

***CAPITOLATO TECNICO PER IL COMPLETAMENTO
DI UNA BIFAMILIARE***

Premessa

Trattasi della realizzazione di un piccolo complesso, di 2 unità, di un villino bifamiliare da completare in Comune di Capena (Rm) località Scoranello costituito da un piano terra e parziale piano primo con porticato, meglio distinta al NCEU al fg 14 mappale 482 sub 506 e 507 in cat. F/3.

Ogni porzione avrà la propria area esclusiva ed accesso sia pedonale che carrabile autonomo, con proprietà da cielo a terra. Le villette avranno in comune la strada privata di accesso dalla via comunale.

La stradina di accesso, per un breve tratto, potrà subire variazioni rispetto a quanto previsto in progetto, fermo restando dimensioni e caratteristiche.

L'edificio è stato progettato secondo gli spazi a disposizione su area di completamento.

Tuttavia, è sempre possibile, fermo restando l'impostazione di base, modificare gli ingombri di ogni singola unità, le caratteristiche estetiche, il tutto teso all'ottenimento di un buon risultato sia estetico che funzionale, dotato di adeguati comfort con particolare attenzione alla luminosità degli ambienti, alla correlazione tra gli spazi interni ed esterni ad un alto livello degli impianti tecnologici, con garanzia di efficienza energetica Classe A.

SOMMARIO

1	PARETI	4
2	PORTICATI ESTERNI	4
3	LATTONERIA	5
4	INTONACI INTERNI	5
5	TINTEGGI INTERNI ED ESTERNI	5
6	PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E BATTISCOPI	6
7	IMPERMEABILIZZAZIONI	7
8	PAVIMENTI, RIVESTIMENTI IN MATERIALI LAPIDEI	7
9	SERRAMENTI ESTERNI	7
10	SERRAMENTI INTERNI	8
11	IMPIANTO IDRO-SANITARIO	9
12	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	10
13	IMPIANTI GAS	10
14	IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO, CITOFONICO, TELEVISIVO, ANTINTRUSIONE DEI SINGOLI ALLOGGI E PARTI COMUNI.	11
1.0	BAGNO "TIPO"	11
2.0	CAMERE DA LETTO MATRIMONIALI "TIPO"	11
3.0	CAMERE DA LETTO SINGOLE "TIPO"	11
4.0	SOGGIORNO "TIPO"	11-12
5.0	CUCINA "TIPO"	12
6.0	CORRIDOIO NOTTE "TIPO"	12
7.0	IMPIANTO CALDAIA E PORTICO "TIPO"	12
15	ONERI A CARICO DEI CONTRAENTI	12
16	CONSEGNA UNITÀ IMMOBILIARI	13

17 LAVORI IN VARIANTE	14
18 RAPPORTI FRA IMPRESA COSTRUTTRICE E FUTURI ACQUIRENTI	14
19 RAPPORTI FRA IMPRESA COSTRUTTRICE E FUTURI ACQUIRENTI	14

1 PARETI

Per pareti vengono intese quelle destinate alla divisione interna che delimitano i singoli ambienti, esse sono in laterizio.

Tutti i divisori saranno eseguiti con mattoni forati in laterizio delle dimensioni di cm. 25×25×8 per uno spessore finito della muratura pari a cm. 8⁴, tutte le murature, così eseguite, saranno da intonacare o, a seconda dei casi, da rivestire; I profili delle murature e le dimensioni degli ambienti sono regolati dal progetto esecutivo e, comunque, sarà compito della D.L. definire i dettagli del caso.

¹ Vedere allegati in coda sulle caratteristiche del blocco "Superpor®".

2 PORTICATI ESTERNI

I porticati esterni saranno costituiti da pilastri in c.a. della sezione di cm. 30×40 rifiniti con intonaco alla pezza e tinteggiatura tipo il fabbricato con la sola eccezione dell'isolamento non necessario.

