

**COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO
UNIFAMILIARE**

CAPITOLATO TIPO

IMPRESA EDILE
PERSELLO DARIO & FIGLI SRL
Via San Valentino 12-Fraz. Farla
33030 MAJANO (UD)

1. PREMESSA

Il presente “capitolato Tipo” è stato concepito per dare un’indicazione sulle caratteristiche tecniche e sulle finiture finali dei nostri edifici chiavi in mano, personalizzabili in qualsiasi momento.

2. DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

MATERIALI COSTRUTTIVI TIPO TARCENTO

Data la realizzazione in zona sismica di prima categoria si adotteranno le strutture migliori per sopperire alle spinte sismiche: *** Le dimensioni delle strutture portanti e lo spessore degli isolamenti saranno quelle risultanti dai calcoli depositati presso la Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici di Udine.**

- fondazioni continue armate;
- vuoto sanitario zone abitabili, costituito da da iglù di altezza cm. 30/35 posati entro le fondazioni e con aerazioni poste sulle pareti perimetrali del fabbricato;
- muratura portante in elementi laterizi dello spessore di cm. 25* legati con malta bastarda;
- travi, pilastri e cordoli in cls.*;
- ghiaione posato entro le fondazioni del porticato e del posto auto e sul perimetro del fabbricato;
- gettata unica -solaio e marciapiede- di massetto in calcestruzzo armato con rete metallica;
- il secondo solaio sarà costituito da travetti prefabbricati, in laterizio e pignatte;
- solaio di copertura nella zona giorno e della zona notte sarà in legno di abete a vista, del tipo aerato, costituito da:
 - orditura primaria in travi di legno lamellare;
 - orditura secondaria in travi di legno massiccio;
 - tavolato realizzato con perline trattate nella parte a vista con prodotto protettivo;
- pacchetto areato composto da: barriera vapore, isolante da cm 12 nelle zone abitabili, listelli e retina di testa in pvc per il passaggio di aria, tavolato grezzo di chiusura, escluso sporti di linda e porticati;
- impermeabilizzazione del solaio di copertura con guaina ardesiata 4,5 Kg/mq.
- tramezzature in laterizio forato da cm. 8 intonacato su ambo i lati (no intercapedine);
- isolamento termico sui muri perimetrali esterni a cappotto con pannelli di lastra EPS 100 da cm 14*;
- isolamento del solaio piano terra e 1° piano con massetto alleggerito termoisolante tipo isocal;
- isolamento del solaio di copertura vedi pacchetto.

Pacchetto muri perimetrali

1. Intonaco sp. 1,00 cm.
2. Laterizio modulare da cm. 25*
3. Cappotto con pannelli di lastra EPS 100 da cm 14*
4. Rivestimento a graffiato mm 1,5

Pacchetto solaio

piano terra

1. piastrella sp. 1 cm.
2. caldana sp 6 cm
3. pannelli isolanti da cm. 3 bugnati per la posa del riscaldamento a pavimento
4. isocal sp cm. 8
5. vuoto sanitario compreso di soletta armata

1° piano

1. prefinito sp. 1 cm..
2. caldana sp 6 cm
3. pannelli isolanti da cm. 3 bugnati per la posa del riscaldamento a pavimento
4. isocal sp cm. 8
5. soletta di opportuno spessore
6. intonaco interno sp. 1,5 cm

Pacchetto copertura

1. tegole portoghesi di colore rosso (per il colore effetto "anticato" tipo Brizzarelli Anticaperusia €/mq. 2,00+ IVA)
2. colmo ventilato
3. impermeabilizzazione con guaina 4,5 Kg/mq.
4. Pacchetto isolante compreso di tavolato/osb isolante da cm. 12 compreso di canali per il passaggio della ventilazione; sporti di linda e porticati non verranno isolati.
5. freno al vapore
6. Tavolato sp. 2 cm (perline)

Pacchetto copertura tettoia posto auto

1. Lamiera grecata in alluminio preverniciato colore testa di moro.
2. impermeabilizzazione con guaina 4,5 Kg/mq.
3. Tavolato sp. 2 cm (perline)

