



Residenze in Via Giuliano da Sangallo Fogliano (RE)



ALLEGATO

A

CAPITOLATO

Indice

1. Introduzione
2. Descrizione dell'intervento edilizio
3. Capitolato descrittivo delle opere
 - 3.1 Sistemazioni aree esterne, verde, pedonali, illuminazioni, pozzo, automazioni.
 - 3.2 Le fondazioni, le strutture, i solai, le murature, le tramezze, il tetto, le facciate esterne.
 - 3.3 Impermeabilizzazione e isolamento
 - 3.4 Vano scala
 - 3.5 Opere di lattoneria
 - 3.6 Opere in ferro e alluminio
 - 3.7 Colonne di scarico, di areazione, canne fumarie
 - 3.8 L'impianto di climatizzazione, riscaldamento e fotovoltaico
 - 3.9 L'impianto di riscaldamento a pavimento
 - 3.10 Impianto di climatizzazione
 - 3.11 Impianto di videocitofono
 - 3.12 Impianto di allarme
 - 3.13 L'impianto idrosanitario
 - 3.14 L'impianto elettrico e antenna

- 3.15 Le pavimentazioni esterne**
- 3.16 I pavimenti interni**
- 3.17 I rivestimenti e battiscopa**
- 3.18 Le porte interne**
- 3.19 Serramenti esterni**
- 3.20 Sistemi oscuranti**
- 3.21 Soglie e davanzali**
- 3.22 Le scale interne, i parapetti**
- 3.23 Intonaci e tinteggi interni**
- 3.24 Sistemazione aree comuni**

1. Introduzione

Per la realizzazione dell'intervento immobiliare in oggetto viene redatto il seguente Capitolato descrittivo delle opere che pur essendo preciso per l'individuazione dei materiali di rifinitura, proprio per la particolarità dei fabbricati in oggetto, potrà subire varianti o modifiche.

Resta espressamente inteso che eventuali varianti che dovessero rendersi necessarie in fase di esecuzione dei lavori non comporteranno nessun costo aggiuntivo se non preventivamente concordato con gli acquirenti.

Varianti od aggiunte alle opere di rifinitura, che la Parte Acquirente intendesse apportare (varianti od aggiunte che comunque non dovranno interessare le parti comuni od altrui e le strutture), dovranno essere richieste e concordate prima che le opere stesse siano eseguite secondo la pianta di progetto ed il capitolato descrittivo delle opere e quindi in tempo utile per la loro esecuzione.

Le caratteristiche funzionali dell'intervento e delle strutture sono definite dalle tavole di progetto così come presentate e successivamente approvate dal Comune di Reggio Emilia mediante rilascio del Permesso di Costruire.



2. Descrizione dell'intervento edilizio





La costruzione del fabbricato sarà eseguita in Via San Gallo a Fogliano di Reggio Emilia e sarà composto da alloggi ad uso residenziale.

Nel particolare:

- Al piano terra Giardini Privati, garage e locali di servizio
- Al piano primo 2 alloggi
- Al piano secondo 2 alloggi
- Al piano terzo Lavanderie, locali di servizio

Le urbanizzazioni esterne prevederanno la realizzazione di parcheggi privati e ad uso pubblico



Classe energetica fabbricato: A3 o A4

3. Capitolato descrittivo delle opere

3.1 Sistemazioni aree comuni

Le pavimentazioni delle parti comuni saranno realizzate in ceramica secondo un disegno proposto dal Progettista

Con particolare attenzione sarà studiata l'illuminazione delle aree comuni d'ingresso con l'utilizzo di corpi illuminanti a scelta della D.L., posizionati in modo tale da illuminare e di creare suggestivi giochi di luce.

3.2 Le fondazioni, le strutture, i solai, le murature, le tramezze, il tetto, le facciate esterne.



Le fondazioni esistenti saranno eseguite secondo le indicazioni dell'ingegnere strutturista, e saranno realizzate in cemento armato, dimensionato in relazione alla portata del terreno, come da calcoli statici.

La struttura portante sarà realizzata con un telaio in cemento armato e solai latero cementizi con dimensionamento ANTISISMICO.

