



realizzazione di fabbricato con tipologia a schiera costituito
da 6 villette e relative opere di urbanizzazione in:
via Bologna, Caldana - Gavorrano GR

CAPITOLATO TECNICO

delle opere

proprietà: **Architettura N srl**

- Rifiniture di pregio
- Domotica predisposizione
- Pannelli fotovoltaici
- Riscaldamento a pavimento
- Pavimentazione 1°scelta
- Infissi in pvc di alta qualità con profilo tedesco
- Infisso del tipo scorrevole a vista nella zona giorno
- Strada di accesso privata limitata da sbarra telecomandata
- Videocitofono
- Accurata attenzione ai dettagli architettonici
- Assistenza professionale per particolari esigenze dell'acquirente
- Eventuale possibilità per progettazione di arredo interno

STRUTTURA PORTANTE

Le strutture dell'intero complesso edilizio, descritto con il progetto architettonico, sono del tipo intelaiato in conglomerato cementizio armato, con solai in laterocemento gettati in opera.

I collegamenti fra i vari piani sono realizzati con scale in conglomerato cementizio armato, con pedate rivestite in legno.

Le strutture nel loro complesso rispondono ai requisiti prescritti dalle vigenti normative in merito alle costruzioni in zona sismica e sono documentate dagli elaborati di progetto esecutivo e strutturale depositati che saranno depositati presso l'Ufficio del Genio Civile.

COPERTURE

Il tetto, ad unica falda, sarà realizzato con solaio in laterocemento e con la seguente stratigrafia ai fini dell'isolamento termico: barriera al vapore, isolamento termico, manto impermeabile sul quale verrà posto il manto di copertura in coppo-tegola alla "portoghese".

Tutte le opere complementari di lattoneria (scossaline, canali, pluviali, ecc...) saranno in lamiera preverniciata di spessore adeguato.

TAMPONAMENTI ESTERNI

I tamponamenti esterni saranno realizzati in muratura a blocchi di laterizio alveolato termico, con caratteristiche termoigrometriche e fonoisolanti coerenti con il D.Lgs. 29 Dicembre 2006 n. 311 ed il D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 e s.m.i., con la seguente stratigrafia:

- Intonaco di malta di calce e cemento per interni;
- Muratura in blocchi di laterizio alveolato;
- Intonaco di malta di calce e cemento per esterni di finitura, nelle parti interessate; intonaco per preparazione di superficie di posa del rivestimento in pietra, nelle parti interessate;
- Rivestimento di facciata in pietra ricostituita, nelle parti interessate.

TRAMEZZATURE INTERNE E FRA GLI APPARTAMENTI

Le tramezzature interne saranno realizzate con mattoni forati in laterizio murati con malta bastarda, in tavolato semplice sui divisori delle stanze. I muri divisori fra unità immobiliari diverse saranno realizzati con materiali e caratteristiche termoigrometriche, nel rispetto dei D.Lgs. 29 Dicembre 2006 n. 311 e s.m.i., e fonoisolanti, nel rispetto del D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 e smi sui requisiti acustici passivi degli edifici.

INTONACI PER ESTERNI ED INTERNI

Intonaco per esterni in malta di calce per esterni.

Tutte le pareti interne ed i soffitti degli appartamenti saranno intonacate con malta premiscelata a base di calce con finitura con velo di grassello e sabbia fine.

TINTEGGIATURE

Gli intonaci esterni saranno tinteggiati con tre mani di pittura idropellente di colori terroso neutri a scelta della D.L. e comunque secondo le indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale.

Le tinteggiature interne degli appartamenti saranno eseguite con materiale a tempera a tre mani di colore bianco.

PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, BATTISCOPA E MATERIALI LAPIDEI, PER INTERNI ED ESTERNI

La scelta del materiale per pavimentazioni e rivestimenti, interni ai singoli appartamenti, dovrà essere effettuata presso fornitore indicato dalla parte venditrice.

Il piano destinato alla posa in opera dei pavimenti di qualunque tipo dovrà essere opportunamente spianato mediante la costruzione di un sottofondo.

I pavimenti selezionati sono in gres porcellanato, tipo moda clorofilla 20,5x120,5. In caso il cliente avesse preferenze di materiali diversi sarà premura della committenza variare, a parità di qualità, le forniture con materiali ceramici.

