

GEPI

COSTRUZIONI

CAPITOLATO DELLE OPERE

Lavori di Costruzione di n.10 ville site in Catania
tra la via Passo Gravina e la via Maria Mimì Lazzaro.

STRUTTURA PORTANTE:

Sarà del tipo intelaiata in cemento armato secondo le disposizioni del D.M. 14 gennaio 2008 e delle norme vigenti al momento del rilascio della Concessione Edificatoria, con fondazioni continue del tipo a travi rovesce, solai in latero cemento gettati in opera e travi, pilastri e setti in c.a.

ISOLAMENTO STRUTTURA-TERRENO:

Il solaio, le fondazioni e le strutture del piano terra verranno isolate dal contatto col terreno interponendo uno strato di guaina bugnata sotto il magrone di fondazione e realizzando una intercapedine ventilata ed ispezionabile lungo il perimetro esterno del piano e al di sotto del solaio, a garanzia di salubrità degli ambienti.

MURATURA PERIMETRALE:

Le murature di tamponamento esterne dei prospetti principali rifiniti con rivestimento ceramico saranno costituite da blocchi ad incastro di laterizio porizzato con giacitura dei fori verticali ad alto isolamento ed inerzia termica del tipo ISOPOR T 700 IS dello spessore di cm 36.5, i ponti termici saranno trattati con tavole ad isolamento migliorato con lana di roccia all'interno dello spessore di cm 6. Le murature di tamponamento degli altri prospetti saranno costituite da blocchi in laterizio porizzati del tipo ISOPOR 600S dello spessore di cm 30 di supporto al successivo strato di Termo-cappotto.

FINITURE PARETI ESTERNE

I prospetti principali esterni rifiniti con rivestimento ceramico saranno costituiti da intonaco di tipo civile composto da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato di sestiato, traversato con malta di cemento e calce, e un terzo strato di finitura con tonachina; negli altri prospetti si applicherà Termocappotto della IVAS (termok8) costituito da pannelli in EPS (polistirene espanso) di spessore adeguato opportunamente rasati con armatura in fibra di vetro e rifiniti con plastico murale.

FINITURE PARETI INTERNE:

Le superfici dei locali interni saranno rifinite con intonaco di tipo civile composto da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato di sestiato, traversato con malta di cemento e calce, da un terzo strato di finitura bianca per interni a base di cemento bianco e calce ed un ultimo strato di rasatura bianca per interni a base di cemento bianco, calce e finissima polvere di marmo idoneo a ricevere qualsiasi tipo di pittura. Tutti gli ambienti, disimpegni inclusi, saranno rifiniti con pittura lavabile tipo ducotone, mentre i soffitti ed i servizi saranno rifiniti con pittura a tempera o similare.

TRAMEZZATURE INTERNE:

Le tramezzature interne verranno realizzate in blocchi di laterizio forati dello spessore di cm 8 e cm 12 secondo quanto disposto dalla D.L.; le pareti divisorie tra unità immobiliari adiacenti, laddove presenti, saranno costituite da blocchi di laterizio associati a materiale fonoisolante.

PAVIMENTI:

I pavimenti delle unità immobiliari saranno in gres porcellanato di prima scelta di marca RAGNO o similare; nei servizi saranno di ceramica abbinati ai rivestimenti e in tutti gli altri vani utili saranno in gres porcellanato, il tutto a scelta dei signori acquirenti fra i campioni approntati dall'impresa. In tutti gli ambienti con esclusione di quelli già rivestiti, saranno collocati zoccolotti battiscopa in ceramica o in legno.

RIVESTIMENTI:

Il rivestimento della cucina e dei bagni sarà effettuato con piastrelle in ceramica fino all'altezza delle porte, sulle pareti a scelta dei sigg. acquirenti per i bagni e solo sulle pareti attrezzate per la cucina, il tutto a scelta fra i campioni approntati dall'impresa.

La lavanderia sarà rivestita sui quattro lati con piastrelle in maiolica fino all'altezza delle porte, del tipo adottato dall'impresa.

INFISSI ESTERNI:

Saranno costituiti da:

SERRAMENTI IN ALLUMINIO con profili a TAGLIO TERMICO ad ante a battente con sistema di tenuta agli agenti atmosferici del tipo a GIUNTO APERTO con sistema limitatore di apertura incorporato, di colore a scelta della D.L..

VETROCAMERA tipo Planitherm 4s SELETTIVO (basso emissivo + controllo solare) con interposto gas ad alto isolamento termico (Argon); tale vetro (SGG Climaplust 4S) conferisce alla vetrata le proprietà di isolamento termico rinforzato (ITR) in inverno e di protezione solare d'estate garantendo un isolamento termico tre volte superiore rispetto a quello di una normale vetrata isolante e riduce di due volte la trasmissione diretta di calore attraverso la vetrata stessa (Fonte: Saint Gobain Glass).

