

VILLE QUARTIERE BORGOTREBBIA PIACENZA

L'appalto ha per oggetto la costruzione completa dei fabbricati composti da due ville accostate. Le opere verranno eseguite secondo le condizioni del presente capitolato.

La stipula del compromesso presuppone l'accettazione da parte del futuro acquirente, che ha preso visione delle particolarità architettoniche e tecniche dei lavori, dei materiali e del lotto, anche mediante gli elaborati. Il prezzo di vendita comprende urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo comunale sul costo di costruzione, tutte le opere strutturali e di finitura di seguito indicati.

Rimangono esclusi l'IVA aggiunta all'emissione delle singole fatture, l'atto notarile e le spese di allacciamento alla singola unità abitativa (luce e acqua e reti telefonica e fognaria).

Tutte le opere, forniture e particolari costruttivi, non specificati nella presente descrizione o nel disegno, verranno eseguite a regola d'arte con materiali di qualità, forniti da ditte primarie a scelta della DL.

GARANZIE E CERTIFICAZIONI

Le residenze, una volta completate, saranno corredate della seguente documentazione:

1. Certificato di Conformità degli Impianti:
 - Elettrico: Certificato di conformità degli impianti elettrici rilasciato dall'installatore secondo la normativa CEI.
 - Idraulico: Certificato di conformità degli impianti idraulici e sanitari.
 - Riscaldamento e Raffrescamento: Certificato di conformità per l'impianto di riscaldamento e raffrescamento.
2. Certificazione Energetica (APE):
 - Attestato di Prestazione Energetica (APE) che certifica la classe energetica dell'edificio, con un obiettivo minimo di classe A2.
3. Certificato di Collaudo Statico:
 - Relazione di collaudo statico delle strutture portanti dell'edificio, redatta da un ingegnere abilitato.
4. Garanzia Decennale:
 - Polizza assicurativa postuma decennale a copertura dei danni strutturali derivanti da difetti di costruzione.
5. Garanzia Biennale sulle Finiture:
 - Garanzia biennale per difetti di finitura, rivestimenti, impianti sanitari e pavimenti rilasciata dalla Ditta.
6. Certificazioni dei Materiali:
 - Certificati di conformità dei materiali utilizzati, come cementi, laterizi, acciai e isolanti, che attestano la rispondenza alle norme vigenti.
7. Certificazione Acustica:
 - Certificato di conformità delle pareti divisorie e dei solai alle normative sul contenimento dei rumori rilasciato dalla DL
8. Certificazione di Impianto Fotovoltaico:
 - Certificato di conformità dell'impianto fotovoltaico, attestante la corretta installazione e la produzione energetica conforme alle normative.
9. Certificazione di Impianto di Messa a Terra:
 - Certificato di conformità dell'impianto di messa a terra conforme alla normativa CEI.
10. Dichiarazione di Conformità del Cappotto Isolante:
 - Certificato che attesta la conformità del sistema di isolamento termico a cappotto alle normative di efficienza energetica.

11. Manuale d'Uso e Manutenzione:

- Consegna di un manuale d'uso e manutenzione dell'edificio che include le indicazioni per la corretta manutenzione.

CARATTERISTICHE DELL'OPERA

SCAVI DI FONDAZIONE

Gli scavi di sbancamento generali e quelli a sezione obbligata saranno eseguiti, fino alle quote indicate dal progetto esecutivo delle strutture portanti e con le dimensioni prescritte, onde realizzare un sicuro piano di appoggio per la fondazione. La terra di coltura sarà accatastata provvisoriamente nell'ambito del cantiere e sarà riutilizzata secondo le prescrizioni della DL.

CEMENTI ARMATI

La denuncia delle opere in c.a. è a carico dell'impresa. Il calculatore dei c.a. predisporrà le relazioni e i calcoli di sua competenza da allegare alla denuncia. Il collaudo avverrà in corso d'opera a cura di un professionista abilitato.

FONDAZIONI

Le opere di sottofondazione e fondazione saranno eseguite con calcestruzzo gettato in opera, con l'ausilio di casseri, con idonea resistenza e secondo normativa vigente.

FERRO D'ARMATURA

Si utilizzerà ferro di armatura previsto dalla normativa vigente e nelle modalità previste dall'ingegnere calculatore.

STRUTTURE PORTANTI

La struttura portante sarà realizzata in telaio antisismico e blocchi di tamponamento in laterizio porizzato spessore 25-30cm.