3 LATTONERIA

Tutte le opere di lattoneria, ovvero, grondaie, pluviali, scossaline, converse, grembiuline, ecc., saranno realizzate in lamiera di rame dello spessore di 6/10 mm.; sarà facoltà della D.L. ratificare l'utilizzo dei materiali di cui sopra in funzione della migliore estetica e funzionalità.

4 INTONACI INTERNI

Gli intonaci interni saranno del tipo premiscelato a base calce, con finitura interna civile tradizionale per tutte le pareti interne verticali e i soffitti, il colore della finitura, a seconda dei casi, sarà bianco o grigio.

Tutte le pareti intonacate saranno tinteggiate.

Le pareti dei bagni e delle cucine, invece, saranno intonacati al "grezzo" per le superfici corrispondenti ai rivestimenti da applicare.

In tutte le zone da intonacare che presentano discontinuità di materiali di fondo (ad esempio: laterizio e c.a.) verrà applicata una rete portaintonaco antifessurazione in fibra di vetro, annegata nel primo strato (rinzafo) e successivamente ricoperta dai due strati successivi (rasatura e finitura); la stessa verrà opportunamente sovrapposta a copertura del giunto tra materiali diversi.

5 TINTEGGI INTERNI ED ESTERNI

Le tinteggiature interne saranno realizzate a tempera in almeno due passate previa applicazione di fissativo per gli appartamenti, le facciate esterne intonacate saranno tinteggiate così come descritto al punto 8 precedente.

Tutte le colorazioni relative agli appartamenti si intendono in colori correnti chiari, mentre per gli esterni sarà proposta adeguata campionatura da sottoporre alla D.L.

È possibile, dietro sovrapprezzo, avere tinte personalizzate all'interno degli appartamenti.

6 PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E BATTISCOPIA

Le pavimentazioni interne sono previste in grès porcellanato e monocottura. All'interno degli appartamenti, sono previste pavimentazioni in grès porcellanato e/o monocottura nei formati commerciali esistenti con l'esclusione del formato 40×40 e saranno posate a colla, con giunti accostati a correre, su idoneo massetto di sottofondo preventivamente posato.

In tutti gli ambienti, con l'esclusione dei bagni, sono previsti zoccolini battiscopa in gress con altezza 8÷10 cm. e spessore 8÷10 mm., colore noce nazionale o altra tinta a discrezione della D.L.; le pavimentazioni dei porticati saranno in grès nei formati di cm. 12×24, 15×30, 15×15 con superficie ruvida, montati a colla, accostati a correre, e opportunamente configurati in pendenza per lo scolo delle acque di colaticcio, lo zoccolino battiscopa sarà ricavato dalla singola piastrella montata in verticale perimetralmente alle zone pavimentate.

I rivestimenti, in piastrelle di ceramica monocottura, sono previsti in tutti i bagni principali e secondari per un'altezza di cm. 150/180 dal piano di appoggio e, nelle cucine, in fascia dell'altezza di cm. 80, i formati saranno di cm. 20×20, 25×25, 20×25 posati a colla su sottofondo precedentemente predisposto, per linee verticali e/o orizzontali a giunti accostati; non sono previsti nei rivestimenti decori, greche e listelli che saranno, se richiesti, oggetto di sovrapprezzo.

Tutti i materiali precedentemente descritti saranno di 1ª scelta nazionale e verrà predisposta adeguata campionatura su cui effettuare le scelte dei prodotti, gli abbinamenti e gli accostamenti; i prodotti ceramici saranno forniti a mezzo di campionature e saranno comunicati i fornitori a tempo debito; è altresì fissato in €/m² 15,00 + IVA e comunque nei valori di mercato ai fini commerciali, il prezzo massimo di acquisto dei prodotti oggetto di posa, eventuali integrazioni e modifiche a quanto previsto saranno oggetto di sovrapprezzo da concordare con l'impresa esecutrice.

