

Immobiliare Le Rose srl

CAPITOLATO GENERALE
RESIDENCE DELLE ROSE
immobile in via Valle n.2- Bornato fraz. Cazzago San. Martino (BS)

Il presente capitolato è composto dai seguenti capitoli:

1. Premessa	pag. 02
2. Opere di Finitura	pag. 02
3. Sistemazioni Esterne	pag. 03
4. Opere da Serramentista	pag. 03
5. Opere Strutturali	pag. 04
6. Opere di Isolamento Termico	pag. 04
7. Opere di Impermeabilizzazione	pag. 04
8. Gli interni	pag. 05
9. I pavimenti/rivestimenti	pag. 05
10. Serramenti interni	pag. 05
11. Impianto idraulico	pag. 06
12. Impianto elettrico	pag. 07
13. Precisazioni	pag. 08

1. Premessa

- Il nuovo edificio ha una destinazione esclusivamente residenziale con tipologia di appartamenti in palazzina. Si tratta di un unico edificio isolato costituito da tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo) e uno interrato. Per garantire le migliori condizioni di abitabilità gli appartamenti (10 complessivamente) sono di dimensione medio-alta e dotati di grandi terrazzi per un utilizzo nei mesi caldi come estensione dell'interno. Abbiamo quindi proposto un edificio che si percepisce come un volume articolato, costituito da più volumi aggregati tra loro. Le logge, pur essendo dei volumi aperti, si aggiungono al volume principale creando quell'articolazione volumetrica tipica dei complessi residenziali della Franciacorta. Il piano terra e primo ospitano quattro appartamenti cadauno, mentre il secondo e ultimo piano ne ospita due. Volutamente abbiamo ridotto le dimensioni del volume del secondo piano a favore delle terrazze e soprattutto per rendere meno visibile il terzo livello dalla quota strada. La copertura centralmente è piana adatta ad ospitare tutti gli impianti tecnologici ormai necessari quali l'impianto fotovoltaico, mentre perimetralmente è a falde inclinate. Il verde e la vegetazione sono sempre importanti per ridurre l'impatto visivo degli edifici oltre ad aumentare la qualità percepita dell'ambiente in cui viviamo. L'edificio in oggetto presenta una buona parte di aree verdi in parte giardini pensili ed in parte verde profondo. Sono spazi quasi completamente privati mentre il verde comune è minimo. Anche le terrazze degli attici si prestano ad un arredo verde sia per delimitare la superficie non praticabile sia per la vivibilità della terrazza. Le parti esterne saranno consegnate prive di vegetazione e verde, il completamento delle stesse è considerata una variante extra-capitolato oggetto di nuova contrattualizzazione.

2. Opere di Finitura

- Le facciate sono finite con rasatura armata eseguita con annegamento di rete in fibra di vetro a maglie strette e finitura tirata a piano con frattazzo fino, applicazione a spessore di rivestimento colorato. Le opere in pietra: davanzali, soglie e refilati sono eseguite in pietre / graniti nelle tonalità del grigio. Le pavimentazioni esterne sono in piastrelle di gres rettificato effetto pietra. Le opere di lattoneria sono eseguite con lastre di alluminio pre-verniciato. I parapetti di loggiati e terrazze sono in ferro con semplici correnti verticali metallici, di colore grigio scuro. Al piano interrato le autorimesse saranno dotate di basculanti automatizzate. La finitura degli ambienti è in cemento a vista per le pareti e i plafoni mentre la pavimentazione è in battuto di cemento.