DIVISORI INTERNI E TAMPONAMENTI

Piano terra:

I tavolati interni di divisione dei locali saranno eseguiti in mattoni forati dello spessore di 8 cm, posti in opera con malta cementizia.

Le pareti attrezzate di bagni e cucina dovranno essere realizzate con forati da 12 cm.

Tamponamenti:

Le pareti di tamponamento perimetrali saranno eseguite in laterizio porizzato spessore 25-30 cm +cappotto isolante spessore variabile in base al materiale e comunque conforme alla normativa (2 mani di colla + rete in fibra di vetro + mano di finitura colorata).

Divisori tra alloggi:

Le pareti divisorie tra alloggi ad esclusione di quelli confinanti con l'autorimessa, saranno eseguite con doppia parete in blocchi acustici ad alto potere isolante, tipo normisol, con interposto materiale ad alte prestazioni isolanti tipo lana di roccia, isover xl o altro materiale ad alto potere termo isolante e fono assorbente.

TETTO E COPERTURA

Il tetto sarà costituito da solai piani in laterocemento o similare e dal pacchetto di isolamento secondo le ultime disposizioni di legge, con struttura in muricci e tavelloni.

Il manto esterno di copertura sarà realizzato in tegole di cemento colore selezionato dalla DL. E' prevista

inoltre la fornitura e posa di una guaina bituminosa posta sottotegola.

CANNE FUMARIE E COMIGNOLI

Ogni alloggio sarà provvisto di una tubazione per l'aspirazione della cappa della cucina, con scarico a tetto dei fumi.

OPERE DA LATTONIERE

I canali di gronda, scossaline, converse, saranno eseguiti in lamiera preverniciata completi di cicogne e tiranti in numero adeguato. I giunti di sovrapposizione saranno rivettati, stuccati, siliconati e finiti a regola d'arte.

SCARICO ACQUE CHIARE

Le acque meteoriche saranno scaricate tramite pluviali di lamiera preverniciata posti all'esterno delle murature come indicato nelle tavole di progetto.

Le acque meteoriche dovranno rispettare la normativa regionale dell'invarianza idraulica secondo un progetto esecutivo predisposto da un tecnico esperto in ingegneria idraulica.

RETE DI SCARICO DELLE ACQUE NERE

La fognatura avrà tutti i requisiti per essere conforme al regolamento edilizio vigente.

Le fognature verticali (scarico cucina e bagni) saranno realizzate con tubazioni in polietilene rigido. Le tubazioni esterne al fabbricato saranno in PVC pesante.

VESPAI E SOTTOFONDI

Il vespaio sarà realizzato mediante l'impiego di casseri a perdere in materiale plastico (igloo).

Il sottofondo dei pavimenti degli alloggi sarà eseguito con impasto di sabbia e cemento di spessore non inferiore a 5 cm circa e a copertura degli impianti tecnologici verrà impiegato del calcestruzzo cellulare leggero.

INTONACI INTERNI ED ESTERNI

Tutti i locali interni dei vani d'abitazione, verranno ultimati con intonaco a gesso: questa scelta consentirà una adeguata traspirazione delle murature ed eviterà la formazione di condense. I ripostigli, i bagni, il box e la cantina saranno ultimati con finitura civile.

Tutti gli spigoli saranno dotati di paraspigoli in lamiera zincata.

Gli intonaci esterni (nelle zone dove non sia previsto cappotto) sono realizzati con premiscelato a base calce con percentuale di cemento.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Gli ingressi pedonale e carraio, i marciapiedi ed i portici utilizzeranno pavimentazione in autobloccanti in cls altamente permeabili e caratterizzati da facilità manutentiva e disponibilità di varie forme e colori per adattarsi alle necessità progettuale e quindi a scelta della D.L.

L' autorimessa sarà dotata di pavimento in ceramica selezionato dalla DL dotato di caratteristiche fisiche idonee a sopportare il transito dei veicoli.

Per i locali ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e lavanderia presso il nostro fornitore sarà possibile visionare un'ampia scelta di ceramiche selezionate dalla D.L

I battiscopa saranno in legno, di altezza 7 cm, di colore bianco, e rivestiranno tutti i locali dell'abitazione, con esclusione dell'autorimessa.

DAVANZALI

Davanzali e soglie per porte finestre e finestre esterne in lastre di pietra grigia o beige dello spessore di 3cm con gocciolatoio.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni delle abitazioni saranno di colore bianco, in pvc rigido stabilizzato, dotati di doppi vetri ad alto rendimento termoacustico e predisposti per zanzariere, queste escluse dalla fornitura.

La ferramenta e le maniglie saranno color argento/alluminio e finite con trattamento anticorrosivo.