SISTEMA MOTORIZZATO DI OSCURAMENTO ORIENTA realizzato con profilati estrusi in lega di alluminio con integrazione domotica (apertura/chiusura contemporanea da un punto prestabilito). ORIENTA è la sintesi tra la persiana e l'avvolgibile ed unisce solo i vantaggi di questi due prodotti; il sistema, infatti, consente tre modalità di posizionamento:

1. Telo completamente aperto raccolto in alloggiamento a scomparsa nella muratura
2. Telo completamente chiuso per un massimo oscuramento
3. Telo completamente abbassato con lamelle inclinate verso l'esterno con funzione frangisole e la possibilità di graduare la quantità di luce in ingresso (Fonte: Avvolgibile Orienta).

PORTE INTERNE:

Le porte interne saranno tamburate di colore bianco, complete di tutta la ferramenta necessaria; il portoncino d'ingresso sarà del tipo blindato con coloritura dei pannelli interni ed esterni a scelta della D.L..

IMPIANTO IDRAULICO:

L'erogazione dell'acqua sarà a contatore. La distribuzione avverrà mediante un collettore per ogni piano con tubazione sottotraccia multistrato differenziata in calda e fredda.

APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA:

BAGNO CANTINA: sarà collocato un piatto doccia, un lavabo, un bidet ed un vaso del tipo Pozzi Ginori modello FANTASIA o similare.

BAGNO PIANO RIALZATO: sarà collocato un lavabo, un bidet ed un vaso con cassetta scarico incassata del tipo sospeso Pozzi Ginori modello FAST o similare.

BAGNO PIANO PRIMO (principale): sarà collocata una vasca da bagno idromassaggio in metacrilato delle dimensioni di cm 170 x 70, un lavabo, un vaso con cassetta di scarico incassata e un bidet del tipo sospeso Pozzi Ginori modello FAST o similare.

BAGNO PIANO PRIMO (secondario): sarà collocato un piatto doccia, un lavabo, un vaso con cassetta scarico incassata, un bidet, del tipo Pozzi Ginori modello FAST o similare.

LAVANDERIA: Nella lavanderia sarà collocato un lavatoio in metacrilato.

La rubinetteria sarà del tipo pesante di marca CISAL o similare, costituita da un gruppo miscelatore monocomando collocato uno nel lavabo, uno nel bidet e uno con doccetta nella vasca da bagno. Altro gruppo miscelatore sarà installato nella lavanderia con attacco lavatrice.

IMPIANTO ELETTRICO – TELEFONICO – CITOFONICO TV - ANTINTRUSIONE

L'impianto elettrico sarà realizzato sottotraccia in tubo isolante in PVC corrugato con scatole di alloggiamento degli apparecchi di derivazione incassate nella muratura, sempre in PVC, di adeguate dimensioni; sarà costituito da 2 circuiti separati (prese ed illuminazione) con una lampada a commutatore e tre prese di corrente per ogni camera.

Ogni circuito (luce e prese) sarà provvisto di interruttore magnetotermico e un ulteriore interruttore magnetotermico differenziale a protezione di tutto l'impianto.

Unitamente alla linea 220 volt di fase e neutro sarà predisposto un conduttore di protezione per la messa a terra di tutti i punti di utilizzazione, prese e luce. Nei servizi vi saranno una lampada semplice e due prese di corrente; la villa sarà dotata di apparecchiature modulari per il comando e il prelievo dell'energia elettrica, da incasso, marca BITICINO o similare della serie MATIX o similare complete di placche a scelta della D.L. Il contatore sarà unico e verrà installato secondo le prescrizioni ENEL.

L'impianto antifurto predisposto sottotraccia di marca AVS con controllo telefonico remoto sarà costituito da una centrale provvista di modulo GSM, un inseritore a tastiera collocato all'ingresso dell'unità immobiliare e relativi sensori da interno all'infrarosso.

L'impianto telefonico sarà costituito di sei prese per ogni unità immobiliare e completo di cassetta da collocare in apposito locale.

Ogni piano delle singole unità immobiliari sarà dotato di impianto video-citofonico con comandi per l'apertura dei cancelli d'ingresso (pedonale e carrabile).

Sarà eseguito impianto antenna T.V. completo con una presa per ogni vano utile, cucina compresa, e canalizzazione (predisposizione) per impianto parabolo satellitare.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:

In tutti i vani, bagni e cucina inclusi, sarà installato impianto di riscaldamento autonomo a radiatori in alluminio preverniciato e termoarredi per i servizi, completo di caldaia a gas, installata in terrazza, per la produzione anche di acqua calda sanitaria.

IMPIANTO SOLARE TERMICO:

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria costituito da n.2 pannelli solari installati sulla copertura dei vani tecnici con boiler di accumulo integrato.

IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO ESTIVO:

Il soggiorno, la cucina e le camere da letto saranno dotati di predisposizione di impianto di condizionamento d'aria estivo sezionato per ogni piano (rialzato e primo), sono escluse le apparecchiature (unità esterna ed unità interne) ed i relativi montaggi.

