



Nuovo complesso quadrifamiliare

a Cirò Marina (KR) in Via Rousseau (Lungomare SUD)

Capitolato di vendita

Emissione Maggio 2019

1 Premessa

Il progetto della **QUADRIFOGLIO IMMOBILIARE** è stato sviluppato con il preciso intento di offrire ai clienti una dimora di prestigio, in grado di trasmettere un forte senso di esclusività attraverso scelte mirate di carattere sia formale che funzionale.

L'edificio nasce a Cirò Marina (KR) a 150 metri dal mare in Via Rosseau (Lungomare SUD), zona tranquilla caratterizzata da una bassa densità insediativa e da tipologie edilizie raffinate.

La privacy e la sicurezza sono garantite dalla scelta di raggruppare un limitato numero di abitazioni all'interno di un comparto interamente privato, accessibile attraverso quattro entrate indipendenti e servito da una viabilità interna riservata ai residenti.

La qualità architettonica è sottolineata da scelte stilistiche estremamente moderne, eleganti ed essenziali, che vestono con gusto volumi armonici e proporzionati, generati dall'aggregazione di unità abitative autonome, ma concentrate in un solo complesso funzionale.

Confort, tecnologia e qualità pongono ogni alloggio ad un livello di eccellenza.

Tutte le indicazioni contenute nel presente Capitolato di Vendita potranno essere variate da parte della Direzione Lavori per esigenze costruttive, normative e/o di approvvigionamento e sostituite con soluzioni di qualità equivalente.

2 Descrizione dell'intervento

2.1 Localizzazione

Il progetto sorge nella prestigiosa zona Sud della cittadina di Cirò Marina (KR) a 150 metri dal mare in Via Rosseau (Lungomare SUD).

L'intervento è inserito nella area edificabile del Comune di Cirò Marina caratterizzata dalla zona B3 sub 6 ed è dotato di tutti i servizi primari e ottimamente collegato al centro città.

2.2 Consistenza

L'area interessata dall'intervento fa parte di un comparto identificato nel Piano Strutturale Comunale di Cirò Marina.

L'edificio appartiene ad un comparto interamente privato accessibile attraverso quattro varchi di ingresso con viabilità interna riservata ai residenti.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano interrato. Lo schema nasce concettualmente dall'aggregazione di quattro nuclei indipendenti che si uniscono a formare un unico complesso.

composto appunto da un piano rialzato con ingresso illuminato grazie ad un sistema di schermature.

Il piano terra è composto da: Ampia veranda, Soggiorno, Cucina, Bagno e Ampia scala a ventaglio da accesso alla zona notte.

Il Primo Piano invece è composto da: Camera matrimoniale, Bagno e due camerette.

Completano la proprietà terrazzo, corte esterna pavimentata, piano interrato con doppio posto auto e deposito, il tutto completamente autonomo.

I terrazzi principali sono completati con schermature a parapetti, con il verde e le aiuole.

Le pareti esterne sono interamente rivestite con isolamento a cappotto e finite con intonaco, in colori chiari a scelta della D.L. a spessore acrilossilossanico.

2.3 Accessi, sistemazioni esterne, pertinenze

In corrispondenza degli accessi è posta in opera una pulsantiera collegata alle Unità interne.

L'accesso carraio è dotato di cancello con apertura telecomandata e serrande.

La sistemazione delle aree esterne è conforme al progetto esecutivo e alle disposizioni della D.L., ed include le seguenti opere:

- sistemazione a verde e piantumazione del verde;
- pavimentazioni esterne;
- recinzioni;
- illuminazione esterna;
- aree giardino in uso esclusivo.

Le aree a verde in uso esclusivo vengono preparate con terreno naturale.

Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde, facenti parte del condominio saranno a carico delle unità immobiliari.

Lungo il perimetro del lotto, i lati confinanti sono delimitati da recinzione in cemento e siepe come indicato nel progetto.

2.4 Reti tecnologiche

Il comparto è dotato delle seguenti reti tecnologiche:

- impianto di adduzione acqua potabile;
- impianto di adduzione gas con contatori separati;
- impianto di adduzione energia elettrica;
- impianto di scarico (fognature) acque meteoriche;
- impianto di scarico (fognature) acque nere;
- impianto di riscaldamento;
- Predisposizione di impianto di raffrescamento;

· impianti per le telecomunicazioni

Gli impianti di cui sopra sono dimensionati e realizzati secondo le disposizioni e il progetto approvati dagli Enti del Comune di Cirò Marina.