Le tapparelle saranno realizzate in pvc, elettrificate, di colore bianco.

I portoni autorimessa saranno di tipo sezionale, di un colore simile alle tapparelle e predisposti all'elettrificazione.

I portoncini di ingresso saranno del tipo blindato, corredati di tutti gli accessori occorrenti per un buon funzionamento, e serratura tipo a cilindro europeo, un pannello esterno liscio di colore coordinato con le tapparelle e a scelta della DL ed il pannello interno liscio, colore a scelta del cliente.

SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne agli appartamenti saranno a scelta del cliente nel campionario, complete di coprifilo, guarnizioni e serratura, con ferramenta in color argento/alluminio. Potranno, a richiesta e costituiscono un extra contratto, essere installati controtelai a scigno per porte scorrevoli interno muro.

OPERE DA FABBRO E SERRAMENTISTA

Il cancello pedonale e carraio e la recinzione fronte strada saranno in ferro a disegno minimale tipo orso grill, mentre i divisori tra le proprietà confinanti e interni al lotto tra le diverse proprietà saranno realizzati in materiale zincato plastificato.

TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

Le superfici esterne saranno tinteggiate con idropittura al quarzo, ove non presente il cappotto: quest'ultimo è colorato mediante finitura ad intonachino.

Tutte le opere in ferro che lo richiedono saranno verniciate a polvere previa mano di fondo.

Le abitazioni internamente verranno consegnate con tinteggiatura in idropittura di colore bianco.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO E CLASSE ENERGETICA

L'impianto di climatizzazione invernale verrà progettato e dimensionato per far raggiungere all'immobile una classe energetica non inferiore a A2.

La produzione di energia termica è affidata ad una pompa di calore ad aria o acqua ad alto rendimento, utilizzata per la produzione di acqua calda per il riscaldamento degli ambienti, per l'utilizzo sanitario (bagni e cucine) e invertibile per il raffrescamento nei mesi estivi.

La pompa di calore è alimentata da energia elettrica con l'integrazione di impianto fotovoltaico.

Il riscaldamento degli ambienti è garantito da pannelli radianti a pavimento che emanano calore attraverso tutta la superficie, facendo in modo che la differenza di temperatura tra questo e l'ambiente risulti modesta e tale da non creare disagio camminando sul pavimento ed evitando di innescare movimenti d'aria all'interno degli ambienti.

L'irraggiamento adeguato e controllato, la distribuzione uniforme della temperatura l'assenza di masse d'aria permettono che il calore si trasmetta in modo naturale, ottenendo un habitat molto confortevole. Il moderno sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura impiega pannelli termoisolanti di supporto alle serpentine di distribuzione dell'acqua e tubazioni di massima qualità, tali da garantire costanza delle sue caratteristiche nel tempo e impedire fenomeni di incrostazione e corrosione delle tubazioni. La distribuzione dell'impianto verrà effettuata con il sistema a collettore, che verrà posto in una apposita nicchia a parete.

Il sistema di raffrescamento sarà predisposto per la ventilconvezione ad aria, tecnologia collaudatissima che consente una miglior prestazione in termini di rapidità di raggiungimento della temperatura ottimale e minor consumo. Sarà altresì realizzata gratuitamente, a richiesta del cliente, la predisposizione della VMC puntuale.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Rete di distribuzione:

La rete di acqua calda e fredda sarà realizzata con tubi in propilene o similare e dimensionata in base agli apparecchi serviti al fine di garantire un'efficace erogazione.

I diametri minimi delle tubazioni saranno ottenuti da calcoli tecnici.

Come richiesto dalla Normativa sarà installato un accumulo di acqua calda ad uso sanitario (dimensione a seconda dell'alloggio), mantenuto in temperatura dalla pompa di calore.

Il contatore sarà posato dalla società concessionaria in apposito pozzetto vicino all'ingresso pedonale.

Verrà installato un attacco per la lavatrice per ogni unità abitativa. La lavanderia sarà dotata di un attacco per un lavandino. La cucina sarà dotata di attacchi e scarichi per il lavello e per la lavastoviglie.

Verrà installato un attacco esterno per l'irrigazione del giardino.

IMPIANTO ELETTRICO

L'esecuzione degli impianti elettrici sarà eseguito nel rispetto delle norme CEI e delle leggi attualmente in vigore. La partenza dal contatore al quadro elettrico interno all'abitazione sarà realizzato con tubo protettivo in plastica per conduttore e la sezione dei cavi di adeguata dimensione.