IMPIANTO ASCENSORE:

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un impianto ascensore, senza locale macchine, di tipo elettrico a 3 fermate (seminterrato, rialzato, primo) con apertura e chiusura porte automatica del tipo CEAM evolux-eco alimentato a batteria; l'innovativo sistema rigenerativo consente infatti di risparmiare sui costi di allacciamento ed esercizio ed è in grado di recuperare fino al 30% dell'energia elettrica utilizzata durante la corsa e renderla disponibile per la successiva movimentazione dell'impianto. Per alimentare evolux-eco è sufficiente la normale rete elettrica a 220V monofase ed una potenza inferiore ad 1Kw. (Fonte CEAM s.r.l.).

CANCELLI – RINGHIERE - LAVORI IN FERRO

Il cancelli d'ingresso, pedonale e carrabile, saranno eseguiti in ferro e verniciati con una mano di antiruggine e due mani di smalto di colore RAL a scelta della D.L. così come tutte le ringhiere e i lavori in ferro; il carraio sarà provvisto di motorizzazione elettrica ed apertura con comando a distanza (telecomando bicanale in numero 1 per unità abitativa).

Le ringhiere dei balconi saranno in profilati in ferro di opportuna sezione con pannellature in vetro, le ringhiere delle scale saranno in profilati in ferro piegato e sagomato secondo le indicazioni della D.L..

COPERTURA:

La copertura delle unità immobiliari sarà del tipo a terrazza calpestabile, costituita da uno strato di polietilene in fogli con funzione di barriera al vapore, uno strato di materiale ad alto potere termoisolante del tipo XPS (polistirene estruso), uno strato di massetto delle pendenze alleggerito con argilla espansa ad alto isolamento termico, uno strato di impermeabilizzazione costituito da guaina bituminosa sovrapposta, uno strato di rifinitura con mattonelle in ceramica a scelta della D.L.

La terrazza verrà arricchita con strutture frangisole in acciaio zincato, verticali e orizzontali, lungo il perimetro di separazione tra le unità immobiliari, di colore a scelta della D.L..

FOGNATURA:

Ogni unità immobiliare sarà dotata di fossa imhoff e pozzo assorbente indipendenti, secondo le prescrizioni della normativa vigente in materia.

GARAGES - SPAZI ESTERNI:

I vani garages delle unità immobiliari saranno dotati di portoni sezionali apribili elettricamente, verranno pavimentati con mattonelle in gres e saranno dotati di due punti luce e di una presa di corrente.

I terreni aggregati alle ville verranno rifiniti con terra vegetale e saranno muniti di un punto acqua e di un punto luce con comando interno all'unità immobiliare;

La pavimentazione dei cortili antistanti i garages e degli spazi di manovra sarà del tipo massello in calcestruzzo autobloccante.

CONDIZIONI GENERALI DEL CAPITOLATO

I signori acquirenti che desiderassero la fornitura e la collocazione di manufatti non previsti nel presente capitolato o che volessero, in generale, modificarne il tipo di rifiniture, dovranno fare, in tempo utile, preventiva richiesta all'impresa, che si riserva il diritto di accettare le modifiche richieste; i fornitori dovranno essere indicati dall'impresa costruttrice e qualsiasi conguaglio per migliorare il grado di rifinitura verrà eseguito secondo il prezziario regionale; il pagamento dovrà avvenire prima dell'esecuzione dei lavori.

Resta vietato l'ingresso in cantiere alla parte promittente acquirente, la quale, soltanto al momento dei lavori di rifinitura, previa autorizzazione scritta dell'amministratore della società venditrice, accompagnato dal capo cantiere o da persona da questi autorizzata, potrà visitare l'unità immobiliare oggetto del presente capitolato, e ciò per evidenti ragioni di sicurezza e conseguenti responsabilità, pertanto a maggiore chiarimento si precisa che nessun acquirente potrà effettuare prima della consegna dell'immobile nessun tipo di lavoro a mezzo proprio o di propri fornitori, o maestranze.

La parte venditrice non assume responsabilità di nessun genere per materiali che non rientrano nel suo capitolato di rifiniture, sia che vengano forniti dagli acquirenti, sia che vengano acquistati dai fornitori abituali dell'impresa.

L'impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare al progetto e al presente capitolato tutte le modifiche che si rendessero necessarie sia per esigenze strutturali, tecniche ed estetiche, sia per adeguarlo alle norme amministrative ed urbanistiche o ad esigenze discrezionali.

Colori, rendering e tipologie di materiali in genere riportate o rappresentate nelle immagini del presente o della documentazione ad esso collegata sono da intendersi, anche se rispondenti alla realtà, puramente indicativi.

Per quanto non previsto nel presente capitolato i signori acquirenti si rimettono al giudizio della D.L..

Per accettazione l'acquirente

Gepi Costruzioni Srl



GEPI COSTRUZIONI SRL
P. IVA 04093090878
Via Serve della Divina Provvidenza, 26
95123 Catania

T. 095 359686
M. +39 347 6083127
E. info@gepisrl.it
www.gepisrl.it