

COMUNE DI S. CROCE CAMERINA (RG)

Intervento nella Frazione Marinara
Denominata " Punta – Secca " - Montalbano

Realizzazione di n. sette (7) villette singole – Residenziali
Complesso denominato " SOLEMARE s.a.s. ",

CAPITOLATO DI VENDITA

DESCRIZIONE DELLE OPERE PRINCIPALI

*IL PRESENTE CAPITOLATO E' INDICATIVO
E POTRA' SUBIRE VARIAZIONI DI PARI VALORE*

Descrizione sommaria dell'intervento

L'intervento in oggetto, consiste nella realizzazione di numero sette (7) villette indipendenti ad uso residenziale.

Ciascuna villetta si sviluppa in due piani fuori terra oltre il piano di copertura / mansarda.

Tutte le villette , al piano terra avranno l'uso esclusivo di una porzione di giardino/ veransa.

Nella progettazione dell'intervento e delle aree urbanizzate circostanti, si è dedicata particolare attenzione alle esigenze di accesso e utilizzo da parte di persone con limitate capacità motorie.

Descrizione delle opere principali

1. STRUTTURA

La Struttura inb cemento armato sarà realizzata nel rispetto delle vigenti norme " ANTISISMICHE " del territorio.

Le fondazioni saranno realizzate in cemento armato e dimensionate in funzione delle caratteristiche del terreno risultanti dalle prove geologiche.

La struttura portante è costituita da un telaio di travi e pilastri in cemento armato in opera, dimensione e classe dei calcestruzzi risultanti dai calcoli statici e realizzato secondo le vigenti disposizioni in materia, e da murature portanti.

I solai saranno realizzati in latero-cemento armato, opportunamente coibentati ove necessari ed idoneamente impermeabilizzati sui terrazzi e balconi con guaine bituminose e protetti da superiore pavimentazione. Il solaio di copertura è previsto piano (lastrico solare) e sarà coibentato ed impermeabilizzato conformemente ai recentissimi nuovi aggiornamenti delle Leggi in materia.

2. PARTIZIONI VERTICALI INTERNE

- a. Le murature perimetrali di tamponamento saranno costituite da un muro ,da paramento esterno in blocchi di Poroton da cm. 25.

- b. Le tramezzature interne sono previste generalmente in forati laterizi da cm 8 mentre, quelle che dovranno ospitare componenti impiantistiche particolari quali: cassette dei water, scarichi a parete, collettori impiantistici, ecc., saranno realizzate con forati dello spessore di cm 12;
- c. Le pareti poste tra le unità immobiliari ed il vano scala saranno generalmente eseguite con blocchi di termolaterizio;
- d. il tutto realizzato per ottenere la miglior qualità abitativa nel rispetto dei confinanti

3. ISOLAMENTI TERMICI ED ACUSTICI

Gli isolamenti saranno dimensionati (spessore) in modo da garantire il rispetto dei valori minimi prescritti dalla Legge 10/91 e successive integrazioni e recenti modificazioni.

In particolare per il rivestimento esterno delle villette si procederà col sistema ad isolamento termico detto "Cappotto".

Il sistema a "cappotto" è il sistema di isolamento più performante per realizzare nuovi edifici a basso consumo energetico.

Il sistema a "Cappotto Termico" riduce i consumi energetici anche oltre il 30% proteggendo allo stesso tempo le pareti esterne dall'aggressione degli agenti atmosferici e dagli sbalzi di temperatura. In questo modo si riduce l'utilizzo del riscaldamento e del condizionamento estivo, con un notevole risparmio economico, limitando le emissioni inquinanti.

Il sistema "Cappotto Termico" rappresenta una soluzione alla formazione di condensa e muffe sulle superfici interne delle pareti, garantendo un piacevole comfort nell'abitazione.

Le pareti di divisione tra diverse unità immobiliari saranno isolate acusticamente utilizzando pannelli ad alta densità. Le tubazioni di scarico verticali inserite nei muri, saranno di tipo "silenziate" allo scopo di evitare spiacevoli intromissioni acustiche nel momento di acqua in caduta.

