

GES.CAV srl

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPARTO AD USO RESIDENZIALE
POSTO IN MARINA DI CARRARA VIALE DELLE PINETE n° 31

DESCRIZIONE GENERALE DELL' OPERA

Oggetto: La seguente descrizione regola l'esecuzione delle opere necessarie per la costruzione di edifici plurifamiliari per civile abitazione e le relative opere di sistemazione esterna, come da progetto architettonico presentato in Comune di Carrara (Ms).

Ubicazione: I fabbricati sono ubicati nel Comune di Carrara loc. Marina di Carrara viale delle Pinete 31

ESTREMI AMMINISTRATIVI

PROPRIETA': GES.CAV srl con sede a Marina di Carrara in Viale Da Verrazzano 11G

DESCRIZIONE SCAVI

Scavo generale di fondazione a sezione aperta per il raggiungimento delle quote di progetto, eseguito con mezzi meccanici secondo le sagome prescritte compresa l'estrazione, il livellamento, il reinterro in loco del terreno scavato e il trasporto in discarica del materiale di risulta.

FONDAZIONI

La fondazione è del tipo platea generale in cemento armato Rck 300, appoggiata sopra ad uno strato di calcestruzzo magro dello spessore di cm. 10, opportunamente isolato mediante la posa in opera a fiamma di guaina del tipo in poliestere, che è stata opportunamente ripresa mediante saldatura a caldo e portata fino al livello del terreno.

STRUTTURE IN C.A.

La struttura portante è formata da pilastri, travi e cordoli e in conglomerato cementizio della classe di resistenza Rck 350, realizzata secondo i calcoli effettuati da tecnico abilitato.

Le gronde e balconi e parapetti e le scale interne ed esterne sono in cemento armato classe Rck 350.

SOLAIO DI PIANO

I solai sono del tipo Bausta piani misti gettati in opera, dello spessore strutturale di circa 24 cm., completi di armature di corredo, soletta collaborante dello spessore minimo di cm. 4 in conglomerato cementizio, armato con rete elettrosaldata. Il solaio comprende anche cordoli di coronamento, travi a spessore e travi rovesce in conglomerato cementizio, armato con barre in acciaio ad aderenza migliorata.

SOLAIO DI COPERTURA

Struttura della copertura dell'edificio realizzata con l'impiego di solai inclinati misti, del tipo a padiglione, gettato in opera, tipo Bausta dello spessore strutturale di circa 20 cm., completi di armature di corredo,

soletta collaborante dello spessore minimo di cm. 4 in conglomerato cementizio, armato con rete elettrosaldata.

Strato isolante, come da calcolo ex L.10/91, eseguito con pannello termoisolante composto da un'anima in schiuma di poliuretano rigido autoestinguente, ricoperta da un involucro impermeabilizzante. Manto di copertura in tegole del tipo "portoghese".

I tetti prevedono sistemi di sicurezza per l'accesso e l'ispezione, in particolare sono collocate linee vita anticaduta in acciaio collaudate, a norma, come da disegni esecutivi e come indicazioni della DD.LL.

MURATURE

La muratura di tamponamento esterna e quella di divisione tra le varie unità residenziali e' del tipo a cassetta in blocchi tipo Poroton con adeguati spessori, completi di isolante termico interno di cm. 8 (come da calcoli ex legge 10/91).

La tamponatura tra unità immobiliari è realizzata in blocchi Leca termoacustici di cm. 30 (come da calcoli legge 10) e parete in forati, la tramezzatura divisoria all'interno delle unità è costituita da mattoni forati spessore 8 cm. Il tutto legati con malta cementizia.

FINITURA ESTERNA E INTONACI INTERNI

La finitura esterna sarà effettuata mediante l'applicazione di uno strato d'intonaco di ca 2 cm di malta premiscelata, con interposta rete di legatura, e successivo velo di finitura.

L'imbiancatura esterna sarà effettuata a base di prodotti silossanici traspiranti, le tonalità di colore saranno a scelta della DD.LL..