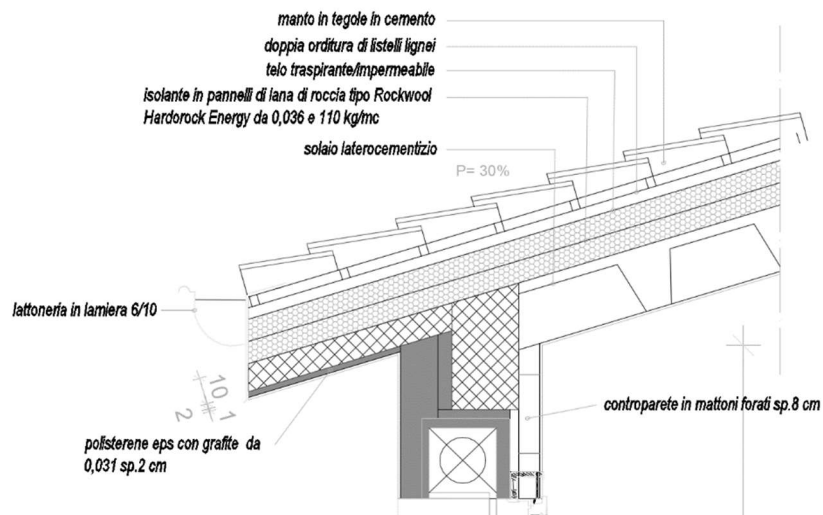
I carichi utili che i solai dovranno sopportare oltre ai pesi propri e permanenti saranno come richiesto dalla normativa vigente.

Il vano scala sarà di nuova realizzazione ed eseguito in cemento armato come da calcoli statici.

Le murature perimetrali e portanti, saranno in blocchi di laterizio tipo "Poroton" dello spessore di cm. 25 e 30 aumentate all'esterno di 14 cm. di isolante termico

Le tramezzature interne saranno in mattoni forati 25 x 25 x 8 legati a malta di calce e cemento.

I muri o le pareti che dividono i locali garage da altri locali avranno una resistenza al fuoco pari a REI 60-90-120

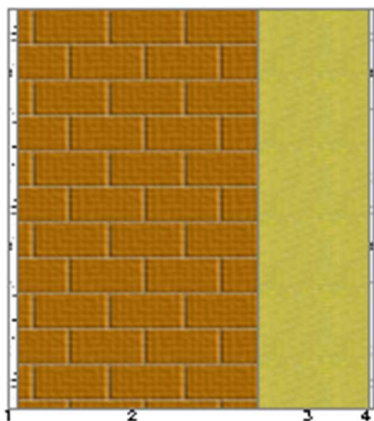


Il tetto sarà in struttura di latero cemento coibentato e con pacchetto di ventilazione

Il manto di copertura sarà eseguito mediante la posa di tegole plane o tegole tipo portoghesi scelta della D.L.

Gli esterni saranno intonacati e tinteggiati con colori a scelta della D.L concordati con l'Amministrazione Comunale

3.3 Impermeabilizzazione e isolamento



Le pareti confinanti tra le unità e con il vano scala saranno isolati termicamente e acusticamente.

Tutti i solai calpestabili saranno isolati acusticamente mediante l'utilizzo di materiali fonoimpedenti.

I terrazzi e le logge saranno adeguatamente impermeabilizzati con strato di guaina bituminosa armata o con guaina cementizia tipo "Mapelastic".

Il tetto sarà attentamente coibentato e con pacchetto di ventilazione.

Al piano terra del fabbricato verrà formato un vespaio di ciottolato o ghiaia vagliata stesa e pilonata con sovrastante massetto in calcestruzzo a q.li 2,50 / 3,25 nelle zone da pavimentare.

In ogni locale di abitazione ai vari piani, l'isolamento termico a pavimento sarà costituito da un massetto in perline di polistirolo impastate con cemento 325 a q.li 3.30 – calco – o equivalente nel rispetto della Legge 10/91 e successivi adeguamenti sul contenimento dei consumi energetici".

3.4 Vano scala



I gradini e i pianerottoli della scala condominiale saranno in marmo tipo biancone levigato e spazzolato o in materiale similare a scelta della D.L.