Sono a carico dell'acquirente le spese di allaccio contatore acqua, gas, energia elettrica e quanto altro viene richiesto.

3 Descrizione delle opere e delle finiture

3.1 Opere strutturali

3.1.1 Scavi e fondazioni

La quota di profondità dello scavo di splateamento e degli scavi di fondazione è fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali ed alla natura del terreno.

Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce e platee, eseguite in calcestruzzo opportunamente armato, secondo il calcolo ed il progetto esecutivo.

3.1.2 Struttura portante verticale

La struttura in elevazione è realizzata tramite telaio in cemento armato dimensionato in conformità alla normativa antisismica vigente D.M. 2018

3.1.3 Struttura portante orizzontale

Le strutture orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento (pignatte e travetti in c.a.p.) e/o con solette piene in c.a., dimensionati in conformità alle normative vigenti.

3.1.4 Rampe scale, balconi e cornicioni

Tutte le rampe scale, i pianerottoli intermedi, i balconi a sbalzo sono realizzati in cemento armato calcolato con i sovraccarichi di legge.

3.1.5 Pareti verticali vani scale

Le pareti verticali dei vani scale sono realizzate tramite strutture portanti in calcestruzzo armato.

3.2 Opere di completamento

3.2.1 Muratura di tamponamento

I muri perimetrali dell'edificio sono realizzati con blocchi tipo poroton (fonoisolanti), rivestiti con isolamento a cappotto e intonacati interamente con monocote.

3.2.2 Murature divisorie

Le tramezzature interne alle abitazioni, ai locali accessori al piano interrato e sottotetto sono realizzate in laterizio dello spessore minimo di cm 8; i cavedi impianti sono realizzati con pacchetti murari ad hoc per garantire l'opportuno grado di isolamento.

3.2.3 Copertura

La copertura dell'edificio è realizzata conformemente alla tipologia della struttura portante, garantendo gli opportuni livelli prestazionali. Il solaio di copertura è realizzato in latero cemento e al di sopra di esso vi è posta un'intelaiatura metallica con pannelli coibentati di spessore 5 cm.

3.2.4 Parapetti

I parapetti esterni sono realizzati in muratura oppure composti da elementi modulari in vetro temperato stratificato a norma di legge, fissato tramite strutture di irrigidimento metalliche.

I parapetti e i corrimani delle scale interne agli alloggi dal piano interrato al piano terra sono realizzati in ferro a disegno semplice. I parapetti delle scale interne agli alloggi che vanno dal piano terra al piano primo sono realizzati in vetro.

3.2.5 Lattonerie

Tutte le apparecchiature necessarie a proteggere il fabbricato dall'acqua piovana e a permetterne il convogliamento agli scarichi sono realizzate in alluminio preverniciato.

3.2.6 Scarichi verticali – Esalatori – Fognature

Tutte le tubazioni di scarico, gli esalatori e le ventilazioni sono realizzati con idonei materiali e secondo le normative vigenti.

Le fognature sono eseguite in conformità al progetto esecutivo depositato presso il Comune di Cirò Marina.

3.2.7 Isolamento termico

La coibentazione dei fabbricati è rispondente all'attuale normativa sul contenimento dei consumi energetici e realizzata con materiali esenti da emissioni tossiche.

3.2.8 Isolamento acustico

Al fine di garantire un buon isolamento acustico dei singoli alloggi, vengono adottati particolari accorgimenti nei pavimenti, nelle pareti divisorie fra gli alloggi e negli scarichi verticali, nei termini di legge.

3.3 Opere di finitura

3.3.1 Finitura pareti esterne

Le pareti esterne sono intonacate con acrilossilossanico a spessore e colorazione a scelta della D.L.

3.3.2 Vespai e sottofondi

Tutti i vani interrati sono protetti con idonei vespai in ghiaia e con impermeabilizzazione particolare. All'interno della pianta dell'edificio, vengono realizzati opportuni sottofondi con magrone a sandwich con geotessile su cui viene gettato il massetto di calcestruzzo armato.

3.3.3 Pavimenti

Al piano interrato i pavimenti del corsello e delle autorimesse sono in c.a. tipo industriale liscio ed elicoterato con spolvero di quarzo mentre gli atri d'ingresso dell'edificio, le rampe scale e i pianerottoli sono rivestiti in gres porcellanato o pietra naturale.

I pavimenti interni e i rivestimenti saranno in gres porcellanato con scelta di colore e forma effettuata sulla base di una campionatura disponibile per l'acquirente.