L'intonaco interno sarà eseguito con malta cementizia premiscelata del tipo KC 1 FASSA o similare, a base di calce idrata, cemento Portland, sabbie classificate ed additivi specifici in ragione di circa 13,3 Kg/m² per cm di spessore. La successiva lavorazione superficiale sarà eseguita con staggia e frattazzo. Lo spessore minimo di applicazione e' di 1 cm. La finitura ad uso civile per interni sarà effettuata con Malta Fina FASSA o similare costituita da grassello di calce e sabbie classificate. L'applicazione verrà effettuata direttamente su intonaci di fondo sia premiscelati, tipo KC1, KS9, KI7 FASSA o similari, che intonaci confezionati in cantiere con spatola metallica, fino ad ottenere uno spessore massimo di 3 mm e rifinito con frattazzo di spugna. Le facciate sono state oggetto di rinforzo strutturale costituito da rete Fassanet 350, Fassa K-over plus 3.30, oltre a barre elicoidali in acciaio Fassa Eliwell. Prodotti Fassa Bortolo.

IMPERMEABILIZZAZIONI ED ISOLAMENTI

Impermeabilizzazione della platea e' stata eseguita con guaine elastomeriche. Impermeabilizzazione di tutta la superficie dei terrazzi, previa formazione delle idonee pendenze atte allo smaltimento delle acque meteoriche, eseguita con stesura di guaine di elastomero bituminoso saldate a fiamma e successivo strato finale di Mapelastic o similare.

Realizzazione di isolamento acustico dei solai abitativi piani, mediante impiego di materassino fonoisolante tipo Intex Fonostop trio posato tra massetto alleggerito e solaio.

TINTEGGIATURA INTERNA

Sarà realizzata utilizzando idropittura murale a base xsilossanica, di ottima copertura, idonea per la pitturazione di ambienti interni ad altissima traspirabilità.

Data in opera a tre mani, a pennello o a spruzzo. Le tonalità saranno in colori chiari a scelta della DD.LL..

PARAPETTI BALCONI

Saranno realizzati, in parte con ringhiere in ferro zincato e/o lamiere con disegno lineare e in parte in C.A. rasato con malta tipo RA30, con relativa copertina in marmo Bianco Carrara, al fine di ottenere una migliore integrazione e trasparenza dell'edificio nel contesto territoriale.

SCARICHI E FOGNATURE IN P.V.C E GEBERIT

Le colonne di scarico interne con rete d'areazione degli apparecchi sanitari e delle cucine saranno realizzate con tubazioni in Geberit termoresistenti al calore, ottimizzate e con calza fonoassorbente se necessario.

Le colonne di scarico situate nei cavedi esterni e la rete d'areazione saranno realizzate con tubazioni Valsir o similari termoresistenti al calore.

Canne fumarie quadrangolare in cls. alleggerito con argilla espansa e intercapedine isolante, per esalatori caldaie. Rete di collegamento alla Fognatura Comunale, realizzata con tubazione in PVC A.R., di adeguato diametro, ispezionabile mediante pozzetti prefabbricati in calcestruzzo.

MASSETTI E SOTTOFONDI

Realizzazione di sottofondo alleggerito da impiegare come strato intermedio tra il solaio ed il massetto finale a copertura delle tubazioni elettriche e idrauliche, per realizzare spessori con basso carico statico, per incrementare le caratteristiche di isolamento termico, con cemento Cellulare tipo "Fassa Bortolo" o similare costituito da un prodotto bicomponente composto da: Premiscelato in polvere a base di cemento Portland e additivi per migliorare la lavorazione e Additivo liquido a base di tensioattivi naturali.

Il massetto superiore per la successiva posa dei pavimenti sarà realizzato con autolivellante a base cementizia tipo SA 500 della FASSA o similare i cui spessori minimi e massimi saranno rispettivamente di 3 e 6 cm. Il massetto andrà frazionato in corrispondenza di aperture nelle pareti o di eventuali sporgenze, inserendo un setto separatore nel massetto durante la messa in opera o provvedendo a sezionare il massetto stesso ad indurimento avvenuto. Le giunzioni andranno sigillate con nastro adesivo resistente all'acqua..

PAVIMENTAZIONI, ZOCCOLINI, RIVESTIMENTI E COPERTURE IN MARMO

Le scale interne di accesso al piano primo saranno rivestite in marmo o pietra o altro materiale a scelta della DD.LL, e il battiscopa dello stesso materiale. Le pedate avranno uno spessore minimo di cm 3 e le alzate avranno uno spessore di 2 cm. Le banchine e le soglie delle aperture esterne saranno in marmo o pietra o altro materiale a scelta della DD.LL, dello spessore di cm. 3, con gocciolatoio. Gli scivoli e i camminamenti esterni saranno in masselli autobloccanti della ditta Paver o similari o gres porcellanato i balconi saranno pavimentati con materiale antigelivo, lo stesso materiale sarà usato anche per la formazione del battiscopa.

