SOCIETA’ IMMOBILARE L G R 3 S.R.L.

 Sede Via Dei Mille n. 10/L 17051 Andora SV

 Sede Legale Viale Martiri della Libertà n. 9/4 17031 Albenga (SV)

 CAPITOLATO DEI LAVORI

Per la costruzione di edifici di civile abitazione in Andora Via S. Pertini / Via A. Vespucci In Zona RU 34 . **Di cui al permesso per costruire n……. del ……………**

**NOTA INTRODUTTIVA**

Ilfabbricato sarà realizzato nel rispetto delle recenti norme in materia del contenimento del consumo energetico ai sensi del [D.L. 29-12-2006 n. 311](http://www.camera.it/parlam/leggi/deleghe/06311dl.htm), e successivi regolamenti regionali ed europei, si presume che a fine lavori sia da classificarsi come [**CLASSE A**](https://www.ideegreen.it/le-classi-energetiche-degli-edifici-231.html)  Tale appartenenza consente il risparmio di energia, (costa meno per essere riscaldata) e il rispetto dell’ambiente (meno consumi = meno emissioni).

La descrizione che segue ha lo scopo di evidenziare i caratteri fondamentali dell’edificio, tenuto conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall’Amministrazione Comunale potranno essere suscettibili di modeste variazioni in fase di realizzazione.

I marchi e le aziende fornitrici, citati, sono solo indicativi per le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società proprietaria delle opere.

In fase esecutiva e/o se ritenuto indispensabile, la Committente 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 .

Tali modifiche non comporteranno nessun costo aggiuntivo di spesa per la parte acquirente .

1. La costruzione è prevista con fondazioni e ossatura in cemento armato antisismica , da costruirsi in base ai calcoli dei cementi armati redatti da apposito tecnico ; i solai saranno realizzati in tipo laterizio ad eccezione del piano interrato che sarà realizzato con lastre in c.l.s.e polistirolo (PREDAL ) REI 120.
2. La copertura sarà del tipo piano adeguatamente termo isolata ed impermeabilizzata con apposite guaine bituminose posate a regola d’arte su apposito massetto di cemento fatto nelle varie pendenze per lo scarico delle acque meteoriche ; dette guaine saranno poi protette con apposita pavimentazione .

1. Le Murature perimetrali saranno realizzate a doppia parete di mattoni ( tipo laterizio ) dello spessore di circa cm. 30 , per le pareti esterne saranno usati i mattoni tipo nove fori , per le pareti interne saranno usati i mattoni tipo sei fori , tutte le pareti perimetrali saranno isolate con apposito isolante termico (tipo

Extrawall della ditta ISOVER o similare ) dello spessore di cm . 8 /10 .

Le tramezzature interne degli appartamenti saranno realizzate in mattoni sei fori , le tramezzature divisorie tra appartamenti , saranno realizzate in mattoni dello stesso tipo, a doppia cassa dello spessore di circa cm. 25 , all’interno sarà posato apposito isolate acustico (tipo ACUSTIC WOOD ) dello spessore cm. 4/6.

4) Gli intonaci delle pareti esterne saranno realizzati con apposito materiale premiscelato della ditta Fassa Bortolo o similare ( Termo intonaco ) dello spessore di cm. 2/3 ; ultimato con apposito materiale rasante premiscelato ecc. ; rifinito per la colorazione delle facciate esterne , con apposito materiale della ditta Fassa Bortolo o similare (intonachino colorato) tirato finemente .

5) Gli intonaci interni , saranno realizzati in materiale premiscelato, della ditta Fassa Bortolo o similare , a base cementizia, finito con apposito rasante tirato e lisciato finemente; ( ad eccezione dei bagni dove rivestiti ).