Per tutti i prodotti posati resterà a disposizione, per ciascuna unità immobiliare, una scorta⁷ pari a m² 1,00 per pavimenti e rivestimenti e ml. 1,00 per i battiscopa, indipendentemente dalle superfici degli appartamenti stessi; quantità superiori, se richieste, verranno conteggiate al prezzo di acquisto + IVA.

7 IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutte le logge e i balconi saranno impermeabilizzati con membrana bituminosa elastomerica dello spessore di mm. 4 con giunti sovrapposti e adeguatamente risvoltata lungo le pareti verticali; per la risalita capillare dai piani di fondazione sarà impiegato, al piede delle murature divisorie del piano terra, un giunto tagliamuro composto anch'esso da membrana bituminosa elastomerica dello spessore di mm. 4.

8 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN MATERIALI LAPIDEI E ARTIFICIALI

Le soglie delle porte-finestre saranno realizzate in travertino, o similare, dello spessore di 3 cm., lucidato e lavorato sul fronte a vista; mentre i davanzali delle finestre, anch'essi in travertino saranno dello spessore di cm. 3 con riporto sul fronte di 3 cm., gocciolatoio, levigati e lucidati in superficie.

9 SERRAMENTI ESTERNI

Per l'accesso principale è previsto il classico portoncino blindato da esterno con tamburo liscio e serratura europea.

Le chiusure saranno realizzate a mezzo di infissi in PVC sono leggeri e maneggevoli, ciò li rende la soluzione migliore nei casi in cui sia necessario realizzare finestre o porte finestre di grandi dimensioni. Inoltre tali finestre sono ignifughe in quanto il PVC GEALAN S 8000 IQ è un materiale auto-estinguente, che non alimentare le fiamme in caso di incendio, con doppia apertura di colore bianco (vedi allegato); la tipologia sarà comunque del tipo a "monoblocco" con telaio a murare, e scuri esterni in ferro preverniciato in colori RAL.

Con sovrapprezzo, è possibile avere la funzione anta-ribalta anche sugli altri infissi e vetri "ghiacciati" nei bagni.

Tutti gli infissi saranno completi di ferramenta d'uso e maniglie in alluminio bronzato (Fig.19.2), o similare.

Le tinte, le essenze e le geometrie saranno definite dalla D.L. su campionatura fornita dall'impresa.



Figura 19.1



Figura 19.2

10 SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne (Fig.20.2) misure standard cm. 80×210 saranno realizzate composta da una struttura in legno tamburato o listellato, ricoperta da una lamina sintetica che riproduce perfettamente la venatura e la finitura naturale del legno

- PANNELLO PORTA/ANTA con struttura perimetrale in legno massello di abete o altro legno + struttura alveolare interna + LAMINA di rivestimento in materiale plastico antigraffio con effetto laccatura (per il bianco) o con stampa effetto legno per le altre finiture.
- TELAIO in multistrato di legno di abete rivestito di MDF e laminato nei diversi colori in catalogo
- MOSTRINE/COPRIFILI telescopico in MDF laminato nei diversi colori in catalogo (misura mostrina: largh. 7cm x spessore 1cm)

Dietro sovrapprezzo, è possibile avere porte di tipo scorrevole, a vetri e con finiture diverse.



Figura 20.2 (laminato bianco)

11 IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Le tubazioni di distribuzione avranno origine dal filo esterno del fabbricato, e raggiungeranno le singole utenze con tubazioni in polipropilene e/o in multistrato, opportunamente coibentate. Nei bagni saranno presenti tubazioni di mandata per acqua calda e fredda e tutte quelle in ingresso saranno dotate di rubinetti di intercettazione da incasso.

Le dotazioni standard per i bagni principali saranno: piatto doccia in porcellana vetrificata delle dimensioni di cm. 75×75 e/o 72×90, bidet monoforo, vaso a cacciata con scarico a pavimento, lavabo a colonna monoforo, copritazza di tipo pesante, cassetta di scarico da incasso tipo “Geberit®”, o similare, miscelatori monocomando tipo “Grohe®” (Fig.21.1) serie “Eurostyle®”, o similare, le docce saranno dotate di miscelatore da incasso e saranno complete di saliscendi e soffione (è escluso il box doccia); tutti i sanitari saranno della serie “Esedra” Ideal Standard (Fig. 21.2), o similare, di colore bianco.