Particolare attenzione è stata data alle pavimentazioni interne ed ai rivestimenti interni dei bagni.

I pavimenti saranno realizzati con gres porcellanato Panaria (o equivalente) 60x60 di prima scelta, secondo schemi semplici, nei materiali e colori secondo i disegni esecutivi della DD.LL.

I rivestimenti dei bagni saranno eseguiti ad un'altezza massima di circa 200 cm da terra e si utilizzerà gres porcellanato di prima scelta delle dimensioni di cm 20x20 dati in opera a colla, "a correre". Lo zoccolino battiscopa sarà dello stesso materiale usato per le pavimentazioni, altezza massima mm 80, spessore mm 10.

Eventuali pose di pavimenti e rivestimenti in diagonale o su disegno od inserti per fasce e decori, saranno valutati separatamente e compensati a parte dietro esplicita richiesta formulata alla proprietà. Tutti i materiali sono di prima qualità con possibilità di ampia scelta presso la mostra appositamente allestita in cantiere.

IMPIANTO IDRO-SANITARIO INTERNO ALLE UNITA' IMMOBILIARI

L'impianto idrosanitario sarà dotato di collettori di distribuzione di acqua calda e fredda, sia per la cucina che per i bagni, eseguito con tubi multistrato Welco-Flex o similare, di tecnologia avanzata, o in polipropilene tipo Aquatherm o similari. Le condotte di scarico orizzontali e verticali saranno realizzate in polietilene rigido termoresistente con tubo a bicchiere e guarnizione tipo Valsir o Geberit, il tutto come da calcoli di cui alla legge 37/08 e s.m.i. I bagni saranno dotati di sanitari in porcellana bianca come di seguito descritto.

CUCINA:

E' prevista la dotazione di attacchi per acqua calda e fredda, attacco lavastoviglie, presa di gas domestico e rubinetti di arresto generali.

Saranno fornite e montate tutte le canne fumarie di sezioni adeguate (certificate), occorrenti per l'impianto termico a gas di rete, così come pure tutti gli sfiati delle cucine saranno realizzati con tubazioni in PPS.

BAGNI:

Sanitari "DURAVIT" Durastyle o similare, con miscelatori cromati "PAFFONI" Level o similari, composto dai seguenti pezzi:

- lavandino completo di rubinetteria;
- vaso sospeso con cassetta scarico interna del tipo "GEBERIT", dotata di placca bianca (nella Palazzina " A") e a pavimento nella palazzina " B";
- bidet sospeso con rubinetteria; (nella Palazzina "A") e a pavimento nella Palazzina "B"
- piatto doccia (70x100, 80x80 angolare oppure 90x90 angolare) a seconda della tipologia delle unità abitative, completi di saliscendi
- l'unità abitativa sarà dotata di attacco della lavatrice e del pilozzo.
- scaldasalviette a canne orizzontali;

BAGNI PIANO SEMINTERATO:

Sanitari "DURAVIT" Durastyle o similare, con miscelatori cromati "PAFFONI" Level o similari, composto dai seguenti pezzi:

- lavandino completo di rubinetteria;
- vaso a pavimento con cassetta scarico interna del tipo "GEBERIT", dotata di placca bianca;
- bidet a pavimento con rubinetteria; L'Impianto sanitario sarà dotato di Apparecchio SANIPLUS per la gestione di n. 4 accessori.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Gli impianti saranno di tipo autonomo tradizionale con elementi radianti.

L'impianto di riscaldamento, sarà realizzato in modo da mantenere costante la temperatura di 20° C in tutti gli ambienti, sulla base della temperatura minima esterna invernale stabilita dal D.P.R. N° 1052 del 28/05/1977 con un periodo di preriscaldamento non superiore a due ore. La caldaia sarà della potenzialità risultante dai calcoli delle dispersioni termiche e per produzione acqua sanitaria, di tipo murale a bassa emissione di NOX marca Immergas o similare a camera stagna elettronica, del tipo bitermico con produzione di acqua calda oltre che per l'impianto di riscaldamento anche per i servizi igienico-sanitari.

I corpi scaldanti, secondo le indicazioni di progetto, saranno composti da elementi radianti in alluminio a canne verticali doppie.

La ditta esecutrice degli impianti sarà tenuta all'osservanza delle disposizioni di cui alla legge 5/3/90 n.46 concernente la modalità sull'esecuzione e certificazione degli impianti.

IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO (opzionale)

Predisposizione per impianto di climatizzazione con attacchi di andata e ritorno, scarico condensa ed alimentazione elettrica chiuse in apposita scatola murata a parete.

L'impianto sarà realizzato con tubazioni in rame rivestito che dalle suddette cassette raggiungeranno il punto esterno dove sarà posizionata l'unità esterna.

IMPIANTO ELETTRICO E TV

Impianto elettrico telefonico e TV, per il fabbricato e gli impianti esterni, suddiviso in circuiti elementari, con i conduttori flessibili in rame ricoperti da materiale termoplastico di adeguata sezione secondo le utenze (non inferiore comunque a mm 1,5) per punti d'illuminazione, prese luce ed FM, completi di conduttore di protezione "PE". I cavi sopra specificati, saranno installati in canalizzazione in PVC interamente sottotraccia sfilabile. Le canalizzazioni avranno un percorso rettilineo breve e possibilmente saranno posti negli angoli morti delle stanze.

Gli impianti saranno completi di scatole di derivazione e morsetti di cablaggio. I quadri elettrici saranno composti da interruttori automatici magnetotermici e differenziali di varie tarature atte a soddisfare ogni condizione di protezione e dimensionamento dei conduttori di vari circuiti e a garantire la protezione contro i contatti indiretti.

Gli interruttori di comando saranno del tipo a bilanciere con contatti completi di placca e supporto. Le prese e le apparecchiature di comando in genere saranno della marca Bi-Ticino Living

Sarà altresì realizzato per ogni servizio l'impianto equipotenziale nei bagni e cucine, il tutto compreso di quota parte conduttore di protezione generale.

Dette opere saranno eseguite rispettando le normative in vigore e successive modificazioni che eventualmente venissero emanate durante l'esecuzione dei lavori. Tutto il materiale elettrico, prima dell'installazione, sarà sottoposto all'attenzione della DD.LL. e solo dopo l'approvazione della stessa, sarà effettuata la posa in opera.

Al termine di ogni impianto elettrico sarà rilasciata la dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti, come previsto dalla L. 37/08 e successive modifiche.

Centralino generale appartamento completo di interruttore sezione generale, differenziali, interruttori automatici magnetotermici a protezione dei circuiti luce e fm, completo di trasformatore e campanello. Linea dorsale alimentazione generale ENEL, realizzata con cavo ad isolamento rinforzato FG7, compreso protezione contro corto circuito con relativa calotta stagna.

Realizzazione di impianto di terra completo di quota parte colonna montante con cordicella N07VK e palina in Fe zincato;

Linee dorsali appartamento;

Linea alimentazione caldaia;

Quadro caldaia completo di contenitore;

Termostato ambiente;

Punti luce interrotti;

Punti luce deviati;

Punti luce invertiti;

Punti luce con spia;

Punti luce aggiunti;

Prese 10A comandate semplici;

Prese 10A comandate deviate;

Prese 10A comandate a tripla interruzione;

Prese TV;

Prese TELECOM; LAN

Presse 10A;

Prese bivalenti 10/16A;

Prese 10/16A bivalenti da esterno IP55;

Pulsante a tirante, compreso suoneria;

Prese Shuko;

Linea cappa cucina;

Impianto videocitofonico per ogni singolo appartamento;

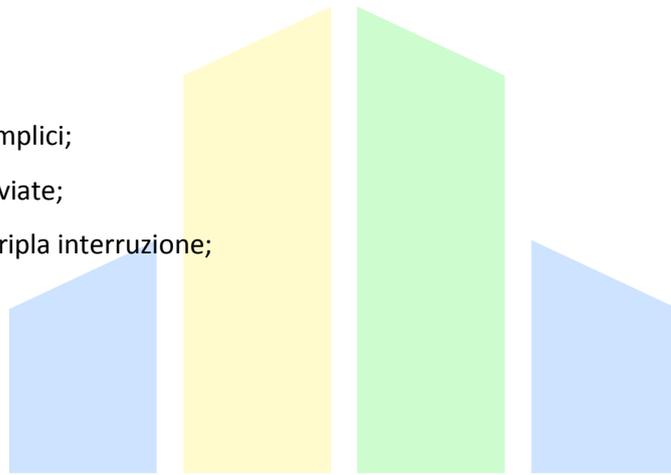
Linea di alimentazione centralino TV e satellitare;

Realizzazione di impianto di terra completo di quota parte colonna montante con cordicella N07VK e palina in Fe zincato;

