

CAPITOLATO/DESCRIZIONE DEI LAVORI

ALLEGATO AL CONTRATTO DI VENDITA

**Palazzina residenziale composta da n°9 unità immobiliari e relative
pertinenze**

via Ponte Vecchio – Borgo Ticino, Pavia, 27100

Fondazioni

Le fondazioni saranno a trave rovescia o a platea in cemento armato additivato con cristalli impermeabilizzanti tipo “Penetron”, confezionato e dosato con granulometrie di inerti e cemento atti ad ottenere una categoria di consistenza corrispondente all’opera da eseguire e non inferiore ad un calcestruzzo di RCK 30.

Struttura in elevazione

Tutte le strutture verticali ed orizzontali del fabbricato saranno realizzate ove necessario in cemento armato, confezionato e dosato con granulometrie di inerti e cemento atti ad ottenere una categoria di consistenza corrispondente all’opera da eseguire e non inferiore ad un calcestruzzo di RCK 30.

Il getto in C.A. dei balconi, solai con sottostante locali abitati e del tetto, comprese le gronde, dovrà essere additivato con cristalli impermeabilizzanti tipo “Penetron”, balconi e gronde saranno gettati a vista mediante fodere piattate.

I muri perimetrali dei box saranno in muratura di blocchetti in conglomerato cementizio, spessore cm 30 vibrato a vista sulla faccia interna ai box e intonacati sulla faccia esterna; i muri di divisione interni ai box e alle cantine saranno in blocchetti di calcestruzzo vibrato spessore cm 8/10 da posare a vista, non intonacati, come da disegni esecutivi e caratteristiche REI come da normativa vigente.

Chiusura esterne verticali

Le pareti di tamponamento perimetrali saranno realizzate con muratura portante tipo Poroton P800 o similari, spessore cm 25/35 con successivo cappotto termico cm 13/15, e comunque in conformità e nel rispetto della Legge 10/91 e progetto acustico.

Impermeabilizzazioni

Le impermeabilizzazioni saranno eseguite su balconi e marciapiedi prima della posa delle piastrelle, compresi i risvolti sulle murature altezza cm 15, con prodotto a pennello o a spatola tipo Betonguaina o Mapelastick o similare nelle modalità stabilite dalla DL.

Finestre e porte finestre

Saranno del tipo monoblocco (con controtelaio precoibentato o altro sistema a scelta della committente) in PVC come da campionature della committente, con sistema di oscuramento eseguito con avvolgibili in alluminio motorizzati, colore dei manufatti verniciati grigio antracite, con apertura ad anta-ribalta su finestre e porte finestre e comunque come da indicazioni della D.L. nel rispetto della legge 10/91 e successive modifiche, del progetto acustico e della normativa sulla sicurezza.

I serramenti avranno vetrate isolanti 4+4/16-18/3+3 termoacustiche nel rispetto delle leggi termoacustiche in vigore e in modo da garantire un abbattimento minimo di 30 decibel, nonché della relazione 10/91 e progetto acustico.

Maniglie dei serramenti del tipo squadrato con finitura cromo-satinato.

Zanzariere a scomparsa con guida a carrarmato, colore del telaio verniciato grigio antracite.

Porta d' ingresso e serramento vetrato vano scala palazzina

Portoncino d'ingresso e serramento vetrato in pvc o in alluminio a scelta della committente, colore grigio antracite, entrambi a vetri.

Il portoncino d'ingresso al vano scala sarà completo di elettroserratura comandata da pulsante interno al vano condominiale e dagli appartamenti, dalla postazione videocitofonica.

Lucernai vano scala

I lucernai del vano scala saranno del tipo "Velux" con apertura a bilico manuale, colore grigio antracite, con predisposizione alla motorizzazione.

È prevista la fornitura e posa di n°1 passo d'uomo per l'accesso in copertura.