N.B. A fine lavori viene lasciato in dotazione per ogni alloggio 1 mq circa di ogni tipo di pavimento e rivestimento messo in opera nell'alloggio stesso.

3.3.4 Rivestimenti

I bagni principali e secondari e le cucine sono rivestiti con gres porcellanato o monocotture a scelta su una campionatura fornita dalla D.L.

3.3.5 Tinteggi e verniciature

Gli appartamenti sono tinteggiati con idropittura lavabile, tinte chiare, a scelta dell'acquirente, a due mani oltre una mano isolante.

Tutte le opere in ferro in generale sono verniciate con prodotti privi di emissioni tossiche.

3.3.7 Serramenti esterni

Saranno dotate di tapparelle motorizzate in pvc rinforzato, mentre gli infissi interni in pvc certificato rinforzato con doppio vetro basso emissivo.

3.3.8 Serramenti interni

Le porte d'ingresso degli appartamenti, di dimensioni cm 90 x 210, sono blindate monopartita con serratura di sicurezza a cilindro europeo e con protezione antitrapano, quattro rostri antistrappo, con pannello esterno liscio laccato in colore a scelta della D.L. e pannello interno verniciato del colore delle porte interne.

Le porte interne agli alloggi, di dimensioni cm 70-80 x 210, sono previste tamburate, cieche, lisce, laccate, dello spessore di mm. 45, complete di maniglie di acciaio cromo satinato e serratura.

I portoni delle autorimesse sono di tipo sezionale in lamiera di acciaio zincato e verniciato, dotate di feritoie di aerazione e serrature tipo Yale, con predisposizione per l'apertura motorizzata.

3.3.9 Soglie e davanzali

Le soglie esterne ed interne e i davanzali delle finestre sono in pietra naturale.

3.3.10 Opere in ferro

A protezione dei contatori gas è prevista la fornitura in opera di idonei armadietti con sportelli in alluminio zincato e verniciato.

I cancelli pedonali e carrabili sono realizzati in profilati di ferro a disegno semplice, zincati e verniciati nel colore scelto dalla Direzione Lavori.

E' prevista l'automazione del cancello carraio e la dotazione di n. 2 telecomandi per ogni unità.

I grigliati d'aerazione al piano terra sono di tipo zincato, antitacco se su percorsi pedonali.

4 Descrizione degli impianti

Il complesso si caratterizza per la scelta di soluzioni tecnologiche d'avanguardia, finalizzate a garantire confort e funzionalità, uniti al rispetto per l'ambiente e al massimo contenimento dei consumi.

4.1.1 Produzione del freddo

Predisposizione per impianto di climatizzazione/raffrescamento

4.1.2 Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato tradizionalmente con caldaia a gas, radiatori in alluminio pressofuso e termoarredi in acciaio, sarà inoltre prevista la produzione di acqua calda sanitaria sul quadro elettrico generale di ogni unità.

Le zone bagno sono riscaldate tramite termoarredo.

Predisposizione del tetto di eventuale termoboiler

4.2 Impianto idrico sanitario

I servizi igienici sono serviti da acqua potabile derivante dalla rete di distribuzione cittadina.

Le apparecchiature sanitarie e le predisposizioni d'alimentazione e scarico sono le seguenti:

Bagni:

- lavabo in ceramica con mobiletto in legno e specchio;
- vaso e bidet sospesi o a terra in ceramica con scarico a parete, cassetta di scarico da incasso a doppio pulsante tipo Geberit o Valsir;
- vasca in acciaio smaltato o piatto doccia cm. 80x80, 75x90 o 90x75 come indicato nel progetto esecutivo, set asta doccia con supporto scorrevole, miscelatore monocomando Grohe serie Essence, doccia con flessibile.

Cucine:

- attacchi lavello acqua calda, fredda e scarico;
- attacco e scarico lavastoviglie.

E' prevista una predisposizione punto acqua in corrispondenza di ciascun balcone, terrazzo, giardino privato.

4.3 Rete scarichi acque nere

Tutte le reti interne al fabbricato sono in polietilene silenziate tipo GEBERIT-SILENT o similare installate secondo le indicazioni del Direttore dei Lavori e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe, giunti di dilatazione.

4.4 Impianto elettrico

Ogni utente stipulerà un contratto di fornitura individuale con l'ente erogatore del servizio.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale e realizzato nel rispetto delle normative di legge vigenti. I tubi protettivi sono in PVC pesante autoestingente con marchio IMQ. Sono del tipo flessibile se posati sotto traccia.

