

SOC. GREEN HOUSE s.r.l.

“ RESIDENCE CORALLI ”

INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN FAENZA, VIA PERGOLA n. 80

**RECUPERO EDILIZIO DI EDIFICIO CON DESTINAZIONE ABITATIVA,
COMPOSTO DA N. 6 UNITA' IMMOBILIARI CON GIARDINO PRIVATO E
INGRESSO INDIPENDENTE, FACENTE PARTE DI PICCOLO COMPLESSO
RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA**

**CAPITOLATO DELLE OPERE FINALIZZATE ALLA VENDITA
ALLO STATO GREZZO**

OGGETTO DELL'INTERVENTO EDILIZIO

L'intervento edilizio progettato dalla **Società GREEN HOUSE s.r.l.** prevede il recupero edilizio con criteri di restauro e risanamento conservativo di un edificio esistente, nel rispetto delle caratteristiche originarie dello stesso, inserito in un piccolo complesso residenziale situato nella prima collina faentina, a pochi chilometri dal centro, con accesso dalla Via Pergola, mediante strada privata.

Il progetto architettonico prevede la realizzazione di n. 6 unità abitative indipendenti di vario taglio, su due livelli.

I lavori oggetto del presente capitolato avranno inizio, indicativamente, mese di giugno del 2010, per concludersi, indicativamente, a giugno 2011.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

Le opere comprendono tutte le categorie di lavoro necessarie ed occorrenti per realizzare le unità abitative allo stato grezzo avanzato con le caratteristiche di seguito specificate.

La forma, le dimensioni, le caratteristiche delle opere risultano dai disegni che saranno allegati al contratto preliminare, ai quali il presente Capitolato fa riferimento, fatte comunque salve le più precise indicazioni che potranno essere impartite all'atto esecutivo dei lavori dai Progettisti e Direttori dei Lavori architettonico e strutturale, nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli Enti Amministrativi Competenti quali Ufficio Tecnico Comunale, AUSL, ARPA, ecc....

Sono esclusi dal prezzo i seguenti oneri, che rimangono a carico dell'acquirente:

- oneri di allacciamento di acqua potabile ed energia elettrica, da computarsi sulla base delle fatture emesse dagli Enti gestori dei servizi (Hera, Enel);
- l'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.) nella misura di Legge;
- le spese e gli onorari notarili, oltre alle eventuali ulteriori imposte connesse alla compravendita;
- le eventuali varianti richieste dall'acquirente per le quali verranno concordati preventivamente i costi tecnici e realizzativi;
- le opere non previste nel presente capitolato;

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELLE OPERE

Demolizione del fabbricato esistente, e sua ricostruzione, come da specifico progetto strutturale, **nel rispetto delle vigenti normative sismiche**, con le seguenti caratteristiche:

- **nuova struttura di fondazione progettata e calcolata secondo le risultanze dell'indagine geologica e conseguente progetto strutturale**; è compresa la realizzazione di marciapiede grezzo, pavimentazione e massetti esclusi, di larghezza pari a ml. 1,00, con ancoraggio alle strutture di fondazione;

- **struttura portante verticale in muratura portante**;

- **murature divisorie tra singole unità immobiliari in muratura portante**; rimangono a carico della parte acquirente la realizzazione delle contropareti con interposto isolamento termo-acustico verso le pareti di separazione con altri alloggi da posizionarsi secondo le indicazioni della D.L. su uno dei due lati della parete, come da progetto di variante; si specifica che la realizzazione di tali contropareti è obbligatoria, ai fini del rispetto della normativa vigente; **NON** è prevista altresì la realizzazione dei

tramezzi interni allo scopo di lasciare al futuro acquirente la possibilità di modificare a piacere gli ambienti interni, nel rispetto delle normative vigenti, ferma restando la necessità di redigere, a propria cura e spese, idonea variante.

- **solaio di piano in legno** con travi in legno massello o lamellare, di forma e colore a scelta della D.L., travicelli in legno e tavelle con sovrastante soletta in c.a., oppure, in alternativa, assito a vista sovrastante le travi, con soletta collaborante in c.a., secondo progetto strutturale;

- **nuovo solaio di copertura in legno**, con nuove travi in legno massello o lamellare, di forma e colore a scelta della D.L. e doppio assito incrociato, secondo progetto strutturale;

- **piccolo portico** con copertura in travi in legno massello o lamellare, sovrastanti travicelli e tavelle di laterizio, il tutto di forma e colore a scelta della D.L., sovrastante soletta collaborante in c.a. il tutto secondo progetto strutturale.