L'impianto elettrico di ogni singolo appartamento, sarà composto da:

A) Stanza da letto matrimoniale

- punti luce n. 1
- prese comandate n. 2
- prese corrente n. 2
- punti di comando n. 3
- prese telefono n. 1
- prese TV n. 1



BEACH RESORT

B) Stanza Letto singolo

- punti luce n. 1
- presa comandata n. 1
- prese corrente n. 2
- punti di comando n. 2
- prese telefono n. 1
- prese TV. N. 1

C) Cucina

- prese corrente n. 4 (10 A)
- punti luce n. 1
- prese protette Shuko (16 A) n. 4 (frigorifero, forno, lavastoviglie e sopra piano cottura)
- punto comando n. 1

D) Zona Giorno

- punti luce n. 2
- prese corrente n. 4
- punti comando n. 3
- prese telefono n. 1
- prese TV. n. 1

E) Bagni

- punti luce n. 2
- prese corrente n. 1
- presa protetta (16 A)
- presa scalda salviette (16 A)
- prese protette Shuko (16 A) per lavatrice (bagno o ripostiglio)

F) Ingresso e disimpegno

- punti luce n. 1
- prese corrente n. 1

G) Esterno

- punti luce su ogni terrazza e portico
- presa corrente su ogni terrazza e portico
- sulle terrazze scoperte al piano primo, verrà predisposta una tubazione corrugata per predisposizione tenda motorizzata.

SERRAMENTI ESTERNI, INTERNI E PORTONCINI

- a) Finestre e porte-finestre sono previste in PVC marca NURITH con caratteristiche rispondenti alle norme europee. Tutte le tipologie saranno dotate di vetrocamera con vetro temperato o stratificato e certificate come da calcolo ex L.10/91. Le aperture saranno ad anta, ad anta e ribalta o a ribalta, provviste di guarnizione di battuta, telaio fisso in lamiera di acciaio zincato, con maniglia cremonese in tinta come l'infisso che sarà in colori chiari in sintonia con le facciate esterne, complete di ferramenta in acciaio, a scelta della DD.LL.
- b) Le persiane saranno in alluminio con stecche orientabili del tipo alla "genovese" ad una o due o più ante, complete di cerniere con cardini a mensola o a murare, ferramenta in acciaio con chiusura tipo con spagnoletta o con maniglia cremonese, verniciate con finitura satinata nei colori RAL a scelta della DD.LL. in sintonia con le coloriture delle facciate esterne.
- c) Porte interne saranno in legno laccato bianco o in laminato, con colori a scelta, copri filo in legno listellare, complete di cerniere bronzate, serratura ad incasso con scrocco e blocco con chiave e maniglia in alluminio liscia o satinata, della ditta Dierre modello Forte o similari.. Le porte, di larghezza cm 70 o cm 80, avranno apertura a destra o a sinistra o scorrevole a seconda delle esigenze e delle disposizioni imposte dalla DD.LL.
- d) Portoncini d'ingresso del tipo blindato della ditta DIERRE mod. " HIBRY"; con pannello esterno liscio o dogato in legno, completo di ferramenta, controtelaio in acciaio zincato, pannello con profilo perimetrale in acciaio e lamiera di protezione antisfondamento, guarnizione di battuta, spioncino, maniglia interna, pomolo esterno e serratura con chiave / elettrica con deviatore superiore ed inferiore e serratura a cilindro europeo,
- e) Fornitura e posa in opera di lucernai per manutenzione al tetto passo d'uomo, in legno marca Velux in legno di pino stratificato e isolato, apertura manuale a bilico o elettrificata nel caso di lucernai non agevolmente accessibili, completi di vetrocamera.

TERRAZZE

Le terrazze scoperte saranno dotate di punto acqua fredda.

Le Terrazze esterne saranno realizzate con formazione di sottofondo così costituito:

- massetto di sottofondo con malta di sabbia e cemento;
- impermeabilizzazione con Mapeband o similare;
- applicazione di un primo strato di Mapelastix o similare;
- inserimento nel primo strato ancora fresco di rete in fibra di vetro;
- applicazione di Mapelastix o similare per due mm.

GIARDINI PRIVATI

La sistemazione esterna sarà completata muro in c.a. e sovrastante inferriata. Sono previsti due punti luce e un punto acqua, con la terra pronta per essere piantata l'erba.