Figura 21.1 (miscelatore)



Figura 21.2 (serie esedra bianco)

Le cucine saranno previste con scarico per lavello, attacchi acqua fredda e calda con rubinetti di intercettazione.

È prevista la predisposizione di n° 1 attacco per lavatrice con rubinetto portagomma di tipo cromato e scarico sifonato, da incasso, ispezionabile.

Dietro sovrapprezzo, è possibile avere la predisposizione per l'impianto di climatizzazione.

12 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La costruzione sarà dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo a radiatori a bassa temperatura con caldaia a condensazione ad alto rendimento per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento; la caldaia sarà abbinata ai pannelli solari¹⁰ che verranno installati sul tetto per la produzione di acqua calda sanitaria in ragione del 50% del fabbisogno pro-unità immobiliare (riferito a nucleo familiare di 4 persone con 2 bagni e in condizioni ottimali di esposizione).

Sarà installato termostato di regolazione e controllo dell'impianto di riscaldamento e, nell'ambito di ogni singolo appartamento, sarà individuata una zona dove installare il collettore.

Tutte le caldaie troveranno collocazione in ambienti adeguati.

All'interno dei bagni, inoltre, saranno presenti dei termosifoni a "scaldasalviette" tipo "Termo Arredo®" Irsap® mod. "Novo®", o similare.

13 IMPIANTI GAS

Tutte le adduzioni gas, ad ogni singolo alloggio, partiranno dal filo esterno del fabbricato e raggiungeranno le singole utenze.

Le singole utenze servite, ovvero fornelli e caldaia, avranno le rispettive saracinesche di arresto.

14 IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO, CITOFONICO, TELEVISIVO, ANTINTRUSIONE DEI SINGOLI ALLOGGI E PARTI COMUNI.

Tutti gli impianti elettrici saranno di tipo sottotraccia entro tubazione in PVC flessibile di tipo pesante, esso sarà dotato di cassette di smistamento e derivazione, coperchi fissati con viti e conduttori in rame sfilabili di tipo e diametro prescritti dalle normative vigenti; la tipologia di apparecchi prevista sarà "Matix Bticino ®", o similare, con placche in tecnopolimero bianche; l'impianto sarà sezionato in tre zone, ovvero linea prese cucina, linea luce appartamento, linea condizionatore.

⁶ Le caldaie a condensazione, al contrario delle tradizionali, offrono una resa più elevata grazie al recupero del calore dei gas di scarico.

⁷ In ossequio alla nuova norma sul contenimento dei consumi e delle emissioni inquinanti.

Le dotazioni di ogni singolo alloggio distinto per vani "tipo", saranno le seguenti:

1.0 BAGNO "TIPO"

1.1	Punto luce interrotto	n°	1
1.2	Punto luce specchio	n°	1
1.3	Pulsante di chiamata a tirante	n°	1
1.4	Presa 10A+T	n°	1
1.5	Presa per lavatrice tipo "Shuko" 16A	n°	1
1.6	Interruttore bipolare "0/1" per lavatrice	n°	1

2.0 CAMERE DA LETTO MATRIMONIALI "TIPO"

2.1	Punto luce con comando a relé a 3 punti	n°	1
2.2	Punto presa 10A+T	n°	4
2.3	Presa telefonica RJ11	n°	1
2.4	Presa TV	n°	1
2.5	Presa TV satellitare	n°	1

