

CAPITOLATO

1. DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare oggetto di vendita è situata al piano terra dell'edificio residenziale oggetto di ristrutturazione edilizia sito nel comune di Primiero San Martino di C., fraz. Transacqua.

L'appartamento, di superficie pari a circa 77 m², è composto da:

- Soggiorno – cucina
- Stanza matrimoniale
- Stanza singola
- Bagno
- Lavanderia

A completamento dell'unità abitativa è compresa anche una cantina e una legnaia – deposito.

2. STRUTTURE

Opere strutturali e sottofondi:

Al piano terra sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- demolizione completa delle pavimentazioni e dei massetti esistenti
- scavo interno con rimozione del terreno fino alla quota di progetto
- realizzazione delle sottofondazioni lungo il perimetro dell'edificio
- formazione di vespaio aerato mediante posa di elementi tipo "igloo" da 15cm
- posa di guaina bituminosa impermeabilizzante
- realizzazione di strato isolante termico xps da 8cm
- esecuzione di massetto alleggerito e successivo massetto autolivellante di finitura

Murature e isolamento perimetrale

- Tamponamento di una finestra nella camera matrimoniale per consentire il passaggio della scala, nel rispetto dei requisiti aeroilluminanti;
- Isolamento delle pareti perimetrali mediante posa di idoneo materiale isolante (basso spessore alta resa);
- Realizzazione di controparete interna in cartongesso su tutte le pareti perimetrali, finalizzata al miglioramento delle prestazioni termo-igrometriche e al comfort abitativo con uno spessore di 5cm .

3. PAVIMENTI

Le pavimentazioni interne saranno realizzate in parquet prefinito in rovere naturale, selezione rustica, caratterizzato da marcata presenza di nodi, venature evidenti e stuccature, idoneo a contesti abitativi di montagna.

Tipologia materiale

Parquet multistrato in rovere europeo, con strato nobile in legno di rovere, finitura superficiale spazzolata e verniciata opaca effetto naturale.

La superficie potrà presentare nodi, stuccature a contrasto e variazioni cromatiche, caratteristiche proprie del materiale e dello stile estetico.

Formato e aspetto

Listoni di grande formato.

Bordi leggermente bisellati (microbisello) per evidenziare la geometria del singolo elemento.

Posa in opera

Posa mediante incollaggio su massetto idoneo, opportunamente preparato e con umidità conforme alle normative vigenti.

Schema di posa a correre.

Caratteristiche estetiche

Il parquet presenta un aspetto volutamente irregolare e naturale, con:

- nodi aperti o stuccati
- venature marcate

Comportamento del materiale

In funzione delle variazioni termo-igrometriche tipiche degli ambienti montani, il legno potrà subire naturali movimenti (ritiri, dilatazioni, leggere fessurazioni), che non costituiscono difetto.

La pavimentazione in parquet, sarà prevista in tutti gli ambienti dell'unità immobiliare, compresi bagno e cucina, a discrezione del cliente.

4. SERRAMENTI

Finestre

Le finestre esterne saranno in legno, con vetri a doppia camera per garantire isolamento termico e acustico, adatti alle condizioni climatiche di montagna.

La ferramenta e le guarnizioni saranno scelte per assicurare durabilità e corretto funzionamento nel tempo.

Portoncino d'ingresso

Il portoncino sarà in legno con ampia superficie vetrata antisfondamento, così da permettere alla luce naturale di entrare nella zona giorno e nella cucina.

La serratura sarà di sicurezza e le guarnizioni garantiranno isolamento termo-acustico, completato con scuri antieffrazione.

Porte interne

Le porte interne saranno in legno massello, con maniglie nere opache.

La scelta dei materiali e della finitura garantirà resistenza all'uso quotidiano e integrazione con lo stile degli ambienti interni.

5. OPERE DA PITTORE

Pareti esterne

Le pareti esterne saranno rasate con l'applicazione di rete di rinforzo per uniformare la superficie e prevenire fessurazioni. Successivamente saranno pitturate con prodotto specifico per esterni, resistente agli agenti atmosferici e alle escursioni termiche tipiche della montagna.