Porte di ingresso agli appartamenti

Portoncino di primo ingresso, blindato classe antieffrazione 3 provvisto di spioncino, rivestito con pannello esterno pantografato tipo Poseidon o Atlante o similare e pannello interno liscio, colori grigio antracite, della ditta Cocif o similare e comunque come da campionature della committente. Pomolo per apertura esterna e maniglia interna della tipologia similare ai serramenti, il tutto con finitura cromo-satinato.

Soglie e davanzali

Saranno realizzati in pietra Rosa Beta od altra pietra naturale approvata dalla committente, con spessore cm 3, compreso gocciolatoio, costa quadra, levigatura delle parti a vista, intagli per mazzette.

Porte basculanti per autorimesse e porte cantine

Porte basculanti in PVC o in ferro colore grigio antracite, a scelta della committente, complete di serratura centrale tipo Yale con due chiavi, sblocco automatico dall'interno con catenaccio in alto e maniglia in abs nero, telaio in tubolare, controtelaio profilato sagomato racchiudente i contrappesi, fori di areazione necessari, minimo 1/100 della superficie del box, coprifili verticali da circa cm. 7, e predisposte per l'eventuale motorizzazione.

I pannelli esterni delle porte basculanti potranno essere pantografati a scelta della committente.

Le porte retro box saranno in ferro, disegno a scelta della committente, complete di accessori di serie, maniglie in pvc con serratura tipo Yale con due chiavi, telaio tipo "Z", reversibili destra e sinistra.

L'eventuale spazio tra il telaio superiore della porta e il solaio sarà chiuso o con voltino e muratura o con telaietto di rete metallica.

Chiusure esterne orizzontali

Chiusura di copertura

Il tetto sarà realizzato come da disegni esecutivi forniti in corso d'opera e comunque come da disegni approvati dal Comune di Pavia, e così definito:

- solaio inclinato in latero cemento o muricci e tavelloni.
- barriera al vapore ove necessario.
- listelli portategole in legno di abete.
- manto di copertura in lamiera preverniciata colore grigio antracite coibentato, a scelta della Committente.
- canale di gronda, scossaline, converse e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque, in lamiera preverniciata colore grigio antracite.
- gronde in CLS a vista con fodere piellate.
- isolamento del solaio di copertura da realizzarsi con il pacchetto in lamiera preverniciata o altro, a scelta della committente e comunque nel rispetto della L.10/91.

Sarà eseguita la linea vita o ganci anticaduta, a scelta della committente, nel rispetto delle normative in vigore.

Il tutto comunque come da progetto approvato dal Comune di Pavia.

Parapetti per balconi

I parapetti saranno realizzati in profilati di ferro, a disegno come da progetto autorizzato, colore grigio antracite.

Opere in cartongesso

All'interno degli appartamenti saranno realizzati dei controsoffitti in cartongesso completi di eventuale botola di areazione/ispezione, nelle zone in cui sono previsti gli impianti a soffitto e/o eventuali canalizzazioni e comunque nelle zone indicate, come da progetto autorizzato e a scelta della committente.

Sono previste delle contropareti in cartongesso ad ogni piano del vano scala, per la formazione dei cavedi tecnici, necessari al passaggio degli impianti.

Pareti interne

Le pareti divisorie tra le unità saranno realizzate con doppio tavolato di mattoni spessore cm 8 + cm 8 con interposto pannello come da relazione progetto acustico e comunque in conformità alle leggi vigenti o altra soluzione a scelta della committente idonea allo scopo, sempre rispondenti alle normative in vigore per l'impatto acustico e conformi alle leggi vigenti. I tavolati divisorii interni agli appartamenti saranno eseguiti con mattone forato spess. cm 8. Le pareti del bagno attrezzate, potranno essere eseguite con mattone forato cm 8, a scelta della committente.

Ringhiera ed eventuale corrimano vano scala

Ringhiera e/o corrimano in tubolare di ferro verniciato o in legno duro sagomato della larghezza minima di cm 6, lucidato con resine poliuretaniche, a scelta della committente.