3. OPERE DI FINITURA

ESTERNO

- manto di copertura con tegole curve tipo portoghesi di colore rosso;
- grondaie, scossaline, mantovane e pluviali in alluminio preverniciato colore testa di moro di opportuno spessore e sviluppo;
- SERRAMENTI
 - serramenti posati sul filo intonaco interno, in legno Meranti Lamellare o Okoumè Lamellare tinta noce tipo Marinig della sezione di mm. 68 x 80/110 con una o due ante e vetro isolante tipo 4+16+4 Basso Emissivo con Gas Argon, canalina, fissato con listello interno con chiodatura a scomparsa e siliconato sull'intero perimetro di battuta sia internamente che esternamente, due guarnizioni di tenuta complanare e continua sull'intero perimetro dell'anta, chiusura anta e ribalta; gocciolatoio in alluminio testa di moro posto sul traverso inferiore delle finestre. Ferramenta di sostegno e chiusura tipo Maico in acciaio finitura argento, con almeno 4 punti di chiusura dei quali due sono di tipo antieffrazione, cornici coprifilo sia interna che esterna, maniglia in alluminio finitura argento F1 tipo Hoppe serie Atlanta. Verniciatura: trattamento ad impregnante più due mani di finitura all'acqua semiopaca per esterni, a garanzia di una notevole durata nel tempo. Posa in opera comprensiva dei coprifili interni ed esterni, più la sigillatura con silicone e schiume espandenti. Portafinestra con vetrocamera antinfortunio 3-3+14+3-3 Basso Emissivo con Gas Argon, Finestre senza oscurato con vetrocamera di sicurezza 4+15+4-4 Basso Emissivo con Gas Argon.
 - Oscuro Monoblocco (scuretto) con cassa da mm. 43x65/84 accoppiato a finestra o porta vetrata (vedi sopra) e oscurato a due o quattro ante "libro" del tipo in multistrato marino modello similscandola dello spessore di mm. 40 (larghezza massima foro cm 140). Cardini di sostegno laterali con perno a sfilare, anuba e chiusura con catenaccio alla romana con dispositivo di bloccaggio, verniciati nero a polveri. Le caratteristiche di verniciatura sono identiche alla voce precedente. Colore tinta noce. Per questione di certificazioni/garanzie la larghezza massima del foro non può superare i cm 140.
 - Portoncino di ingresso stesso legno e finitura, vetrocamera antinfortunio e di sicurezza 3-3+14+3-3 Sat Basso Emissivo con Gas Argon comprensivo di serratura a sette punti di chiusura, (quattro nottolini e tre rostri) robuste cerniere di sostegno a due gambi registrabili, pomolo e maniglia con finitura argento F1 tipo Hoppe serie Atlanta, cornici coprifilo interni ed esterni. Disegno: MOD. PN01 (T110) con quattro traverse orizzontali e cinque vetri. Colore tinta noce tipo Marinig.
- soglie esterne in pietra fossena da cm 3,00 a taglio di sega;
- cappotto sui muri perimetrali esterni da cm. 14,00* con finitura a graffiato di colore bianco o colori chiari escluso colorazioni forti;
- colonne del porticato in calcestruzzo e intonacate;
- pavimentazione del portico e marciapiedi perimetrali con palladiana; zoccolatura degli stessi con battiscopa in pietra piacentina da cm h 8 x sp 1;
- Vialto carraio/pedonale in ghiaino;