4. INFISSI INTERNI ED ESTERNI

- a. I portoncini di ingresso saranno del tipo "di sicurezza", blindati, con struttura e controtelaio in lamiera di acciaio del tipo con "zanche" a murare. Le ante saranno rivestite, sulla parte interna ed esterna, con pannelli tamburati in legno con le stesse caratteristiche estetiche delle porte interne. La serratura sarà di sicurezza tipo CISA a chiave quadrimappa.
- b. Le finestre e portefinestre, saranno costituite da telai a vetri in plastica rigida rinforzata a taglio termico, con doppia guarnizione di battuta, in due o più partite apribili ad anta. I vetri sono del tipo vetrocamera, con interposta camera d'aria; le superfici vetrate in opera ad una altezza dal pavimento inferiore ad 1,00 m., saranno dotate di lastre di vetro stratificato. L'oscuramento sarà realizzato con avvolgibili in pvc del tipo pesante; tutte le porte finestre e tutti gli infissi degli attici, saranno dotati di predisposizione per la movimentazione motorizzata dei teli-tapparella.
- c. Le porte interne sono previste in legno laccato chiaro, con cassonetto coprimuro, stipite, controstipite e listelli coprifilo sempre in legno laccato chiaro come sopra; la maniglia è prevista del tipo Olivari serie Milena.

5. PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, BATTISCOPIA

Sui pavimenti e rivestimenti in generale, si precisa che le serie sottodescritte potranno essere oggetto, durante l'esecuzione dei lavori, a modifiche di "attualizzazione" da parte delle Ditte Produttrici riguardanti colori e tonalità, senza variarne le caratteristiche qualitative.

ZONA GIORNO e ZONA NOTTE

- 1) Tutti i locali della zona giorno e relativi corridoi, la cucina o angolo cottura e i disimpegni d'ingresso agli alloggi, saranno pavimentati in monocottura tipo Marazzi serie Laghi/Oceani formato 33*33 o Iris o similari. In questi locali si prevede la posa di battiscopa similare al colore del pavimenti
Tutte le camere da letto e ambienti della zona notte saranno pavimentati come sopra.

CUCINE

I rivestimenti delle cucine sono previsti in ceramica monocottura tipo Marazzi serie Spezie/Sapori formato 20*20 o

Iris o similari per una altezza di m. 0,60 sulle sole pareti attrezzate con risvolto sulle pareti laterali di cm 60.

BAGNI

Per i bagni è previsto un pavimento in ceramica monocottura tipo Marazzi serie Corsica formato 20*20 o Iris o similari. Montato accostato a correre. I rivestimenti sono previsti in ceramica tipo Marazzi serie Corsica/Nazioni/Perù formato 20*25 o Iris o similari con posa ortogonale a giunti accostati per una altezza di m. 2,10/2,20 a seconda del formato.

TERRAZZE

Nei terrazzi, la pavimentazione è prevista in piastrelle di gres porcellanato formato 12x25, montato accostato a correre.

VANO SCALA

L'atrio, il vano scale d'ingresso, le rampe, i pianerottoli intermedi e di arrivo, saranno pavimentati con lastre di granito rosaporrino; il battiscopa sarà realizzato in granito come le pavimentazioni.

6. INTONACI, STUCCATURE

Tutte le pareti ed i soffitti interni degli alloggi, del vano scale, ed altri vani in genere, saranno trattate con intonaco premiscelato "PRONTO" a base di calce e cemento, applicato direttamente sul vivo dei muri, seguendo l'andamento strutturale del fabbricato e la conformazione delle murature; la complanarità delle superfici a verifica di "luce riflessa" rientrerà nella norma della "posa a regola d'arte". Eventuali finiture differenti del tipo a "luce radente" dovranno essere richieste e concordate con la Società Costruttrice per poi essere eventualmente valutate.

7. IMPIANTO SOLARE TERMICO

L'impianto solare termico è previsto di tipo "autonomo".

Soprattutto in Sicilia il sole è fonte di energia inesauribile, che può essere raccolta, immagazzinata e usata per molteplici scopi. L'impianto solare termico permette di utilizzare il sole per il riscaldamento delle abitazioni e per riscaldare l'acqua sanitaria. Questa tipologia di impianto può essere installata al posto di una caldaia tradizionale, anche in abbinamento, se necessario, ad uno scaldabagno piccolo. Il sole, tramite i suoi raggi solari, riscalda la superficie terrestre ed è su questo semplicissimo concetto che si basa il solare termico. Grazie al principio dell'irraggiamento, è possibile raccogliere l'energia solare e accumularla.

8. IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 1,5 KW

L'impianto proposto di potenza complessiva pari a 1,5kW è destinato principalmente ad utenti domestici con consumi elettrici contenuti, indicativamente pari a 2250kWh equivalenti ad una spesa annua di circa 405 Euro. Per questo tipo d'impianto occorrono solamente 12 mq circa di tetto purché i moduli fotovoltaici vengano opportunamente orientati verso sud e risultino privi di significativi ombreggiamenti. In Italia è attivo un meccanismo di incentivazione, definito "Conto Energia", per la produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici. Lo Stato riconosce, per 20 anni, ai cittadini e alle aziende proprietarie di impianti fotovoltaici un contributo per tutta la produzione di energia elettrica. All'incentivo statale in "Conto Energia" si aggiungono i vantaggi dovuti al meccanismo di Scambio sul Posto. Per maggiori approfondimenti consulta la guida al fotovoltaico di Enel.si.