Le scatole di derivazione e gli apparecchi di comando saranno sottotraccia con fissaggio a mezzo viti e i frutti serie CHIARA Abb.

(La DL si riserva di scegliere altre ditte da proporre in alternativa con prodotti similari).

In ogni alloggio saranno installati:

Cucina

1 punto luce deviato, 3 punti presa bivalenti, 2 prese 10A, 1 pulsante suoneria d'ingresso, 1 impianto citofonico, 1 punto luce, 1 punto presa esterna stagna.

Soggiorno

1 punto luce deviato, 1 presa bivalente, 1 presa TV, 1 presa telefonica predisposta;

Bagni

1 punto luce interrotto, 1 punto specchio, 1 punto presa Unel;

Lavanderia

1 punto luce interrotto, 1 presa Unel, 1 punto presa lavatrice e 1 punto presa asciugatrice;

Camera matrimoniale

1 punto luce invertito, 3 punti presa bivalenti, 1 punto presa TV e 1 punto predisposto telefono;

Seconda camera

1 punto luce, 3 punti presa bivalenti, 1 punto presa TV e 1 punto predisposto telefono;

Disimpegno notte

1 punto luce invertito, 1 punto presa Unel e 1 punto emergenza

Box

1 punto luce deviato e 2 punti presa bivalente

IMPIANTO CITOFONICO E TELEVISIVO

Impianto citofonico verrà fornito per ogni singolo alloggio, marca e tipo scelti dalla DL, l'impianto televisivo realizzato per ogni singolo alloggio, comprende la posa dell'antenna collegata con 1 presa in soggiorno e 1 presa in ciascuna camera da letto.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni alloggio sarà dotato di impianto fotovoltaico per sopperire il fabbisogno previsto dalla normativa vigente, e comunque non inferiore a 3 KW

IMPIANTO DI MESSA A TERRA

La rete di messa a terra sarà estesa a tutte le prese, secondo la normativa CEI.

L'impianto eseguito secondo le prescrizioni sarà allacciato con corda di rame ai dispersori infissi nel terreno.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Livellazione del terreno:

Sistemazione del terreno alla quota di progetto mediante necessari scavi e/o riempimenti.

Muri di cinta e divisori:

A delimitazione fronte del lotto di intervento verrà realizzata una recinzione costituita da muratura in cls su apposite fondazioni continue di altezza di circa 50, mentre le divisioni interne e laterali saranno realizzate mediante posa di rete plastificata h. 150cm con piantane ogni 250cm

FINITURE

Le finiture riguardanti pavimenti, rivestimenti, impianti sanitari e rubinetteria, oltre alle porte interne, sono compresi nell'elenco qui di seguito e visionabili presso gli show room di Spazio s.p.a. con breve preavviso

SANTARI

Intesa Principe Sospeso

Staffe e cassette Geberit Combifix

SFA piatto ardesia matt

Miscelatori intesa principe

Scaldasalviette Irsap Ares elettrico 1170x580

PAVIMENTI:

Florim Hi Wood 120x20

Florim Natural stone 60x60

Florim Maps 60x60

Florim Artifact 60x60

RIVESTIMENTI:

Florim Natural Stone 30x60

Florim Maps 30x60

Florim Artifact 30x60

Alla DI è riservata facoltà di aggiornare, ampliare o sostituire la selezione con prodotti di simile qualità e prezzo, con particolare riguardo al caso in cui gli elementi siano usciti di produzione.

VARIANTI

Sono peraltro consentite scelte alternative da parte dell'acquirente. Tali scelte dovranno essere comunicate per e-mail alla Promittente in ragionevole tempo, che le analizzerà e se accettate, quantificherà l'importo dei lavori o delle forniture per differenza, controfirmandole per accettazione e definendo eventuali ritardi nella consegna dell'immobile rispetto ai tempi stabiliti dal contratto.

Il pagamento delle varianti o opere extra sarà così regolato:

100% alla firma, con iva al 22%

DIREZIONE LAVORI

La Promittente e la Direzione Lavori, hanno facoltà di apportare modifiche alle opere da eseguire, che ritenessero migliorative e/o più funzionali per una buona riuscita dei lavori.

Le marche ed i materiali potranno essere modificati in relazione alla possibilità di reperimento del mercato ed alle variazioni della normativa vigente.

Resta inteso che le eventuali modifiche, saranno in qualità e costo non inferiori a quelle previste.

PAGAMENTI

Da concordare in sede di preliminare.

Le somme versate prima del rogito di compravendita saranno garantite da fideiussione di primaria compagnia.