6) I pavimenti di tutti i locali interni , saranno realizzati in laminato e/o similare, di PRIMA SCELTA, i pavimenti dei terrazzi ed esterne , saranno realizzati in piastrelle di ceramica di prima scelta adatte alle intemperie esterne ; i pavimenti dei locali al piano interrato saranno realizzati in cemento finemente lisciato ( tipo elicotterato al quarzo) , Le piastrellature dei terrazzi, esterne ecc., saranno scelte a giudizio insindacabile della direzione lavori e/o committente , e secondo prescrizioni Comunali . La parte acquirente a la facoltà di scegliere su campionatura fornita dalla committente , le pavimentazioni interne, il rivestimento dei bagni , e quant’altro messo a disposizione di scelta dalla committente.

7) I rivestimenti delle pareti dei bagni saranno realizzati piastrelle di ceramica di prima scelta , delle misure adeguate secondo il tipo di piastrella , per una altezza massima di mt. 2,20 circa ( Restano da definire le eseguzioni delle piastrellature da eseguire) .

8) La scala d’accesso ai vari piani sarà realizzata in marmo e/o granito a scelta della direzione lavori , i pianerottoli saranno realizzati in piastrelle di ceramica o laminato di prima scelta ( e/o similare) .

9) Le ringhiere dei terrazzi saranno realizzate con apposito alluminio e vetro , ancorate e al cemento armato dei terrazzi , a norma di Legge e certificate della corretta messa in opera .

10) I serramenti esterni, finestre e porte finestre, (montati su appositi contro telai ) , saranno realizzati in P.V.C. a bassa trasmittanza termica (0,90), conformi alle normative vigenti , completi di vetro a doppia camera , gas argon, a norma di Legge e come la normativa in materia, completi di accessori d’uso .

11) Le tapparelle saranno realizzate in P.V.C. o alluminio , (tipo elettricamente motorizzate ) di colore a scelta della direzione lavori complete di accessori d’uso per il buon funzionamento .

12) Le porte interne saranno ad un’anta , tipo tamburato cieca , aperture a spingere o tirare DX o SX ,

 di misure adeguate agli ambienti , in materiale tipo laminatino , complete di accessori per la chiusura ed il buon funzionamento (il colore a scelta della parte acquirente su campionatura fornita dalla committente ) .

13) Le porte capo scala , ingresso appartamenti , saranno della Ditta Torterolo & Re (o similare) tipo blindato TR410, classe 3 , 42 decibel , con serratura di sicurezza , rivestimento in laminato, tutto a scelta della direzione lavori o committente , completi degli accessori necessari per il buon funzionamento .

14) Impianto idro sanitario : ogni appartamento sarà dotato di tubazioni di dimensioni adeguate ( tipo multistrato e polietilene ) , per la fornitura di acqua calda e fredda a tutti i servizi del bagno e della cucina , le apparecchiature dei bagni saranno in ceramica bianca di prima scelta, Vaso, bidet , di primarie ditte tipo (Ideal standard , Pozzi Ginori ) o similare ; le rubinetterie dei sanitari dei bagni saranno del tipo miscelatore di primarie ditte tipo Hansgrohe , Fantini o similare ; La doccia ed il lavabo potranno essere in altro materiale scelto dalla direzione Lavori .

15) Impianto elettrico ecc., eseguiti a norma delle vigenti Leggi e normative in materia . Ogni appartamento sarà dotato di impianto sotto traccia per la fornitura della corrente elettrica , di apposite tubazioni per il passaggio delle linee elettriche ,telefoniche ecc. ,tali tubazioni , partiranno dal vano contatori e/o quadri elettrici , ed arriveranno al Quadro Generale e/o scatole , posti all’interno di ogni appartamento , il quadro generale sarà completo degli interruttori magnetotermici, differenziali ,ecc. ; dal quadro generale partiranno le tubazioni e/o diramazioni per dare corrente elettrica alle prese , punti luce, ecc. , completo per il buon funzionamento a norma delle vigenti Leggi . Ogni appartamento sarà dotato di impianto per il telefono fisso ; di impianto ed apparecchiature completo ed funzionante di videocitofono ; di antenna T.V., parabola SAT , completo e funzionale per la recessione delle reti TV visibili nella zona ; I locali ai piani interrati ( box ) saranno dotati di impianto elettrico esterno, comprendente una presa , un interruttore , un punto luce , eseguito a norma di legge ; l’impianto elettrico condominiale sarà eseguito a norma delle vigenti Leggi in materia , completo di corpi illuminanti , interruttori ,ecc., funzionante in ogni sua parte . I materiali usati per le suddette lavorazioni , saranno di prima scelta , e forniti da ditte di primarie importanza ,tipo la TICINO , VIMAR , COMELIT , ELVOX , e/o similare .