La ringhiera delle scale sarà realizzata in ferro a disegno semplice a scelta della D.L.

3.5 Opere di lattoneria

Per lo scarico delle acque della copertura verranno messi in opera pluviali in lamiera preverniciata con numero e sviluppo come da progetto da convogliarsi in pozzetti sifonati posti al piede delle colonne stesse.

A convogliamento delle acque sui vari tetti saranno posti in opera scossaline e converse in lamiera preverniciata di sviluppo adeguato.

3.6 Opere in ferro e alluminio



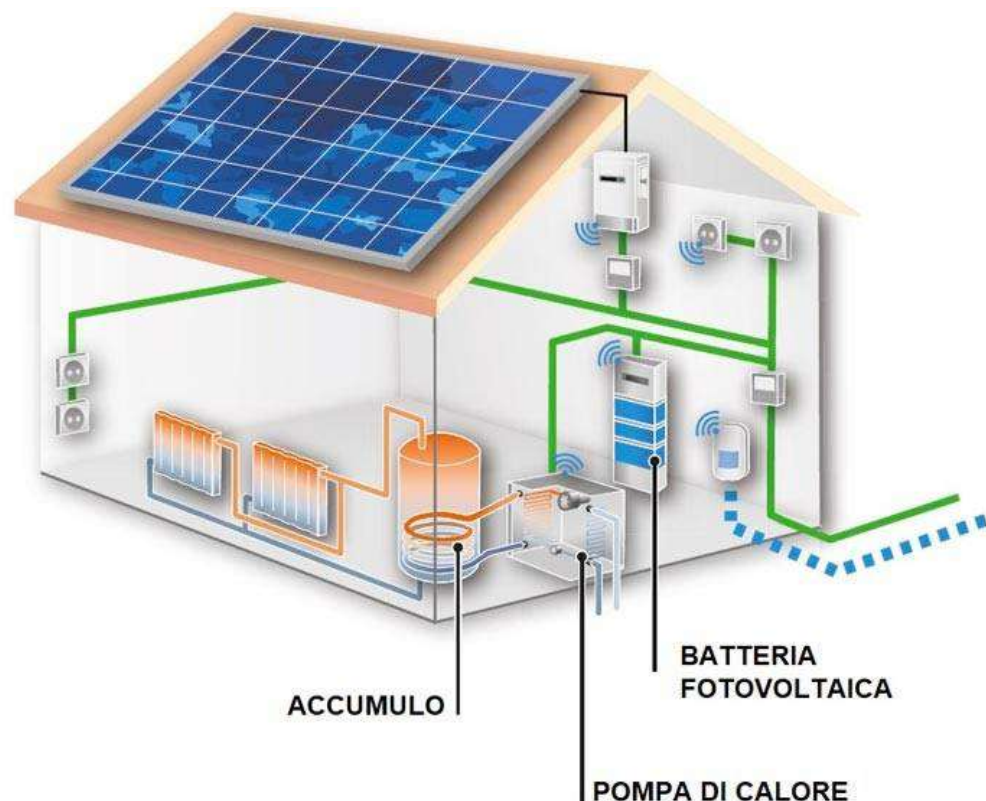
In ferro lavorato e zincato saranno eseguiti:

i portoni basculanti delle autorimesse con pannello in lamiera verniciata;

3.7 Colonne di scarico, di areazione, canne fumarie

Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine di tutti gli alloggi saranno realizzate con tubi in polietilene tipo Geberit o Nirlene portanti il marchio di qualità (in modo particolare resistenti alle alte temperature ed alle aggressività degli acidi) e posati con collari insonorizzanti.

3.8 L'impianto di climatizzazione, riscaldamento e fotovoltaico



L' impianto di climatizzazione e produzione acqua calda sanitaria di tipo centralizzato sarà costituito da una pompa di calore splittata con unità moto condensante esterna ed unità interna installata all'interno del locale tecnico ; è previsto un bollitore a doppio serpentino collegato alla unità interna della pompa di calore e ad un impianto solare termico ad integrazione della produzione di acqua calda sanitaria.

