

“VILA do ATLANTICO RESORT”

Vila do Atlantico L.da
S.ta Maria- Ilha do Sal - CABO VERDE

CAPITOLATO COMMERCIALE OPERE DI COSTRUZIONE E FINITURE

***0 FONDAZIONI**

Il fabbricato avrà le fondazioni in cemento armato di tipo "continua a trave rovescia" poste su predisposto strato di magrone spesso cm 10 e calcolato secondo regolamento e normativa antisismica.

***1 STRUTTURA PORTANTE**

Il fabbricato avrà la struttura portante: pilastri, travi, solai, balconi e cordoli, in cemento armato. Il tetto e gli sbalzi di gronda saranno in legno a vista, abete preimpregnato antitarlo e antimuffa. Il ferro utilizzato per c.a. sarà di tipo FeB44K in barre tonde, il calcestruzzo per il getto sarà di classe Rck25.

Il tutto conforme alle norme antincendio, calcolato secondo regolamento antisismico e alle prescrizioni di termoisolazione previste dalla normativa italiana e dalla legislazione dello stato Capoverdiano in materia.

***2 MURATURE**

Per i piani fuori terra, le murature perimetrali di ogni unità abitativa verranno realizzate in blocchi portanti di conglomerato cementizio (prismi) 25x20x40. Le divisorie interne verranno eseguite con tavolato dello spessore di cm 10. I parapetti in muratura saranno in blocchi di conglomerato cementizio 10x20x40. Il legante usato per dette murature sarà malta bastarda a base di cemento e calce.

I muri e i rivestimenti in pietra saranno realizzati con pietrame di cava locale lavorata semplicemente sbazzata collegata con legante a base cementizia.

◆ TETTO

Il tetto di copertura sarà eseguito in legno di abete con struttura portante di travi e travetti in legno lamellare coperti da perline maschiate (tutto trattato con impregnante antitarlo). Sopra l' assito è prevista una guaina impermeabile e la ventilazione sarà assicurata da doppio listone cm 4x4 incrociato (il primo strato con interasse cm60 il 2°strato con interasse delle tegole). Il manto di copertura sarà in tegole tipo Portoghese di laterizio.

◆ RAMPE SCALE

Le scale comuni o private di accesso ai vani saranno eseguite con struttura in cemento armato e rivestite in mattonelle di gres porcellanato o monocottura.

Le scale interne agli appartamenti per accedere al piano mansarda saranno in legno.

◆ INTONACI

Gli intonaci interni dei locali abitabili saranno realizzati con malta a base cemento e calce idraulica con finitura al civile frattazzato fine. Gli intonaci delle parti rivestite nei bagni e nelle cucine saranno del tipo civile.
Gli intonaci su muri e muretti esterni saranno al semicivile.

◆ FACCIATE ESTERNE E FINITURA FINESTRE

Le facciate esterne avranno parti rivestite in pietra di cava locale cm15 lavorata semplicemente sbazzata secondo indicazioni della D.L. mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona e parti intonacate e tinteggiate.
Le finestre avranno davanzali in pietra locale o in cemento liscio e architravi in pietra, legno o travetti in c.a. intonacati come il resto della facciata.

◆ TINTEGGIATURA E VERNICIATURA

Tutte le pareti, i soffitti ed ogni altra superficie dove è previsto intonaco al civile, saranno tinteggiate con due mani di tinteggiatura a tempera, previa applicazione di isolante fissativo diluito ad acqua. Le eventuali opere in ferro verranno verniciate con mano di antiruggine e due mani di smalto color ferro opaco.
Le opere in legno a vista verranno pulite e trattate con vernice impregnante.
Le facciate esterne saranno tinteggiate con una mano di fondo di calce (call) e due mani di tinta al quarzo colori pastello, secondo indicazioni di progetto e della D.L. mantenendo le caratteristiche tipologiche della zona.

◆ PAVIMENTI

I pavimenti di tutti i locali abitabili e commerciali saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato o monocottura 25x25 o 30x30 di prima scelta, i pavimenti dei bagni saranno in piastrelle di ceramica 20x20 di primaria marca, i pavimenti dei portici saranno in clinker o gres porcellanato, prima scelta di primaria marca, posti in opera in diagonale e/o fugati. Il tutto secondo disposizioni del progettista.
Tutti i pavimenti sopraindicati saranno incollati su caldana di sottofondo spessore cm 5.
Tutti i locali privi di rivestimento saranno finiti con zoccolino battiscopa in legno o in gres porcellanato coordinato altezza cm 7.

◆ RIVESTIMENTI INTERNI

I bagni e le cucine avranno le pareti rivestite in piastrelle di ceramica di prima scelta di primaria marca, come da campionatura.

◆ SERRAMENTI ED OPERE IN LEGNO

I serramenti esterni saranno in PVC o alluminio con finiture tipo legno prodotti da serramentista qualificato, completi di ferramenta d'uso, maniglie e vetro.
Le chiusure esterne saranno realizzate con persiane ad ante a battente.
I portoncini di ingresso all'appartamento saranno in legno trattati con impregnante opaco, blindato con serrature di sicurezza.

Le porte interne saranno in legno a battuta piana tamburate, spessore mm.45, cieche, rivestite sulle due facce con pannelli in fibra di legno, complete di maniglia e coprifilo.