Termocappotto esterno in lastre di polistirene Eps 100, dello spessore idoneo a garantire l'isolamento termico previsto dalle normative vigenti, fissato a colla sulle murature, finito superficialmente con idoneo rasante e successiva applicazione di intonachino minerale con tonalità a scelta della D.L.

In alternativa alla realizzazione del termocappotto, a discrezione della Società costruttrice, di concerto con la Direzione Lavori, i valori di trasmittanza termica potranno essere raggiunti con il solo utilizzo di blocco in laterizio sismico termocoibente e successiva realizzazione di termointonaco.

Isolamento termico e impermeabilizzazione del coperto, costituito da lastre di Stiferite e/o fibra di legno e/o sughero, di spessore sufficiente a garantire il rispetto delle normative vigenti inerenti il risparmio energetico, con sovrastante guaina impermeabile ardesiata.

Manto di copertura realizzato con coppi nuovi nella parte sottostante e coppi di recupero nella parte sovrastante. E' prevista la posa in opera di apposito contenitore atto a riceverer i pannelli solari termici, quest'ultimi esclusi tanto nella fornitura quanto nella posa in opera.

Lattonomie in lamiera di rame, di forma, posizione e dimensione adeguate agli edifici.

Soglie e banchine in arenaria, dello spessore pari rispettivamente pari a cm. 3 e cm. 4+2 (battuta per lo scurone)..

Scuroni esterni in legno mordenzato color noce, a doghe verticali, a una o due ante, completi di ferramenta di chiusura e di sostegno, agganci nei muri per bloccaggio a infissi aperti. E' previsto lo scurone con serratura di chiusura limitatamente alla porta di ingresso.

Il progetto architettonico non prevede, per precisa direttiva comunale, gli scuroni nelle finestre al piano terra e in tutte le finestre di dimensioni ridotte.

Antenna TV centralizzata posizionata in corrispondenza della copertura, con centralina posta ad incasso in una muratura perimetrale, o in posizione ritenuta più idonea a discrezione della D.L.

Aree esterne realizzati con le seguenti caratteristiche:

- strada privata, con servitù di passaggio a favore dei fabbricati costituenti il complesso immobiliare, realizzata per la maggior parte con getto in cls (i tratti in leggera pendenza) e per la restante parte in ghiaia stabilizzata bianca o rosa;

- viabilità comune interna al complesso immobiliare e parcheggi, realizzati in stabilizzato bianco o rosa o frantumato di asfalto, fino alle singole proprietà esclusive;

- impianto condominiale di illuminazione delle aree esterne comuni sarà costituito da corpi illuminanti, in numero e tipologia a scelta della D.L.;

- recinzione di delimitazione delle proprietà esclusive realizzata in paletti di ferro zincato e rete metallica plastificata h. cm. 150 circa, limitatamente alle divisioni tra le singole unità immobiliari costituenti l'edificio in oggetto e tra l'edificio stesso e il lotto su cui è edificato il fienile; le recinzioni verso la

viabilità comune e i terreni circostanti, così come i cancelli carrabili e pedonali, rimarranno a carico degli acquirenti;

- armadietti in cls per contatori utenze posizionate secondo le indicazioni degli enti erogatori e del Comune, d'intesa con la D.L.;

- serbatoio gpl interrato comune a tutte le unità, posto in area comune, in posizione ritenuta idonea dalla D.L. compresa l'installazione di contatori divisionali, al fine di suddividere i consumi; il posizionamento del serbatoio potrà generare modifiche alle aree esterne comuni ed esclusive, senza diminuzione delle superfici delle singole aree esclusive.

E' espressamente esclusa ogni opera all'interno delle aree esclusive pertinenziali alle singole unità.

Prescrizioni per il completamento dei lavori

La parte acquirente è obbligata a completare i lavori nel pieno rispetto del progetto approvato e delle sue varianti, nonché delle normative vigenti di tipo edilizio, sismico, impiantistico, di coibentazione termo-acustica e, più in generale, di tutte le normative vigenti.

La parte acquirente si obbliga altresì a realizzare le opere esterne di completamento quali pavimentazione del marciapiede, pavimentazione dei corselli pedonali, realizzazione delle inferriate esterne nel rispetto delle prescrizioni specifiche impartite dalla Direzione Lavori, al fine di ottenere un risultato estetico omogeneo per l'intero edificio.

Rimangono a carico dell'acquirente le spese tecniche per la direzione lavori delle opere di completamento, la variante finale, l'accatastamento e la richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità, da eseguirsi a cura dello **Studio Tecnico Venturelli**.

Il Costruttore