Porte interne

Porte interne ad un'anta lucidata con resine poliuretaniche tipo Larson finitura Matrix o similare; anta apribile tamburata, colori come da campionature della committente.

Maniglie tipo New York (squadrate) o similare, cromo satinato.

Sono previste porte scorrevoli tipo scrigno come da disegni architettonici.

Impianto idrico-sanitario

Le reti previste sono:

- quella per l'impianto igienico sanitario e da bere,
- quella per l'acqua calda.

La dotazione degli apparecchi sanitari è così definita:

antibagno, ove previsto, lavabo.

bagno: vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca.

Vasi : tipo IDEAL STANDARD , serie CONNECT sospesa per il bagno padronale e D CODE Duravit sospesa per il bagno di servizio (o similari a scelta della Committente), in porcellana dura bianca, sedile in materiale plastico bianco tipo pesante, con coperchio. Cassetta di scarico ad incasso con doppio tasto tipo Air Skate o similare.

Lavabi : rettangolari con spigoli smussati od arrotondati dimensioni circa 65 x 54 tipo IDEAL STANDARD, serie CONNECT modello ARC con semicolonna per il bagno padronale e D CODE Duravit per il bagno di servizio (o similari a scelta della Committente), in porcellana dura bianca.

Bidet : a pianta ovale tipo IDEAL STANDARD, serie CONNECT sospesa per il bagno padronale e D CODE Duravit sospesa per il bagno di servizio (o similari a scelta della Committente) in porcellana dura bianca cm 59 x 32 circa, senza doccia.

Vasca da bagno prevista nel bagno padronale in vetroresina in colore bianco tipo IDEAL STANDARD, pannellata da cm 170 x 70.

Piatto doccia previsto nei bagni di servizio in resina effetto pietra cm 80 x 100, oppure dove non ci fosse lo spazio cm 80x80 o cm 70x90.

È altresì previsto:

Per lavello cucina, (questo escluso), prese per acqua calda e fredda e tubo di scarico sifonato.

Prese per lavastoviglie per l'acqua fredda e calda e tubo di scarico sifonato.

Preso per lavatrice completa di rubinetti porta gomma da diam. 1/2", sifone a parete e scarico con sifone.

Rubinetteria monoforo tipo Grohe o Ceramix o similari a scelta della committente, con scarico a saltarello, per bagno padronale, mentre per bagno di servizio Dolomite Base New o similari.

Rubinetto acqua fredda e scarico a pavimento completo di piletta nel locale rifiuti.

È previsto n°2 attacchi acqua a pozzetto nelle aree esterne comuni.

Impianto di riscaldamento/raffrescamento e V.M.C.

Pompa di calore di primaria marca approvata dalla D.L., in base alla legge 10/91 con produzione minima L 230 tipo Daikin o altro a scelta della committente.

La temperatura dell'appartamento sarà regolata da appositi cronotermoumidostati, uno per la regolazione della zona giorno e uno per la regolazione della zona notte.

È previsto il riscaldamento e il raffrescamento a pavimento con relativa macchina della deumidificazione integrata con V.M.C (ventilazione meccanica controllata) tipo Rehom o Ideal Clima o similare. La deumidificazione sarà funzionante solo ed esclusivamente in modalità raffrescamento.

I collettori di distribuzione per l'alimentazione delle serpentine saranno in box di lamiera preverniciata bianca.

La pompa di calore sarà collocata nel bagno di servizio o nei disimpegni.

Scarico ed allontanamento acque meteoriche Pluviali

Le acque meteoriche provenienti dai tetti saranno canalizzate a terra con tubi a sezione tonda di diametro cm 10 in lamiera preverniciata, color grigio antracite a scelta della Committente.