Tutto il sistema è collegato ad un impianto fotovoltaico condominiale da 8,6 kw.

I singoli alloggi saranno dotati di sistemi di contabilizzazione dei consumi per l'acqua sanitaria e di riscaldamento

Tutte le tubazioni saranno rivestite in materiale coibente negli spessori e nelle caratteristiche specificate nella distinta materiali del progetto impianti e comunque nel rispetto delle norme stabilite dalla Legge 10/91.

3.9 L'impianto di riscaldamento a pavimento

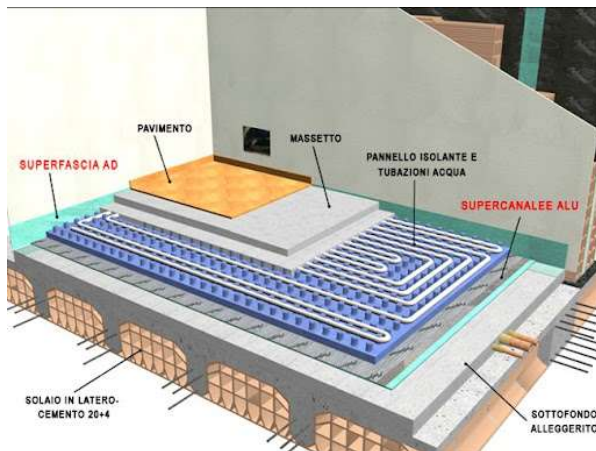
L'impianto di riscaldamento sarà del tipo "pannelli a pavimento" tipo Polytherm® o similari, un sistema di riscaldamento radiante che consente di realizzare impianti in grado di soddisfare tutte le esigenze di benessere termico e le più svariate necessità architettoniche e ambientali.

Il sistema è certificato nelle maggiori nazioni del mondo e soddisfa le normative vigenti, sia internazionali che italiane, in tema di qualità e rispetto dell'ambiente. L'impianto di riscaldamento del tipo "pannelli a pavimento" offre innumerevoli vantaggi:

- Basse temperature di mandata e costi contenuti
- Diffusione uniforme del calore
- Elevata reattività al calore del pavimento
- Comfort
- Igiene e salute
- Affidabilità provata
- Ottimizzazione degli spazi in assenza di termosifoni.

Per ogni unità saranno installati sistemi di gestione e contabilizzazione autonoma sulle tubazioni di acqua fredda e acqua calda sanitaria. Nelle unità disposte su due piani saranno messi in opera due termostati (uno per piano) con relative valvole di zona per la regolazione diversificata della temperatura.

Nei bagni e lavanderie, sulla base dei calcoli termici, verrà installato un termo arredo elettrico solo nel caso di necessità di integrazione all'impianto a pavimento.



3.10 Impianto di climatizzazione

Ogni unità abitativa verrà dotata di predisposizione in più punti per l'impianto di climatizzazione di tipo idronico

3.11 Impianto di videocitofono

Per ogni unità verrà installata una postazione videocitofonica interna completa di carta condominiale esterna della ditta Elvox serie Giotto o similari, con apriporta.

3.12 Impianto di allarme

Verrà prevista per ogni unità abitativa la sola predisposizione dell'impianto allarme, di tipo volumetrico, realizzata mediante l'incasso di tubi corrugati per 6 punti di intercettazione.

3.13 L'impianto idrosanitario

L'impianto idrosanitario sarà eseguito come indicato nei progetti e completo di tutti gli accessori occorrenti per darlo perfettamente funzionante, sommariamente avrà le caratteristiche sotto specificate.

Sarà installata una saracinesca per il selezionamento generale; mentre in ogni servizio sono previste due chiavi di arresto da incasso per acqua calda e fredda.

La produzione di acqua calda avverrà mediante pompa di calore e pannelli solari dedicati ad integrazione all'impianto

Le tubazioni di acqua calda e fredda dovranno essere opportunamente separate e coibentate per evitare interferenze e dispersioni di calore.

Gli apparecchi saranno in vetrochina della ditta Ideal Standard serie Esedra o similari.

