fire-clay da cm 70x90 o 80x80.

Non è prevista la fornitura degli accessori da bagno quali portasapone, portacarte, ecc.

CLIMATIZZAZIONE

Verrà predisposto impianto di climatizzazione sottotraccia con una derivazione al piano terra e una al piano primo.

Si precisa che l'unità esterna e le unità interne saranno a carico della parte acquirente.

Art. 10 – Fognature – Scarichi – Canne fumarie

Gli scarichi verticali verranno eseguiti in Polipropilene duro tipo Gheberit o similari, diametro 110, esterni verso il vano con relativa fodera in laterizio oppure in cartongesso.

La fognatura orizzontale sarà in PVC con sottofondo e rinfiando dove necessario, con camerette di ispezione adeguate alle necessità, comprensivo di raccordi, deviazioni e quant'altro.

L'espulsione dei fumi avverrà mediante canne fumarie in acciaio inox dimensionate a norma di legge.

Art. 11 – Sistemazioni esterne

Vialetti pedonali e carrai in pavimentazione in autobloccanti.

Cancelli carrabile e pedonale eseguiti in ferro a disegno semplice e verniciati.

Recinzioni realizzate con rete metallica plastificata con fittoni fissati in parte su terreno.

Art. 12 – Richiesta modifiche

La richiesta di modifiche o variazioni alle opere previste nel capitolato di vendita, dovranno essere effettuate in tempo utile ed esclusivamente per iscritto. Le eventuali maggiori spese dovranno essere liquidate all'ordine alla Parte Promittente o a chi da esso indicato.

Art. 13 – Oneri a carico dell'Acquirente

Sono a carico degli acquirenti le spese di rogito e consequenziali, nonché le spese tecniche per il frazionamento e l'accatastamento delle singole unità immobiliari, fin da ora fissate in Euro 1.500 oltre ad I.V.A. di legge; le spese per allacci alle utenze luce, acqua e gas. Tali spese verranno formalizzate e liquidate prima dell'atto definitivo di vendita.

Art. 14 – Annotazioni ed avvertenze

Sono tollerabili e quindi non contestabili le piccole imperfezioni quali piccole cavillature degli intonaci soprattutto in corrispondenza dei giunti dei cementi armati o delle pareti e ciò a causa degli inevitabili assestamenti della struttura; intonaco non perfettamente a livello, in squadra o in riga; piccole imperfezioni di tonalità e di compattezza nelle ceramiche dei pavimenti; altre piccolissime imperfezioni similari nei davanzali ed opere in ferro.

Tutto questo perchè il concetto di "a regola d'arte" deve rapportarsi ad una realtà operativa delle nostre strutture edili ai massimi livelli di rifinitura come nella presente occasione.

N.B. Si precisa che per i primi 12-15 mesi potrebbero verificarsi piccole macchie di umidità salienti ai bordi del pavimento e sulle pareti; ciò è causato dall'asciugamento dei sottofondi dei pavimenti che, come noto, sono costituiti da sabbia, cemento ed acqua.

E' consigliato, inoltre, arieggiare/ventilare i locali per almeno venti minuti al giorno con aria naturale (alta pressione) per il corretto mantenimento dei materiali e per far sì che non si verifichi la formazione di muffe sulle pareti.

La società costruttrice si riserva la facoltà di apportare lievi modifiche al progetto nonché al Capitolato Speciale dei Lavori per quanto attiene le parti comuni del fabbricato nonché ai materiali previsti dal capitolato; la Parte Acquirente con la firma

del presente autorizza ed accetta fin d'ora le eventuali modifiche.

L'installazione di pensili cucina ed altri arredi sulle pareti in polistirolo dovranno essere posizionati con tasselli di lunghezza adeguata per permettere il fissaggio al calcestruzzo.

Letto confermato e sottoscritto per accettazione.

PARMA, li

IL VENDITORE

L'ACQUIRENTE

Aggiornato al 08/06/2020