INTERNO

- solaio di copertura eseguito in legno di abete come già descritto;
- intonacatura delle pareti con intonaco premiscelato a base cementizia;
- realizzazione di una torretta-camino intonacata e finita a marmorino con cappello alla friulana per la predisposizione di una canna fumaria per una stufa a legna nella zona adibita a soggiorno;
- pavimenti dei locali con piastrelle in gres porcellanato di prima scelta aventi le seguenti dimensioni*:
 - P.T. zona giorno e studio 33X33-45x45 (formati diversi visibili presso la ditta Maschio);
 - pavimento e rivestimento bagni (fino H. cm. 200 circa) con piastrelle 20X20-20x40 ecc escluso greche e decori;
 - rivestimento cucina (fascia visibile lato mobili) con piastrelle 20x20 escluso decori;
 - **Se verranno scelte piastrelle con un costo superiore dovrà essere corrisposta la differenza dell'acquisto. Non sono comprese nel prezzo greche, decori, matite, listelli, mosaici ecc. ed ogni altro elemento decorativo, pose particolari o posa di piastrelle rettificata. Per eventuali varianti verrà chiesto un prezzo equo in base alle normali quotazioni di mercato.
 - *campionatura, formati e capitolato visibili presso la Ditta Ceramiche MASCHIO di Buia (previo appuntamento con venditore: Marialisa Bellina 0432/960818- chiamare mattino da lunedì a sabato)
- pavimentazione della zona notte (camera matrimoniale 1° piano, camera singola 1° piano, soppalco 1° piano) con prefiniti a due strati 10mm.sp. (4mm legno nobile supporto in multistrato di betulla o similari e 5 mani vernice rispondenti normativa CE), 65/70mm. Larghezza- 420/600mm. Lunghezza- nelle seguenti essenze rovere Slavonja UNI, iroko Africa UNI;
- scala di collegamento tra piano terra e primo piano del tipo autoportante a giorno Novalinea modello Style con gradini in faggio listellare tinta a scelta su campionario. Ringhiera di protezione formata da montanti bilama in acciaio color grigio alluminio o bianco o nero, n. 6 tondini in inox Ø12, corrimano cilindrico in legno o inox da capitolato;
- zoccolatura di tutti i locali tranne cucina lato mobili e bagni con battiscopa nelle essenze del capitolato (rovere, iroko, tanganica);
- tinteggiatura di tutti i locali con prodotto traspirante di colore bianco;
- porte interne cieche lisce a battente, escluso porte scorrevoli, in legno Tanganica naturale o tinta ciliegio liscio, Tanganica naturale e/o tinta ciliegio intarsio trasverso/spinato/orizzontale, Rovere naturale e/o laccato bianco liscio RAL 9010, maniglia in alluminio finitura argento F1 tipo Hoppe serie Atlanta visibili presso la Ditta FAPLA srl di Majano Fraz. Farla (su appuntamento chiedere della Sig.ra Dalia o Stefano 0432/959055);

4. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà a pavimento tipo mb-calore costituito da una caldaia murale con scarico a tetto collocata nel vano centrale termica (tipo marca IMMERGAS modello VICTRIX 12* KW per solo riscaldamento) a condensazione alimentata a Gas metano, serpentina in tubo reticolato, compreso isolante sp 3 cm., collettori e quanto necessario al funzionamento dell'impianto; nr. 2 termostati e n. 2 valvole di zona che separano la zona giorno dalla zona notte. N. 1 pompa di calore sanitaria marca tipo Ariston Modello Nuos Solar con serbatoio in acciaio capacità l. 250. Il tutto collocato nel vano centrale termica.

5. IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario della rete di distribuzione sarà costituito da:

- tubazioni in polietilene rigido atossico di adeguato diametro, ricoperte da una guaina isolante;
- lavabo a basamento in ceramica di colore bianco marca tipo DOLOMITE serie CRISTALLO o serie NOVELLA con miscelatori tipo PAFFONI NETTUNO DUE*.
- bidet a basamento in ceramica di colore bianco marca tipo DOLOMITE serie CRISTALLO o serie NOVELLA con miscelatori tipo PAFFONI NETTUNO DUE* .
- vaso a basamento in ceramica di colore bianco marca tipo DOLOMITE serie CRISTALLO o serie NOVELLA completo di sedile, cassetta esterna placca con placca a 2 tasti bianca*;
- piatto doccia in ceramica ad angolo cm. 80x80 marca tipo DOLOMITE di colore bianco miscelatore Paffoni Nettuno Due, asta doccia*;
- vasca marca tipo IDEAL STANDARD serie PRAXIS acrilica ad incasso cm. 170x70 con miscelatori tipo PAFFONI NETTUNO DUE* ;
 - BAGNO Piano Terra composto da un lavabo a basamento, un piatto doccia cm. 80x80, un vaso e un bidè a basamento, termoarredo marca tipo De Longhi mod. Dolce Vita con resistenza elettrica completo di comando termostatico;
 - BAGNO 1° Piano composto da un lavabo a basamento, una vasca 170x70, un vaso e un bidè a basamento, termoarredo marca tipo De Longhi mod. Dolce Vita con resistenza elettrica completo di comando termostatico.
- attacchi lavatrice in vano lavanderia.
- predisposizione di un punto acqua in prossimità delle colonne dei posti auto a nord e uno sulla facciata a sud in prossimità della centrale termica;
- predisposizione di un punto enel in prossimità del pozzetto di entrata nell' abitazione a nord;
- predisposizione impianto di condizionamento, con bocchetta posta una nella zona giorno, una nella zona notte;
- impianto fotovoltaico realizzato nella misura minima di Legge (eventuale aumento di potenza a carico dell'acquirente);
- un punto gas per piano cottura e un punto gas per l'alimentazione della caldaia (eventuali aggiunte di altri punti saranno extra capitolato)

6. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico della rete di distribuzione è realizzato in base alle normative vigenti ed è completo di posizionamento in aggiunta alle normali prese di corrente-TV-SIP-punti luce, di una presa TV e telefono in ogni camera, predisposizione impianto antifurto (solo tubi posti su ogni apertura esterna e per rilevatori), palo sostegno antenna TV, impianto citofono, lampada di emergenza. I materiali avranno marchio di qualità IMQ (scatole, tubi, filo ecc.), le apparecchiature (interruttori, prese ecc.) saranno della marca tipo VIMAR serie PLANA. Placche copri interruttori in plastica di colore bianco. N. 5 punti luce esterni posti sui muri perimetrali dell'abitazione. Esclusi eventuali punti luce esterni da giardino da contabilizzare a parte, concordati e sottoscritti prima della loro esecuzione.

7. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Si prevede l'installazione di un impianto di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica nella misura minima di Legge. L'impianto sarà completo di tutte le apparecchiature necessarie quali l'inverter, quadri di campo, scaricatori, linee elettriche. I pannelli saranno appoggiati alla copertura.

8. PROTEZIONI

L'impianto di terra, opportunamente progettato e verificato, prevede dispersori a puntazza collegati con corda di rame nuda posata entro gli scavi.

Rubinetti di arresto tipo incasso a cappuccio chiuso cromato per l'intercettazione dell'acqua calda e fredda dei bagni.

9. NOTA CONCLUSIVA

La presente descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell'immobile, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di variazioni nella fase di esecuzione degli edifici. Il progetto potrebbe pertanto essere soggetto a piccole modifiche a seguito del Calcolo strutturale e degli impianti previsti.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

Ogni eventuale variante verrà apportata, previa approvazione della Direzione dei Lavori e della Committente, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri.

Quanto non espressamente indicato o menzionato è da ritenersi escluso dal presente capitolato.

10. ONERI A CARICO DELL'IMPRESA

Sono a carico dell'impresa le seguenti spese:

Oneri di spesa riguardanti la bucalossi, spese tecniche, oneri- bolli e diritti di segreteria relativi al Permesso di Costruire e all'Agibilità del fabbricato.

11. ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Sono a carico del cliente le seguenti spese:

Oneri di spesa relativi a tasse, concessioni, bolli etc. in relazione ai contratti di fornitura delle utenze ai pubblici servizi (Enel, Gestore di rete GSE (fotovoltaico), Gas Metano, Acquedotto, Telefono e Fognature ecc) ecc.

Spese per eventuali varianti previste o da prevedere. Tutti i lavori saranno eseguiti come da progetto e lavori diversi dal presente capitolato o in eccedenza, richiesti dall'acquirente, verranno conteggiati e pagati a parte e verranno concordati e sottoscritti prima della loro esecuzione.

Spese per l'atto notarile, per imposte di registro, ipotecarie e catastali e/o IVA.

Nell'interesse di entrambe le parti, il presente "Capitolato Tipo" composto da nr. 8 pagine è parte integrante e vincolante del "Preliminare/Proposta di Acquisto/Contratto di Appalto".

Majano, lì

**IMPRESA EDILE
PERSELLO DARIO & FIGLI SRL**