3.0 CAMERE DA LETTO SINGOLE "TIPO"

3.1	Punto luce deviato	n°	1
3.2	Punto presa 10A+T	n°	3
3.3	Presa telefonica RJ11	n°	1
3.4	Presa TV	n°	1

4.0 SOGGIORNO "TIPO"

4.1	Punto luce a comando relé a 3 punti	n°	1
4.2	Punto presa 10A+T	n°	4
4.3	Punto citofono e citofono	n°	1
4.4	Presa telefonica RJ11	n°	1
4.5	Presa TV	n°	2

4.6	Presa TV satellitare	n°	1
4.7	Predisposizione presa TV satellitare	n°	1
5.0	CUCINA “TIPO”		
5.1	Punto luce interrotto	n°	1
5.2	Presa 10A+T	n°	3
5.3	Presa 16A+T	n°	3
5.4	Attacco cappa	n°	1
6.0	CORRIDOIO NOTTE “TIPO”		
6.1	Punto luce a comando relé 3 punti	n°	1
6.2	Cronotermostato ambiente	n°	1
6.3	Punto presa 10A+T	n°	1
7.0	IMPIANTO CALDAIA E PORTICO “TIPO”		
7.1	Punto presa 16A+T caldaia	n°	1
7.2	Interruttore bipolare “0/1” per caldaia	n°	1
7.3	Punto luce interrotto per balcone e corpo illumin.	n°	1
7.4	Punto presa 10A+T per balcone IP44	n°	1

In tutti gli ingressi degli appartamenti sarà predisposto un pulsante esterno di chiamata completo di frutto portanome, suoneria interna bitonale a bassa tensione e/o in alternativa collegata al citofono con suoneria diversificata; al medesimo impianto saranno collegati i pulsanti a tirante, per le chiamate di emergenza, posti all'interno dei bagni.

Sarà installato un impianto di antenna tradizionale e di tipo a “parabola”; con centralino a filtri attivi selettivi, l'impianto prevede la ricezione di almeno 8 canali principali, le antenne paraboliche e i relativi collegamenti verso i singoli punti che saranno provvisti, nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale, di punto presa per ricezione Tv via Satellite, sarà altresì predisposta nel soggiorno la tubazione atta alla futura implementazione di TV via cavo e collegamenti multimediali.

L'impianto telefonico sarà di tipo sottotraccia, con idonea tubazione in PVC, a partire dal filo esterno del fabbricato fino alle cassette di derivazione.

Verranno installati idonei centralini da incasso, all'interno dei quali saranno installate le apparecchiature di comando e controllo delle linee elettriche (interruttori magnetotermici e magnetotermici differenziali) e il prescritto interruttore “salvavita”; tuttavia, tale centralino può trovare collocazione anche in prossimità del vano contatori.

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti e certificati secondo norme CEI 64/8 e DL46/90 e smi. Sarà previsto impianto fotovoltaico per la produzione di 1 Kw.

15 COMPLETAMENTO ESTERNO

L'area esterna sarà riconfinata con muretto in blocchi di tufo con sovrastante paletti e rete e

confine strada interna.

Per l'accesso carrabile e pedonale saranno installati cancelli prefabbricati pre-zincati (Fig. 23.1), o similare.

Gli stessi saranno dotati di predisposizione per gli impianti di automazione con l'installazione di impianto citofonico.