UTENZE

I collegamenti alle utenze ENEL, ACQUA, GAS e TELECOM, saranno eseguite a norma di legge secondo il progetto del tecnico incaricato e le disposizioni degli enti gestori.

E' compreso il collegamento fino ai vani contatori posti in corrispondenza della recinzione.

PULIZIA GENERALE DEL CANTIERE

Ultimato il fabbricato in tutte le sue parti, esterne e interne, l'impresa provvederà con personale idoneo alla pulizia radicale di tutti i materiali di risulta tipo sassi, legname e quant'altro produca il cantiere.

COMPETENZE DIREZIONE LAVORI E SICUREZZA

Le competenze della Direzione Lavori risultano secondo le disposizioni di legge, in particolare per scelte operative su modalità di confezionamento, applicazioni, scelte dei materiali in funzione delle qualità, caratteristiche ed idoneità secondo le normative europee serie UNI ISO vigenti e per la definizione di coloriture, disposizioni di finiture e quant'altro necessario.

In merito alla "sicurezza e salute dei lavoratori", sono richieste ulteriori attenzioni, accorgimenti, formazione e informazione quali incontri tra gli operatori, i rappresentanti per la sicurezza dei lavoratori, i D.P.I., i sistemi di sicurezza previsti e quant'altro per garantire la massima sicurezza.

VISITA AI CANTIERE

Le visite degli acquirenti all'unità immobiliare promessa in acquisto potranno avvenire solo nelle ore autorizzate dall'impresa per non intralciare il buon proseguire dei lavori. In ogni caso l'accesso al cantiere potrà avvenire solo in presenza del responsabile della sicurezza. Gli acquirenti, anche in deroga a quanto previsto dalle vigenti norme di legge, si assumono ogni responsabilità per danni alle cose o alle persone che possano per qualsiasi causa essere prodotti in occasione delle visite al cantiere e ciò anche per danni a persone da loro accompagnate, sollevando l'impresa da ogni responsabilità a riguardo.

È fatto assoluto divieto agli acquirenti introdurre qualsiasi persone e ditte di sua iniziativa senza il preventivo consenso da parte del costruttore, qualsiasi cosa il cliente intendesse fare senza il consenso della proprietà, il costruttore sarà esonerato da qualsiasi responsabilità civile e penale.

N.B. - Saranno a carico dell'acquirente le spese relative a:

- Contratti per allaccio utenze Enel, Acqua, Gas, Telecom
- Spese relative alla registrazione del contratto preliminare;
- IVA di legge;
- Spese notarili;
- Le spese relative a eventuali mutui o finanziamenti, compreso notaio
- Spese in quota millesimale per le aree condominiali.
- Spese eventuali varianti proposte direttamente dall'acquirente.

La ditta costruttrice si riserva di apportare eventuali modifiche, ciò al fine di raggiungere migliori risultati possibili, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale, in accordo con la DD.LL.

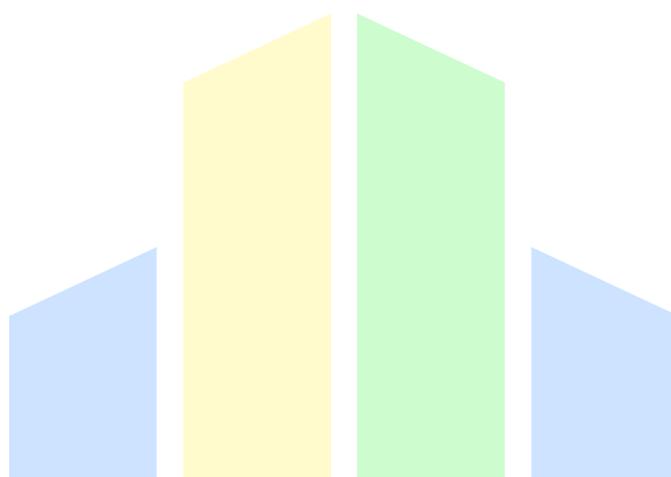
Si precisa che tutti i materiali di qualsiasi tipo saranno esclusivamente acquistati dall'Impresa.

Tutti i lavori saranno eseguiti come da progetto e lavori diversi dal presente capitolato o in eccedenza verranno conteggiati e pagati a parte, i costi verranno concordati prima della loro esecuzione. La parte acquirente non potrà far intervenire mano d'opera estranea all'impresa ed apportare varianti progettuali che potrebbero ritardare il rilascio del certificato di agibilità.

Carrara lì/...../

La parte acquirente

La parte venditrice



BEACH RESORT