N.B. Predisposizione del tetto di eventuale fotovoltaico.

4.4.1 Protezione contro i contatti indiretti (Impianto di terra)

La protezione contro i contatti indiretti è garantita dalla realizzazione di un impianto di terra unico nel pieno rispetto della norma CEI 64-8, coordinato con le singole protezioni delle varie utenze. L'impianto di terra, distribuito in ogni alloggio, fa capo all'impianto di dispersione condominiale.

4.4.2 Dotazioni impianti elettrici appartamenti

Bagno

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete (specchio)
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)

Lavanderia (ove presente)

- 1 Punto luce interrotto (centro stanza)
- 1 Punto luce parete
- 1 Presa 2P+T 10A (specchio)
- 1 presa shuko 16°

Camera matrimoniale

- 1 Punto luce invertito
- 5 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica +cornetta per citofono

Camera singola

- 1 Punto luce deviato
- 4 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica (laterale letto)

Cucina o angolo cottura

- 1 Punti luce interrotto
 - 3 Prese 2P+T 10/16A (cappa, fuochi, luci pensili)
- 10 di 12
- 3 Prese 2P+T 16A prese shuko (forno, lavastoviglie, frigo)
 - 3 Prese 2P+T 10/16A (zona TV)
 - 1 Presa antenna TV e TV-SAT + luce di emergenza + citofono

Disimpegno primo piano vano scala: ingresso dal garage

- 1 Punti luce invertito
- 1 Emergenza
- 1 Presa 2P+T 10/16°

Disimpegno piano primo sopra il vano scale – reparto notte

- 1 Punto luce deviato
- 1 Presa 2P+T 10/16A

Ripostiglio o ingresso del vano scala garage

- 1 Punto luce interrotto

- 1 Presa 2P+T 10/16°

Soggiorno e sala

- 2 Punti luce invertiti
- 1 Punto luce deviato
- 8 Prese 2P+T 10/16A
- 1 Presa antenna TV e TV-SAT
- 1 Presa telefonica
- 1 Luce di emergenza
- 1 Termostato ambiente
- 1 Videocitofono
- 1 Pulsante con targa portanome (pianerottolo)

Vano scala interno alle unità

- 1 Punto luce deviato
- 1 Presa 2P+T 10/16°

11 di 12

Terrazzo

- 1 Punto luce interrotto
- 1 Presa 2P+T 10/16A IP55

Garage e cantine non collegate alle unità

- 1 Punto luce (centro stanza)
- 1 Plafoniera stagna 1x58W
- 1 Presa 2P+T 10/16A

Generale

- 1 Comando automatico tapparella motorizzata per ogni finestra e porta finestra dotata di tapparella
- 1 Comando generale chiusura tapparelle
- Impianto di gestione picchi di carico
- Impianto di gestione climatizzazione
- Quadro Elettrico Appartamento
- Quadro valle contatori
- Canalizzazioni
- Linee Elettriche
- Impianto antintrusione volumetrico e perimetrale (solo predisposizione)

4.5 Impianto cucine

L'impianto consente di alimentare con gas le utenze domestiche per la cottura dei cibi. L'impianto parte dal punto di consegna della Azienda Erogatrice e raggiunge i contatori individuali, dai quali si diramano le tubazioni per l'allacciamento interno degli alloggi.

I contatori divisionali per le singole utenze domestiche sono alloggiati entro contenitore metallico aerato, posto esternamente all'edificio secondo le indicazioni e le disposizioni della Direzione Lavori e della Azienda Erogatrice. Ogni ambiente cucina è dotato di idoneo estrattore riportante i fumi in copertura.

4.6 Impianto TV e telecomunicazione

Le unità immobiliari fanno capo singolarmente alla propria antenna per la diffusione di segnali televisivi terrestri digitali e i satellitari in chiaro (disponibili in zona).

4.7 Impianto telefonico

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala. La colonna montante di ogni scala fa capo al box Telecom posto al piano terra. Ogni appartamento è dotato di predisposizione per l'allaccio al gestore della telefonia.

4.8 Apertura e controllo automatico degli accessi

Il cancello carraio è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico alimentato a 24 Volts. Comprende inoltre la centralina elettronica programmabile, il ricevitore radio e l'antenna, due coppie di fotocellule a infrarosso, trasmettitore e ricevitore, selettori per impulsi a chiave, il lampeggiatore di movimento, i trasmettitori radio. Per ogni autorimessa privata sono forniti due radiocomandi.