Impianto elettrico

In ogni unità immobiliare sarà previsto, nella zona d'ingresso, una centralina incassata con portello contenente le seguenti apparecchiature:

1 interruttore automatico magnetotermico differenziale salvavita (generale),

1 interruttore automatico magnetotermico linea cucina,

1 interruttore automatico magnetotermico piano induzione,

1 interruttori automatico magnetotermico linea luci,

1 interruttori automatico magnetotermico linea prese,

1 trasformatore ronzatore campanello 220/12 V,

1 interruttore magnetotermico 2 x 10 A linea tapparelle,

Sono previsti altresì interruttori magnetotermici dedicati alle linee di P.D.C., deumidificazione e V.M.C.

I punti presa saranno di massima così distribuiti:

corridoi e disimpegni giorno: 1 punto luce invertito con accensione in numero sufficiente,
1 presa da 10 A

corridoi e disimpegni notte: 1 punto luce invertito con accensione in numero sufficiente,
1 presa da 10 A

pranzo/soggiorno o
solo soggiorno: 2 punto luce invertito a quattro accensioni, 3 prese da
10 A, 1 presa da 16 A

camere matrimoniali:	1 punto luce invertito con accensione in tre punti distinti e precisamente 1 invertitore in corrispondenza della porta e due invertitori alla testata del letto, 4 prese da 10 A
camere singole:	1 punto luce deviato con accensione in due punti distinti, 3 prese da 10 A
bagno/antibagno/lavanderia:	2 punti luce interrotti con una presa da 10 A, 2 presa Schuko completa di selezionatore per lavatrice e asciugatrice
cucina:	2 punti luce interrotti, 3 prese da 10 A , 4 prese da 16 A, linea piano induzione
balconi e/o portici :	1 punto luce interrotto ogni 30 mq e 1 presa 10 A stagna ogni 50 mq.
Box e cantine (impianto esterno):	1 punto luce completo di plafoniera modello tondo e 1 presa ripasso 10/16 A

I corpi illuminanti nelle parti private sono a cura dei promissari acquirenti. In ogni alloggio sono inoltre previste le prese per la lavatrice, la lavastoviglie, la pompa di calore, con interruttori automatici bipolari in prossimità dell'apparecchio utilizzatore.

Ogni appartamento sarà completo di impianto di automazione tapparelle completo di linee elettriche e relativi pulsanti per l'attivazione dell'automatismo per tapparelle fornito dal serramentista.

Ad ogni piano, per il vano scala è previsto n°1 punto luce compreso corpo illuminante a scelta della committente e n°1 presa di corrente.

Per i locali comuni (esempio deposito biciclette, locale rifiuti, etc...) è previsto n°1 punto luce compreso corpo illuminante a scelta della committente.

Il corridoio comune al piano terra sarà illuminato con lampade al neon comandate in modo automatico tramite sensori di presenza posizionati in prossimità di tutti gli accessi, e n°1 presa di corrente.

Il perimetro esterno del piano terra sarà provvisto di un massimo di n° 8 punti luce compreso corpo illuminante a scelta della committente.

Le apparecchiature di comando - prese - accessori di impianto saranno del tipo serie LIVING B TICINO con placche in tecnopolimero colore antracite o VIMAR colore bianco a scelta dell'acquirente, solo all'interno delle unità private.

Impianto fotovoltaico

Verrà eseguito impianto fotovoltaico, 2 Kw per ogni appartamento costituito da moduli fotovoltaici in silicio cristallino 300/500 o similari a scelta della committente, completo di inverter standard collocato in luogo idoneo a scelta della committente, trasformatore per inverter, accessori e strutture di sostegno alla copertura, come da progetto e normativa comunale. La pratica di attivazione resta a carico dell'acquirente.

Impianti di segnalazione e telecomunicazioni

Impianto TV

Si prevede la fornitura di antenna e impianto TV finito. Sono previste tre prese per ogni alloggio. È altresì prevista la predisposizione per la TV satellitare mediante la sola posa di canalizzazioni vuote incassate nelle pareti, collegate alle tre prese, per ogni alloggio, dell'impianto TV.