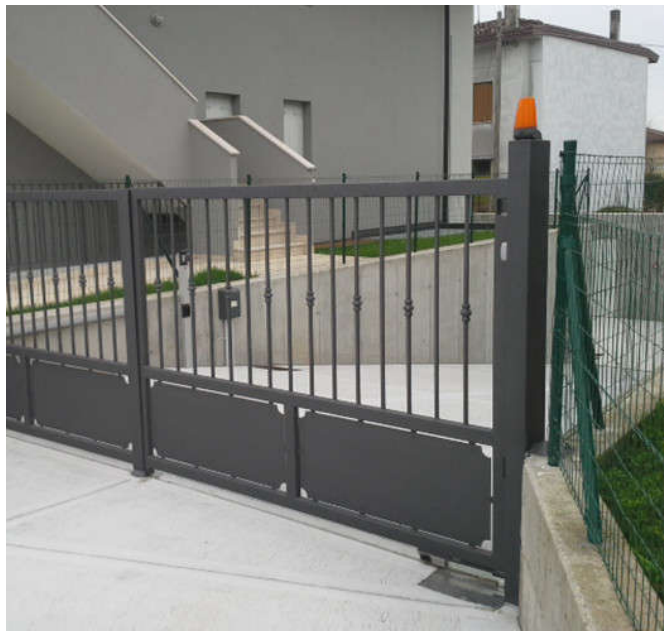


Figura 23.1 (cancello carrabile)

16 ONERI A CARICO DEI CONTRAENTI

Sono a carico di _____:

- tutti gli oneri per progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione del terreno, gli oneri da versare al Comune secondo le disposizioni vigenti e future, le spese di progettazione, direzione lavori, calcoli del cemento armato e tutte le altre pratiche al fine di ottenere l'abitabilità/agibilità dell'edificio;
- spese di allaccio dell'edificio ai pubblici servizi e cioè:
- alla rete di fognatura, alla rete elettrica, alla rete del gas, alla rete dell'acquedotto, alla rete Telecom; con l'esclusione della posa dei contatori per ogni singola utenza e appartamento;
- nomina dell'amministratore condominiale e costituzione del condominio (se necessario);
- redazione delle tabelle millesimali (se necessario);
- predisposizione e consegna del "fascicolo tecnico";
- predisposizione e consegna di tutte le certificazioni relative agli impianti;
- attivazione pratica di abitabilità/agibilità;
- l'IVA sui vari pagamenti;
- le spese di frazionamento catastale nonché le denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- l'onorario notarile e relative spese necessarie per il trasferimento della proprietà.

17 CONSEGNA UNITÀ IMMOBILIARI

La consegna delle unità immobiliari verrà effettuata dalla Società costruttrice entro i giorni stabiliti contrattualmente, che si intendono lavorativi, escludendo quindi i festivi, sospensioni dovute a scioperi, condizioni climatiche avverse ed altre cause di forza maggiore; e comunque non oltre il _____

18 LAVORI IN VARIANTE

E' facoltà della parte acquirente apportare varianti interne al progetto iniziale della unità compravenduta, previa approvazione da parte della Impresa Costruttrice e della Direzione Lavori, che ne valuterà l'ammissibilità in relazione all'entità delle modifiche richieste ed ai tempi di esecuzione in rapporto al procedere complessivo del cantiere.

Gli eventuali lavori in variante saranno eseguiti solo dall'Impresa e comunque dopo la compilazione di un preventivo di spesa scritto e firmato per accettazione della parte acquirente, e saranno pagati dalla parte acquirente per il 50% alla accettazione del preventivo di spesa e per il 50% entro 60 giorni dalla ultimazione dei medesimi.

Non sarà ammesso all'interno del cantiere, e comunque non prima della consegna degli immobili, nessun soggetto incaricato dalla parte acquirente per l'esecuzione di varianti.

19 RAPPORTI FRA IMPRESA COSTRUTTRICE E FUTURI ACQUIRENTI

Qualsiasi rapporto fra l'Impresa e i futuri acquirenti (come ordini di lavori di varianti, modifiche, sostituzioni e quant'altro) sarà espletato esclusivamente per iscritto.

Non saranno quindi ritenuti validi quegli accordi, o richieste verbali, che venissero fatte dai futuri acquirenti direttamente in cantiere con il personale dipendente dall'Impresa e con i titolari ed il personale delle ditte esecutrici dei lavori nell'edificio (falegnami, idraulico, elettricista, pavimentisti, rivestitori, imbianchino, ecc.).

È espressamente vietato l'accesso al cantiere, da parte dei futuri acquirenti e/o soggetti terzi, se non, per appuntamento concordato con congruo anticipo accompagnati dal personale preposto dell'impresa esecutrice.