Pareti interne

Le pareti interne saranno tinteggiate con prodotto traspirante, dopo l'applicazione di un isolante inibente diluito ad acqua, che migliora l'adesione della pittura e protegge le superfici.

Finiture

Tutti i prodotti utilizzati saranno certificati e conformi alle normative vigenti, garantendo durabilità, sicurezza e rispetto delle condizioni ambientali interne ed esterne.

6. SCARICHI E FOGNATURE

- La rete di scarico orizzontale per tutti gli apparecchi previsti sarà realizzata con tubo in polietilene, fino alle colonne principali con diametri da mm. 40 a mm. 125.
- Le colonne di scarico verticali delle acque nere saranno realizzate con tubazioni in polietilene termoresistente e fonoassorbente ad alta densità di diametro pari a mm. 110.
- Tutte le colonne di scarico saranno dotate di ventilazione primaria tramite esalatori che arriveranno fino al tetto.
- Le esalazioni delle colonne di scarico delle cucine e dei bagni non finestrati saranno eseguite con tubazioni in PVC di idonea sezione e completi di anelli, camicie e converse.

7. IMPIANTO IDRO-SANITARIO

- L'appartamento sarà dotato di impianto idrosanitario per una cucina e un bagno dotato di WC, bidet, lavabo, doccia e con presa e scarico lavatrice.
- L'impianto idrosanitario comporterà tutte le apparecchiature i materiali e le opere necessarie a garantire l'erogazione dell'acqua fredda potabile e dell'acqua calda ai servizi previsti e verrà realizzato con tubi in polietilene multistrato per tutta la distribuzione dell'impianto, nei diametri occorrenti.

- La fornitura dell'acqua potabile avverrà direttamente dalla rete dell'acquedotto mentre l'acqua calda verrà fornita dall'apposito bollitore alimentato dal teleriscaldamento.
- L'isolamento termico delle tubazioni per l'acqua calda e protettivo delle tubazioni per l'acqua fredda sarà eseguito con cospelli di polietilene espanso a cellule chiuse come previsto dalla Legge 10 e successive modifiche e integrazioni.
- I materiali ceramici saranno a scelta (fino a 25,00 € al mq.).

8. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato con circuiti indipendenti (teleriscaldamento) e la contabilizzazione sarà gestita da contacalorie elettroniche a microprocessore.
- L'impianto di riscaldamento comprenderà tutte le apparecchiature, i materiali e le opere necessarie per garantire tale servizio e verrà realizzato con tubo in rame tipo preisolato, dei diametri 12-14, 14-16.
- L'isolamento termico delle tubazioni correnti sarà a norma di Legge.
- I corpi scaldanti saranno il riscaldamento a pavimento e i termosifoni dei bagni saranno tubolari orizzontali.
- L'acqua calda sarà garantita da bollitori riscaldati tramite teleriscaldamento, situati nelle cantine.

9. IMPIANTO ELETTRICO E DI SICUREZZA

- L'impianto elettrico dell'appartamento sarà del tipo incassato sotto intonaco con tubi protettivi in materiale termoplastico con linee separate per ogni tipo di impianto (f.m., luce, segnali TV digitale terrestre, satellite, telecom), con cassette di derivazione e scatole per apparecchi.
- L'impianto sarà costituito in partenza da un pannello contatore esterno e da un quadretto interno del tipo incassato corredato da un interruttore con relè differenziale di sensibilità di 30 mA, da un interruttore bipolare magnetotermico da 15 A per la linea F.m. e uno da 10 A per la linea luce.
- Per ogni singolo appartamento sarà realizzato inoltre l'impianto di distribuzione del segnale TV nel locale soggiorno e nelle stanze che collegato all'antenna centrale arriverà fino alle singole prese di utilizzazione per la ricezione di segnali digitale terrestre e satellitare.

10. SISTEMAZIONI ESTERNE

- L'impianto generale delle acque meteoriche verrà realizzato come richiesto dagli uffici comunali, con rete separata dalle acque nere che confluirà direttamente nella tubazione apposita;
- La pavimentazione davanti alla porta d'ingresso sarà realizzata in pietra come la soglia della porta d'ingresso;
- Sotto alla scala d'accesso dell'appartamento a piano primo sarà realizzata una legnaia – deposito con struttura in legno tipo tradizionale.