16) Ogni appartamento sarà dotato di canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere , da eseguirsi come da prescrizioni Comunali , secondo le migliori regole costruttive compreso il collegamento al collettore Comunale .

17) I colori ed i materiali usati per le tinteggiature esterne , rivestimenti , cornicioni , tapparelle , vani

 condominiali , ecc. , saranno scelti a insindacabile giudizio della direzione lavori e/o Committente ,

 I materiali usati , le tinteggiature ecc. , saranno di ottima qualità , forniti da ditte di primaria importanza

 In materia .

 La tinteggiatura delle pareti e dei soffitti interne degli appartamenti ,sarà eseguita con apposita vernice

 di colore bianco ( tipo traspirante ) fornito da ditte di primaria importanza (tipo San Marco , Sikkens e/o

 similare ), la parte acquirente ha la facoltà di scegliere (senza aumento di prezzo ) i colori da eseguire

 nel proprio appartamento ,a condizione che detti colori da usare , siano comunicati alla Committente per

 iscritto ed in tempo utile ( prima che siano già stati eseguiti i lavori di tinteggiatura in colore bianco nel

 proprio appartamento ).

18) Tutti gli appartamenti situati al piano terra , con giardino di proprietà , saranno recintati con apposita

 ringhiera in ferro e/o similare , nel perimetro di ogni giardino verranno messe a dimora apposite piantine

 per la formazione di siepe, sarà eseguito l’impianto automatico gocciolante per l’innaffiamento della

 siepe .

19) La ditta costruttrice , si riserva la facoltà di apportare variazioni a quanto sopra esposto al fine di

 migliorare sia qualitativamente che funzionalmente ed esteticamente la realizzazione dei fabbricati e per

 attenersi alle normative in vigore in materia di edilizia residenziale .

20) Tutte le opere non espressamente indicate o descritte saranno realizzate a giudizio insindacabile della

 direzione lavori , ivi comprese le opere di finizione e pavimentazione degli esterni (giardini comuni) ecc.

21) Tutte le lavorazioni e gli impianti verranno eseguite secondo i criteri della buona tecnica costruttiva , in

 base alle normative vigenti , i materiali usati , per la realizzazione degli impianti , le apparecchiature, ecc.

 usati saranno di ottima qualità , forniti da ditte di primaria importanza in campo .

22) GRATUITAMENTE , gli acquirenti che acquistato in fase di costruzione anno la facoltà di scegliere nei

 campionari messi a disposizione dalla Immobiliare LGR3 s.r.l. , di SCEGLIERE :I Pavimenti ,Rivestimenti

 porte interne , tinte interne , ecc. ; a condizioni che dette scelte siano comunicate per iscritto alla

 committente in tempo utile ; ( prima che siano già stati eseguiti i lavori e/o la loro predisposizione) .

23) Per i Riferimenti alle Fonti Rinnovabili art. 125 D.P.R. 380/01 e D. Lgs 192/2005 la committente

 provvederà ad adempiere agli obblighi in base alle Leggi e alle normative in vigore , ( provvedendo

 all’installazione di apposito impianto di panelli fotovoltaico completo di ogni accessorio per il buon

 funzionamento ) .

 Andora li ………………….