◆ IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Tutti i bagni saranno realizzati usando ceramiche di primaria Casa Costruttrice e saranno posati, come indicato nei disegni allegati, i seguenti elementi sanitari:

- Lavabo in porcellana bianca
- Bidet in porcellana bianca
- Vaso a sedere in porcellana bianca
- Vasca o piatto doccia in porcellana bianca
- Piletta scarico a pavimento per doccia
- Attacco e scarico per lavatrice

In cucina verranno predisposti gli attacchi per lavello e lavastoviglie.

La rubinetteria sanitaria sarà del tipo monocomando con miscelatori di primaria Casa Costruttrice.

La rete di scarico verrà realizzata, con tubi di opportuno diametro, in PVC serie pesante termoresistente e collegato alla vasca biologica condominiale con predisposizione per allacciamento alla rete fognaria pubblica qualora esistente.-

La rete di alimentazione dell'acqua sarà realizzata con tubi in polietilene ad alta densità atossico (PEAD) in rotoli o barre conformi alle norme UNI10910 e sarà allacciata alla rete di distribuzione Municipale.

◆ PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

La produzione di acqua calda sarà garantita da boiler per ogni singola unità che saranno opportunamente dimensionati al consumo previsto.

I boiler saranno collocati nei bagni, isolati con specifico interruttore a quadro elettrico, nel rispetto della normativa vigente.

◆ IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo incassato con protezione di tubi in plastica, realizzato in conformità alle norme CEE attualmente vigenti, e sarà dotato di interruttore differenziale (salvavita). I punti di utilizzo, sia luce che forza motrice, verranno predisposti secondo il progetto esecutivo elaborato da tecnico abilitato e secondo le disposizioni della D.L., saranno dotati di messa a terra nella scrupolosa osservanza delle Leggi e normative in materia.

Gli interruttori, i quadri e le prese di corrente saranno della linea AVE o ditta similare.

◆ IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Le varie unità residenziali saranno dotate di predisposizione di impianto di climatizzazione nella zona giorno e nelle camere; nelle unità commerciali la predisposizione sarà nel locale principale. L'impianto sarà isolato con specifico interruttore a quadro elettrico.

N.B. per predisposizione si intende la realizzazione di tutte le opere murarie, elettriche e idrauliche con l'esclusione della fornitura e posa in opera delle macchine interne ed esterne per la climatizzazione.

◆ IMPIANTO TELEVISIVO

Impianto per televisione con prese TV nel soggiorno e nelle camere, predisposte per l'allacciamento all'antenna centrale.

◆ IMPIANTO TELEFONONICO

Tutte le unità residenziali o commerciali saranno dotate di predisposizione di impianto telefonico nel soggiorno o locale principale, secondo normativa e disposizioni Telecom di Capoverde.

◆ PISCINE

Le piscine saranno realizzate con vasca di cemento armato con fondo a doppia altezza, rivestite da mantello plastico impermeabile di colore a scelta della Direzione Lavori con impianti forniti da primaria ditta a livello europeo.-

I locali tecnici saranno realizzati nell' interrato dell' area commerciale e saranno accessibili direttamente dal personale di manutenzione addetto.-

◆ SISTEMAZIONI ESTERNE

I percorsi pedonali esterni comuni, saranno realizzati con pavimentazione in pietra locale (tipo calçada) come di uso in loco o in gres porcellanato antiscivolo per esterni.

Le zone piscina saranno realizzate con pavimentazione del plateatico in legno o ceramica di prima scelta antiscivolo o con pietra locale.-

Le zone a verde saranno realizzate con terra di coltura e prima semina erbosa o essenze locali.

Le opere di sistemazione esterna potranno essere eseguite successivamente alla consegna delle singole unità immobiliari.

N.B.:

Quanto sopra descritto potrà subire, in corso d'opera, modifiche progettuali riguardanti la fornitura di materiali secondo quanto é ritenuto necessario ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori o degli Organi Decisionali della Camera Municipale di Sal.

Le tipologie degli alloggi ed accessori sono indicative, schematiche con il solo scopo di individuare una valida soluzione distributiva.

Su eventuali richieste specifiche, la società venditrice si rende disponibile a trovare soluzioni progettuali alternative di pariconto ottenibili a livello esecutivo.

Sono escluse dal prezzo di compravendita:

- Le schede tecniche dell' unità immobiliare predisposte per l' "escritura publica" (in Europa : catasto o tavolate)

- Gli oneri per allacciamenti ed i relativi contatori alle utenze di Telecom, Electra, Acquedotto, Fognatura

- Le spese vive per pratiche di accollo mutuo o finanziamento.

- L' antenna TV centralizzata o parabola o decoder

- Le spese per la stesura del futuro regolamento di condominio e relative tabelle millesimali.

I relativi oneri dovranno essere rimborsati alla ditta costruttrice a presentazione del giustificativo di spesa effettuata (di norma alla consegna).

Eventuali varianti interne richieste dal promissario acquirente, che non pregiudichino la stabilità dell'edificio, potranno essere effettuate solo su richiesta scritta; le stesse verranno eseguite solo dopo la accettazione degli importi relativi, i pagamenti saranno: 50% all'accettazione, 50% appena realizzate.-