I pavimenti ed i rivestimenti in genere sono previsti a disegno semplice senza riquadrature cornici, sagomature a spina o in diagonale.

I rivestimenti saranno applicati a colla su intonaco già predisposto e saranno costituiti da piastrelle di ceramica o grès porcellanato di cm. 20x20 o altri formati a scelta della D.L.

I rivestimenti delle cucine sono previsti limitatamente allo sviluppo dell'arredo indicato sui disegni di progetto massimo 6,00 mq.

I battiscopa degli appartamenti sono previsti in legno con sagoma di tipo commerciale applicati

a colla con integrazione di chiodature in acciaio.

Le scale interne saranno rivestite con pedata in gres ealzata intonacata con pittura lavabile.

Le pavimentazioni esterne dei balconi (terrazze a copertura dei posti auto) saranno impermeabilizzate con doppio strato di guaina e pavimentate con materiale antigelivo indicato dalla D.L.

Tutti i gradini delle scale esterne, sia private che comuni, saranno preferibilmente rivestiti in lastre di travertino con nastro di bocciardatura per migliorare l'aderenza. Resta comunque inteso che ogni scelta di materiali e del loro montaggio riferita ad ogni tipo di sistemazione esterna verrà presa dalla D.L. che sola potrà decidere sia sui materiali che sul relativo montaggio.

Le soglie esterne delle finestre, le controsoglie interne e le soglie delle porte finestre saranno preferibilmente in travertino o di altro materiale a scelta della D.L.

Gli spazi al livello strada destinati al posto auto, coperto o scoperto, assegnati ai singoli alloggi, saranno pavimentati in masselli autobloccanti realizzati in c.l.s. vibro-compresso ad alta resistenza, colorato in pasta.

RINGHIERE

Le ringhiere saranno in elementi metallici a disegno semplice, intonato con l'idea generale che propone il complesso residenziale, secondo le disposizioni della D.L. L'accesso alla strada privata della lottizzazione sarà comandata da sbarra con apertura elettrica con apertura gestibile direttamente dall'unità immobiliare.

INFISSI

Tutti gli infissi a vetro per finestre e porte finestre ad una o più ante secondo le indicazioni dei disegni esecutivi di progetto, saranno realizzati in PVC con profili di marca tedesca pluri-camera marca Easy e assemblati in Italia. Profili a doppia guarnizione, ferramenta a nastro con dispositivo di anta-ribalta e micro-ventilazione. I vetri saranno del tipo camera termoisolante basso emissivo a norma di legge.

I vani destinati a camera da letto saranno provvisti di persiana in alluminio a doghe orizzontali.

L'infisso che collega zona soggiorno al terrazzo sarà del tipo scorrevole con anta-ribalta e anta fissa, senza traverso e di ampia dimensione per poter usufruire della veduta sulla collina.

I portoncini d'ingresso alle singole villette saranno del tipo blindato, coibentato, con limitatore di apertura e spioncino. Serratura con cilindro europeo completo di chiavi. Maniglia cromo satinato.

Le porte interne saranno in laminato a pannello liscio di colore bianco con accessori cromo.

ISOLAMENTO TERMICO

L'isolamento termico delle strutture sarà conforme a quanto previsto dalle disposizioni di legge (D.Lgs 29 Dicembre 2006 n. 311 e successive modifiche e integrazioni), risultanti dalla relazione tecnica e dai calcoli delle dispersioni, obbligatori ai sensi della legge citata.

ISOLAMENTO ACUSTICO

Gli edifici rispetteranno i requisiti di legge previsti dalle vigenti disposizioni in materia, secondo la L. 447/95, il D.P.C.M. 5 Dicembre 1997 e successive modificazioni e adeguamenti, con riferimento ai requisiti acustici passivi degli edifici, dei loro componenti e degli impianti tecnologici.

GRONDE PLUVIALI E GRATE

Tutto il sistema delle opere in lattoneria (canali di gronda, pluviali, scossaline...), saranno di alluminio preverniciato nei tratti a vista e verranno immessi nella rete di fognatura a mezzo di pozzetto di ispezione.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà essere realizzato a regola d'arte, e quindi in stretta osservanza delle Norme CEI e del D.M. 22 Gennaio 2008 n.37.