9. IMPIANTO IDRICO SANITARIO – CONDIZIONAMENTO

L'impianto idrico sanitario, comprenderà sanitari aventi le seguenti caratteristiche:

Lavabi, bidet, vasi:

- Serie QUINTA della Pozzi Ginori o serie LAUFEN PRO A, con rubinetteria monocomando marca Ideal Standard serie CERAMIX o marca INTESA serie KANDINSKY o similare (NON SONO PREVISTI ARREDI DI ALCUN GENERE QUALI: PIANI IN MARMO PER LAVABI INCASSATI, MOBILETTI ecc.);

Piatti doccia :

- In gres porcellanato bianco dim. 70x70, con rubinetteria monocomando da esterno con deviatore automatico, corredato di doccetta marca Ideal Standard serie CERAMIX, marca INTESA serie KANDINSKY o similare

o altre serie di pari livello qualitativo

La dotazione tipica, salvo diverso disegno, sarà la seguente:

- Cucina: attacco per lavello, attacco per lavastoviglie;
- Bagno principale: vaso, bidet, lavabo, doccia (attacco per lavatrice ove non previsto il secondo bagno);
- Bagni secondari (ove previsto): vaso, bidet, lavabo, doccia, attacco per lavatrice (ove previsto);

Per la posizione e per il tipo e quantità dei sanitari, farà comunque fede il disegno di progetto finale degli impianti.

Nel soggiorno e nella camera principale, di tutte le villette è prevista la predisposizione di impianto di raffrescamento (solo freddo) del tipo a "SPLIT", con unità condensanti da prevedere all'esterno, per un massimo di n. 3 condizionatori per ogni villetta.

10. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia in tutti i locali di abitazione e nel vano scale mentre, nell'interrato sarà esterno secondo le normative vigenti.

Le apparecchiature montate saranno della marca Geewiss serie Sistem con placche in tecnopolimero serie Top Sistem.

La colonna montante di ogni alloggio avrà tubazione indipendente con partenza dal quadro contatori, posto secondo le indicazioni dell'Ente erogatore del servizio e della Direzione dei Lavori.

a. Ogni alloggio sarà dotato di interruttori automatici del tipo magnetotermico differenziale ad alta sensibilità (salvavita) e di impianto di messa a terra equipotenziale per tutte le prese e le masse metalliche.

I punti di utilizzazione previsti nei vari alloggi saranno di massima, i seguenti:

- Soggiorno pranzo:
 - n. 2 punti luce interrotti;
 - n. 3 prese 10/16A+T tipo bipasso;
 - n. 1 presa 16A;
 - n. 1 presa TV terrestre;
 - n. 1 punto recapito per antenna satellitare;
 - n. 1 presa telefonica;
 - n. 1 punto collegamento termostato
- Cucina:
 - n. 2 punti luce interrotti;
 - n. 2 presa 10/16A+T con protezione magnetotermica;
 - n. 2 prese 10/16A+T bipasso;
- Disimpegni:
 - n. 1 punti luce deviato
 - n. 1 presa 10/16A+T bipasso;
- Bagno principale:

- n. 2 punti luce interrotti (di cui uno a parete);
- n. 1 presa 10A;
- n. 1 presa predisposizione vasca idromassaggio;
- Bagno secondario (dove previsto):
 - n. 2 punti luce interrotti (di cui uno a parete);
 - n. 1 presa 10;
- Camera da letto doppia:
 - n. 1 punto luce invertito;
 - n. 3 prese 10/16A+T bipasso;
 - n. 1 presa TV;
- n. 1 punto recapito per antenna satellitare (ove previste più camere matrimoniali: solo in una a scelta);
- n. 1 presa telefonica;
- Camera da letto singola:
 - n. 1 punto luce deviato;
 - n. 2 prese 10/16A+T bipasso;
 - n. 1 presa 16A;
 - n. 1 presa TV;
 - n. 1 presa telefonica;
- Ingresso (dove previsto)
 - n. 1 punto luce interrotto;
 - n. 1 prese 10/16A+T bipasso;
- Giardini privati (per gli alloggi piano terra):
 - n. 2 punti luce interrotti;
- Terrazze
 - n. 2 punti luce interrotti;
 - n. 1 punto luce interrotto;

b. L'impianto elettrico delle zone comuni farà capo ad un contatore dei servizi comuni.