La rubinetteria sarà del tipo pesante con miscelatori della Grohe serie Essence o similari a scelta della D.L; gli apparecchi che verranno posati in linea generale saranno:

- cucina :
 - attacco lavello e lavastoviglie completo di scarico;
- bagni :
 - n° 1 vaso in vetrochina completo di cassetta ad incasso tipo Geberit,
 - n° 1 lavabo in vetrochina con colonna o a muro;
 - n° 1 attacco lavatrice nei bagni o ripostigli
 - n° 1 piatto doccia serie flat di Idealstandard o similari di spessore ridotto di dimensioni 90*90 o rettangolari; in alternativa n° 1 vasca in acciaio 20/10 porcellana;
 - n° 1 bidet in vetrochina.
- addolcitore :
 - all'interno della centrale termica verrà prevista la predisposizione per sistema addolcitore o anticalcare condominiale.



3.14 L'impianto elettrico e antenna

Gli impianti elettrici saranno eseguiti conformemente alle norme di legge e disposizioni vigenti per gli impianti elettrici negli edifici civili.

L'impianto sarà generalmente del tipo sotto traccia salvo diverse indicazioni disposte dalla D.L..

Le apparecchiature saranno della BTicino serie Light o linea simile, installate ad un'altezza di ml.1,10 i comandi e ml.0,30 le prese.

Ogni alloggio sarà dotato dei seguenti impianti:

- impianto completo di messa a terra;
- n° 3 prese T.V. complete e funzionanti;
- n° 3 punti trasmissione dati da destinarsi a punto rete ethernet cablata o punto telefonico;
- n.1 postazione videocitofonica interna completo di targa condominiale esterna;
- dotazione di almeno n.2 interruttori automatici magnetotermici differenziali generali;
- punti luce ed utilizzatori come segue:
 - Autorimessa:
 - n° 2/3 punti luce stagni a seconda delle dimensioni dei locali;
 - n° 1 presa 10/16 A + T.

- n° 1 predisposizione per automazione basculante
- Cantina/taverne:
 - n° 1 punto luce stagno per ogni ambiente
 - n° 2 presa 10/16 A + T.
- Ingresso
 - n° 1 punto luce stagno
 - n° 1 presa 10/16 A + T.
- Soggiorno:
 - n° 4 prese 10/16 A + T,
 - n° 2 punti luce.
- Cucina:
 - n° 1 punto luce,
 - n° 2 prese 10/16 A piano di lavoro
- Camera matrimoniale:
 - n° 1 punto luce per ogni ambiente
 - n° 3 prese 10/16A + T per ogni ambiente
- Bagno:
 - n° 1 punti luce
 - n° 1 presa 10/16 A + T
- Anti Bagno:
 - n° 1 punti luce
 - n° 1 presa 10/16 A + T,
- Terrazzi:
 - n° 1/2 punti luce a muro a seconda della necessità progettuale

In posizione identificata dalla D.L. verrà installata un'unica antenna centralizzata ad utilizzo condominiale. Verrà realizzato impianto satellitare con posa di parabola e impianto distribuzione.

3.15 Le pavimentazioni esterne

I porticati, i terrazzi e le logge saranno pavimentati in gres porcellanato per esterni o pietra a scelta della D.L.

Le aree comuni d'avanti alle autorimesse saranno realizzate in autobloccanti.

3.16 I pavimenti interni

La ricerca di nuovi formati ha portato solo all'indicazione generica del tipo di materiale, gli acquirenti potranno visionare i prodotti, in base alla campionatura messa a disposizione dalla D.L in cantiere o presso i rivenditori autorizzati prima della scelta definitiva.

Per tutte le zone dell'alloggio (ingressi, soggiorni, cucine, camere, bagni, ripostigli) è prevista ceramica di prima scelta con prezzo massimo a cui si fa riferimento è di € 25 al mq posata con fuga o a correre.

3.17 I rivestimenti e battiscopa

- Cucina: ceramica in colori assortiti su campionatura. Altezza 1,60 ml parete lato zona cottura. Prezzo massimo di riferimento € 25 al mq.
- Bagni: ceramica in colori assortiti su campionatura. Altezza 2,00ml. Prezzo massimo di riferimento € 25 al mq.