Dovrà essere previsto un impianto di illuminazione esterna costituito da n. 1 punto luce nelle terrazze, un impianto di illuminazione esterna da eseguirsi lungo le scale di accesso agli alloggi, n. 1 punto luce sull'area esterna sul retro del fabbricato e impianto videocitofono completo di telecamera e apertura sbarra. In particolare l'impianto interno di ogni alloggio avrà; sezionamento impianto domotica, n. 5 prese tv, n. 1 presa telefono, prese e punti luce ad ogni vano, impianto ad induzione per fuochi cucina, impianto completo per testine del riscaldamento a pavimento,

quadro, predisposizione allarme, predisposizione clima, videocitofono a colori, predisposizione impianto tv digitale terrestre, impianto riscaldamento regolazione domotica con 5 sonde temperatura, impianto fotovoltaico con 6 pannelli 260W completo.

IMPIANTO TERMICO AUTONOMO – IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto idrico sanitario dovrà essere derivato direttamente dall'utenza proveniente dall'acquedotto e dal relativo contatore.

Tutta la distribuzione interna dell'acqua fredda diretta, e dell'acqua calda sanitaria dovrà essere fatta utilizzando tubazione multistrato.

Le utenze da alimentare con acqua fredda diretta e acqua calda sanitaria dovranno essere:

- servizi igienici: doccia, lavabo, bidet;
- cucina: lavastoviglie (solo acqua fredda), lavello;
- altre utenze: lavatrice (solo acqua fredda), punto acqua fredda giardino retro, in un pozzetto. Sia a monte della cucina che a monte di ogni servizio igienico dovranno essere installate apposite chiusure di intercettazione atte a separare tutta l'alimentazione della relativa utenza.

Il riscaldamento sarà provvisto di pompa di calore in monoblocco Rotex o similare, l'impianto a pavimento con pannello base 30 mm. e completo di collettori e valvole. La pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria avrà un boiler di 200lt.

I bagni saranno provvisti anche di termoarredo.

I bagni saranno dotati di servizi igienici del tipo sospeso, marca foglia medium faleri o similare, cassetta ad incasso, rubinetterie tipo fiore katana o similare made in Italy. Le docce dei bagni saranno provvisti di soffione e saliscendi, materiali di qualità e di design.

Predisposizione a climatizzatore ai vani

CANNE FUMARIE, CONDOTTI DI VENTILAZIONE E AREAZIONE

Qualora necessario sarà realizzata una canna fumaria per l'espulsione in copertura dei fumi di scarico prodotti dai generatori della centrale termica, da installarsi in apposito cavedio aerato.

Ogni colonna di scarico acque nere o grigie (diam. est. 110 mm) sarà prolungata in verticale rettilinea fino alla copertura (ventilazione primaria), mediante tubazione in Pead o altro materiale approvato dalla D.L. all'interno di cavedi areati in sommità. Gli esalatori saranno completi di idoneo terminale di aerazione, dotato di rete a maglia fitta metallica per impedire l'accesso ad insetti od altro.

IMPIANTO DI SCARICHI

Le tubazioni di scarico discendenti collocate all'interno di cavedi degli edifici, in Pead o altro materiale approvato dalla D.L., dovranno essere isolate acusticamente.

Tutta la rete fognaria all'esterno dei fabbricati sarà realizzata con tubazioni in PVC o con altro materiale approvato dalla D.L. del diametro previsto negli schemi di impianto.

ALLACCIAMENTI E CONTATORI

Saranno messi in opera tutte le reti di allacciamento ai vari collettori comunali (fognature, acqua, gas, Enel, rete telecomunicazioni). Gli oneri di attivazione delle forniture sono a carico degli acquirenti.

SISTEMAZIONI ESTERNE

La delimitazione delle aree esterne sarà realizzata con ringhiera zincata con disegno a scelta della D.L.

Le separazioni tra aree esterne di proprietà diverse saranno realizzate in paletti in ferro e rete a maglia sciolta a cui, gli acquirenti potranno affiancare siepi di essenze arbustive..

Si precisa comunque, come già ricordato nelle varie voci dei lavori, che ogni scelta relativa ai lavori esterni o condominiali farà esclusivo carico alla D.L. la quale avrà facoltà di disporre anche per il relativo montaggio e tipologie.

I parcheggi privati saranno pavimentati con betonella autobloccante a scelta della D.L.