Impianto telefonico

Sono previste tubazioni vuote per infilaggio dei cavi Telecom. Un terminale dell'appartamento sarà posto nella zona giorno ed un secondo nella zona notte.

Predisposizione impianto d'allarme

Predisposizione di impianto di allarme con posa di sole tubazioni vuote per contatti magnetici perimetrali a tutte le finestre e porte finestre esterne e alla porta blindata d'ingresso, n°1 punto centralina, per n° 1 punto chiave/tastiera all'ingresso, n° 1 punto sirena esterna, n° 1 punto sirena interna. È inoltre prevista predisposizione mediante tubazione vuota da un minimo di n°1 punto a un massimo di n°4 punti, secondo necessità a scelta della committente, per sistema di allarme sui balconi.

Impianto videocitofonico

In ciascun appartamento è previsto un apparecchio videocitofonico a colori, con microtelefono e ronzatore incorporato con conversazione bicanale e n. 2 pulsanti apri porta incorporati nell'apparecchio.

Postazione videocitofono a colori all'ingresso principale della palazzina.

Finiture esterne verticali

Rasatura con rete sopra cappotto isolante con tonachino colorato o da pitturare, a scelta della committente.

Finiture esterne orizzontali

Soffitti e gronde

- Soffitti esterni sotto locale riscaldato: rasatura con rete sopra cappotto isolante con tonachino colorato o da pitturare, a scelta della committente.

- Tutti gli altri soffitti esterni: in c.a. a vista pitturati.

Terrazzi e marciapiedi

Per terrazzi è previsto un pavimento incollato su sottofondo preesistente e zoccolino h= 20 cm in

piastrelle antigelive di gres porcellanato cm 20 x 20 o 20x40, come da campionature della committente, per pavimentazioni esterne, posate in opera diritte.

Il profilo di chiusura dei balconi, ove necessario, sarà del tipo Proterrance Drain o similare.

È prevista la fornitura e posa di autobloccanti, per la pavimentazione esterna come da paesaggistica approvata.

Finiture superficiali interne

Finiture interne verticali

Locali di abitazione

Locali abitazione:

Intonaco tipo Pronto premiscelato a base cementizia con finitura a gesso.

Nei bagni e nelle cucine è previsto un intonaco con finitura a gesso e, nei bagni, un rivestimento in piastrelle in gres di primaria marca come da campionature della committente, materiale di prima scelta tipo Ermes Aurelia formato cm 25 x 40 o 20 x 50 o altro, come da campionature.

Altezza dei rivestimenti nei bagni: cm 220/225 (a seconda del formato della piastrella) su tutte le pareti.

Zoccolino a pavimento in legno duro incollato, altezza cm 8.

Finiture interne orizzontali

Lo strato di finitura sarà:

per tutti i locali: pavimento in gres porcellanato effetto legno rettificato di prima scelta di primaria ditta tipo Ceramica Euro, dimensioni 120x20 o 120x 15, incollato su sottofondo preesistente, come da campionature della committente.

Nei box il pavimento sarà in gres porcellanato, terza scelta, tipo Ceramica Euro dimensioni 30 x 30 per pavimentazioni esterne posato in opera diritto.

I soffitti dei locali abitati saranno ultimati con intonaco tipo Pronto premiscelato a base cementizia con finitura a gesso.

Impianto di sollevamento

È previsto l'ascensore con n° 5 fermate (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto), della ditta Schindler o similare. Porte in acciaio, specchio interno, pavimento standard a scelta della committente e ritorno al piano automatico.

Vano scala

Intonaco tipo Pronto premiscelato a base cementizia con finitura a gesso. Finiture interne orizzontali in pietra rosa beta o altra pietra naturale o Grès porcellanato a scelta della committente.