In alternativa al rivestimento, idropittura lavabile smaltata vari colori altezza tutta parete.

I battiscopa saranno dello stesso materiale del pavimento scelto.



3.18 Le porte interne



Le porte di accesso saranno blindate e rivestite con pannello di legno con inserto in metallo dotate di serrature di sicurezza a più chiusure e spioncino.

Le porte interne saranno lisce cieche e laccate bianche o in alternativa in colori di serie, con taglio cornici a 90° o 45° complete di maniglia in cromo lucido o satinato.

Alcune potranno essere del tipo scorrevole a scomparsa così come indicato nella tavola di assegnazione.

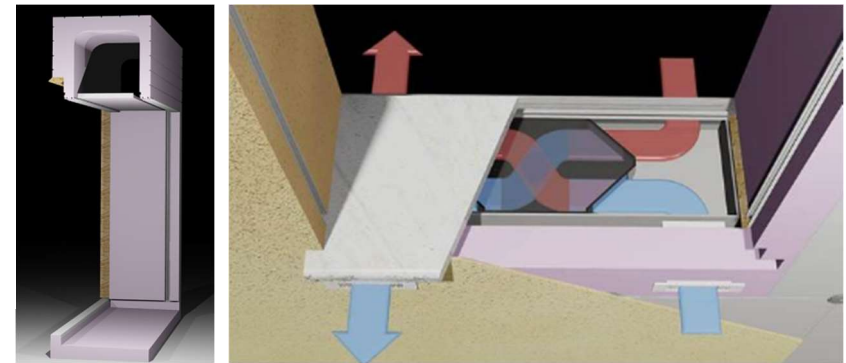
3.19 Serramenti esterni

I telai a vetri di finestre e portefinestre saranno realizzati in Alluminio, su falso telaio a scelta della D.L., completi di vetri di sicurezza antisfondamento di elevato spessore e del tipo basso emissivo e di tutti gli accessori d'uso.



3.20 Sistemi oscuranti

Sistemi oscuranti costituiti da un monoblocco termoisolante dotato di cassonetto ad ispezione interna per finestre con avvolgibili o tapparelle, per facilitare la posa in opera dei serramenti ed assicurare l'efficienza energetica ed il comfort abitativo degli edifici. L'utilizzo del polistirene espanso (EPS) garantisce performance ottimali, in quanto si tratta di un materiale ad alta densità, atossico, non soggetto ad assorbimento d'acqua, con eccellenti prestazioni termiche stabili nel tempo.



3.21 Soglie e davanzali

3.22

Le soglie e i davanzali saranno in pietra o cemento di spessore adeguato a scelta dalla D.L.

3.23 Le scale interne, i parapetti

Le scale interne degli alloggi saranno realizzate in muratura con gradini rivestiti in marmo ceramica e con parapetto realizzato secondo disegno a scelta della D.L. in ferro a disegno semplice.

3.24 Intonaci e tinteggi interni

Tutte le pareti ed i soffitti interni saranno intonacati con malte a base di calce e cemento.

I tinteggi a base di tempera saranno a colori chiari a scelta degli acquirenti, in base alla campionatura prevista dalla D.L.

3.25 Sistemazione aree comuni

Tutti gli spazi verdi, cortili e giardini, verranno consegnati con il terreno livellato e pronto per la semina e ove necessario da normativa edilizia verranno posate piante ed arbusti.

Le suddivisioni tra le proprietà interne saranno eseguite utilizzando rete metallica zincata plastificata montata su paletti in ferro zincati plastificati.

Sul fronte strada di lottizzazione, la recinzione verrà realizzata con muretto in c.a. sormontato da cancellata in ferro zincato, compresa di cancelli carrai e pedonali.

I pedonali e i giardini verranno illuminati con corpi illuminanti completi di paralume e lampadina.

L'urbanizzazione sarà dotata di un pozzo a camicia, di uso comune a tutte le tre palazzine per l'irrigazione degli spazi verdi.

Le aree verdi private saranno dotate sul lato fronte strada da un punto acqua.

I cancelli carrai saranno dotati di automazione elettrica”.

Reggio Emilia li _____

L'impresa L'appaltatore