Dal quadro servizi comuni, partiranno le linee di alimentazione per l'impianto di illuminazione esterna.

L'impianto di illuminazione esterna è previsto con corpi illuminanti stagni, la cui accensione avverrà automaticamente mediante interruttore crepuscolare.

- c. L'impianto telefonico consiste nella posa in opera di tubazioni sottotraccia, delle cassette e delle scatole necessarie a ricevere i conduttori posti in opera da Telecom Italia s.p.a. o da altro gestore.
- d. Per ogni unità immobiliare sarà installato un apparecchio video citofonico del tipo a parete con telecamera incorporata nella placca pulsantiera generale posta al cancello di ingresso principale e apparecchio di video ricezione posto nell'ingresso d'ogni alloggio.
- e. L'impianto televisivo sarà di tipo centralizzato e sarà costituito da:
 - Ricezione terrestre:
 - gruppo di ricezione dei 3 canali RAI e 6 delle maggiori reti private nazionali e locali;
 - gruppo di antenne con ingressi a banda separata;
 - amplificatori di segnale modulare autoregolati a filtri attivi indipendenti (uno per ogni canale); rete di distribuzione eseguita con cavo coassiale schermato ad isolamento solido in rame stagnato, posato entro canalizzazioni indipendenti;
 - Ricezione satellitare:
 - parabola opportunamente orientata di diametro adeguato;
 - convertitori ed amplificatori di segnale strutturati in modo tale da garantire la ricezione dei canali satellitari;
 - due punti di recapito ricezione per ogni unità immobiliare;

11. FINITURE

- a. I bancali delle finestre e le soglie delle portefinestre delle singole unità immobiliari sono costituiti da elementi in pietra artificiale (cemento colore naturale), opportunamente
- b. Per alloggiare i contatori ed i quadri elettrici delle varie unità immobiliari e degli impianti condominiali, sono previsti armadi in legno o metallo.

- c. Per alloggiare i contatori del gas e dell'acqua saranno realizzati appositi manufatti coibentati, protetti da sportelli in lamiera di acciaio verniciata da dimensionare e collocare in accordo con l'Ente erogatore dei servizi e su indicazione del Direttore dei Lavori.
- d. Eventuali protezioni esterne agli accessi, quali cancellate e/o inferriate fisse o apribili, dovranno essere realizzate secondo lo schema predisposto dal progettista.

12. SISTEMAZIONI ESTERNE

a. VIABILITA' COMUNE

I percorsi carrabili e i parcheggi comuni, all'interno del lotto, saranno pavimentati in masselli di cemento con finitura superficiale tipo "graniglia di pietra naturale".

I percorsi pedonali saranno realizzati con lastre in cemento con finitura superiore a "ghiaietto lavato";

b. RECINZIONI PERIMETRALI E CANCELLI

La perimetrazione del lotto verrà realizzata:

- o sulle recinzioni poste a delimitazione del confine del lotto, ove si verificano dislivelli superiori a 50 cm, saranno montate delle barriere in acciaio zincato, come da progetto;

13. DISPOSIZIONI FINALI

Tutte le spese per gli allacciamenti e stipula contratti per erogazione metano, energia elettrica, impianto telefonico ed acquedotto, sono a carico dell'acquirente da liquidarsi prima del Rogito Notarile

La società promittente venditrice si riserva la facoltà di effettuare varianti al presente capitolato, a livelli di qualità omogenei a quanto qui dichiarato.

Per ogni categoria di finitura, verrà di norma offerta agli acquirenti la possibilità di scelte alternative nella gamma di alcuni tipi e prodotti selezionati dalla società venditrice.

Particolari esigenze di trasformazione degli alloggi e delle dotazioni impiantistiche potranno essere soddisfatte in accordo con i criteri generali di progettazione e di programmazione del cantiere e previa approvazione della Società promittente e della Direzione dei Lavori.

Tutti i rapporti economici derivanti da scelte di varianti o modifiche intercorreranno esclusivamente e direttamente con la Società promittente venditrice e dovranno essere pagati per il 50% all'atto della richiesta ed accettazione del preventivo stesso e il restante 50% alla consegna dei lavori stessi.

**N.B.: IL PRESENTE CAPITOLATO E' INDICATIVO E POTRA' SUBIRE
VARIAZIONI CHE SARANNO PUNTUALMENTE COMUNICATE
ALL'UFFICIO VENDITA**