Isolamento acustico

Verrà steso prima dell'esecuzione del sottofondo isolamento acustico in rotoli tipo Fono Stop Duo, Isolmant o Top Silent della ditta Index o similare, a scelta della Committente e comunque sempre nel rispetto della legge 10/91 e della normativa acustica.

Scale

Le scale saranno così realizzate:

Pedata dei gradini e frontale dei ripiani in Rosa Beta o in Grés porcellanato o altro materiale a scelta della Committente.

Alzata dei gradini in Rosa Beta o in Grés porcellanato o altro materiale a scelta della Committente.

Zoccolino a gradoni per rampe di scale in Rosa Beta o in Grés porcellanato o altro materiale a scelta della Committente.

Le sottorampe scale saranno ultimate con intonaco tipo Pronto premiscelato a base cementizia con finitura a gesso.

I pianerottoli e il relativo zoccolino saranno in Rosa Beta o in Grés porcellanato o altro materiale a scelta della Committente.

Sottosistema delle attrezzature esterne **Strutture esterne** **Recinzione**

La recinzione a sud della palazzina, delimitante il parco, sarà realizzata con paletti in legno, infissi nel terreno, diametro cm 6, con rete verde plastificata e comunque come da progetto paesaggistico approvato.

La recinzione ad est della palazzina, già esistente, verrà mantenuta con le adeguate sistemazioni e integrazioni delle parti ammalorate, ove necessario.

Le restanti recinzioni saranno realizzate in muretto intonacato color grigio chiaro a tutta altezza con copertina finale in lamiera preverniciata e in muretto basso intonacato color grigio chiaro con sovrastante recinzione in ferro color grigio antracite, il tutto come da progetto autorizzato.

Cancelli carrai e pedonali

I cancelli carrai saranno ad ante o scorrevoli a scelta della committente realizzato con:

Piantana laterale in muratura o profilati metallici.

Cancello in profilati di ferro a disegno semplice con bacchette verticali verniciati, previa mano di antiruggine, del peso minimo di 25 kg/mq, il tutto comunque come da progetto approvato.

È prevista la motorizzazione del cancello carraio principale, completa di selettori a chiave, esclusi radiocomandi, e la sola predisposizione del secondo cancello carraio.

Il cancello pedonale sarà realizzato con:

Piantana laterale in muratura o profilati metallici.

Cancello in profilati di ferro normali a disegno semplice del peso minimo di 25 kg/mq con serratura elettrica, il tutto come da progetto approvato.

L'anta del cancello sarà montata su cuscinetti di adeguate dimensioni calcolati per sopportarne il peso. È previsto n° 1 cancello pedonale con apertura elettrica

Ingressi ai box, vialetti d'ingresso pedonali e marciapiedi

I camminamenti esterni, al piano terra, saranno realizzati con autobloccanti, spessore cm 6/8, a scelta della Committente, e comunque come da autorizzazione paesaggistica.

Opere da verniciatore

Le facciate esterne saranno finite con tonachino colorato, su rasatura, o da tinteggiare con due mani di idropittura al quarzo o siloxanica, a scelta della committente, previa mano di isolante. I vani scala saranno tinteggiati con due mani di idropittura previa mano di isolante. Le opere in ferro saranno verniciate con 2 mani di smalto per ferro, previa mano di antiruggine.

Quanto riportato nella presente descrizione dei lavori, non deve essere inteso come tassativamente invariabile. Nel corso dei lavori, infatti, sia la Committente che la Direzione dei Lavori potranno ordinare quelle modifiche e varianti che riterranno opportune al fine di ottenere più valide garanzie di durata dei manufatti e dei materiali, nonché miglioramenti nell'estetica della costruzione e delle finiture. La Committente si riserva la facoltà di cambiare qualsiasi materiale e/o altro, purché di valore equipollente. La D.L. per motivi tecnici e/o per scelta progettuale e/o per fine produzione dei materiali e/o delle scorte, potrà apportare in qualunque momento variazioni alla presente descrizione dei lavori.