3. Sistemazioni Esterne

- I giardini verranno consegnati spianati con idonea terra di coltivo. La recinzione a delimitazione dell'intervento privato con il pubblico è formata in gran parte da muretto in c.a. a vista, la parte prospiciente la via pubblica (via Valle) sarà rivestita in pietra, le opere in ferro quali recinzioni, cancelli e parapetti sono formati da tubolari e piatti a disegno semplice, i divisori interni in rete metallica con paletti a T. Le opere accessorie esterne di completamento di pertinenze dell'intervento, parcheggi, marciapiedi e strada privata sono realizzate con finitura in asfalto delimitati da cordolo prefabbricato in conglomerato vibro-compresso. Nelle opere esterne sono contemplate tutte le reti per lo smaltimento delle acque bianche e nere, le tubazioni idonee per utenze di acqua e rete elettrica, telecom sino all'intercettazione delle linee esterne.
- Sono esclusi i costi di allaccio delle stesse.

4. Opere da Serramentista

- L'importanza estetica e funzionale dei serramenti è la base dell'integrazione architettonica che va pensata, studiata e progettata per la sua importante funzione di filtro tra l'interno dell'edificio e l'ambiente esterno.
- Serramenti in PVC di finestra e portafinestra, Fossati o Ditte equiparabili, serie Linea76 con profili in classe "A", estrusi con mescole in classe "S", struttura da mm.76, aletta 65+coprifili, completi di tripla martelline di serie e cerniere finitura argento; anta ribalta-dk di serie; ferramenta AGB TOP deluxe; telaio soglia inferiore da mm.23 per portefinestre; Serramento di finestra alzante scorrevole in PVC, Meridiana 82 , con maniglione singolo interno con sola vaschetta esterna argento, composto da fisso + scorrevole;" vetrocamera 33.1/16T/33.1BE1.0+AR (Ug1.0W/M2k-TI 75-Rw 35 Db-Fs50); finitura bianco in massa. Spalla coibentata "FC", spessore mm65, composta da 5mm di fibrocemento, accoppiata a 60 mm di polistirene, paraspigolo e guida in alluminio, sede serramento e zanzariera con taglio termico in legno multistrato; cassonetti MB 360x296 interno290; spessore muro 50cm (di cui cappotto 15cm); motori meccanici Nice 30/60/100 Kg. Tapparelle avvolgibili in alluminio coibentato, Art. TA040, solo telo, colore std, motorizzate, nelle zone notte.
- Serramento bicolore modifica finitura e colore interno è una variante extra-capitolato oggetto di nuova contrattualizzazione.
- Zanzariera ad incasso, struttura standard a cartella; versione saliscendi per serramenti di finestra con molla frizionata: versione laterale singola a guida bassa per i serramenti di portafinestra e per la sola parte apribile dell'alzante scorrevole: è una variante extra-capitolato oggetto di nuova contrattualizzazione.

5. Opere Strutturali

- Le opere rispettano la normativa antisismica vigente. La struttura portante dell'edificio è del tipo "a telaio" con travi, pilastri e setti in cemento armato. Gli impalcati fuori-terra sono realizzati in latero-cemento compreso le coperture piane, il basamento nell'interrato è formato da fondazioni continue e murature in c.a. con solaio in pannelli prefabbricati a lastra "tipo predalles" lasciato a vista. Le murature di tamponamento dei perimetrali fuori terra sono in blocchi leggeri in laterizio porizzato. I piani di calpestio sono formati da sottofondo premiscelato leggero a base di perle di polistirene e/o massetto di calcestruzzo pendenzato con sovrastante caldana per piano di posa della pavimentazione ad impasto di cemento arricchito staggiato. L'intero modello strutturale sismico portante previsto è completamente rivestito sia internamente che esternamente.

6. Opere di Isolamento Termico

- L'involucro edilizio residenziale riscaldato è completamente isolato termicamente formando spazi abitativi dal punto di vista climatico e acustico performanti. Rivestimento verticale termoisolante "a cappotto", pannelli termoisolanti fissati meccanicamente alle pareti con tasselli, pannello in Polistirene Espanso Sinterizzato, stampato, additivato con grafite e rasatura finale con collante-rasante cementizio monocomponente colorato in pasta. Isolante orizzontale con pannello in polistirene estruso (XPS) con resistenza alla compressione, alternato con pannello espanso sintetizzato (XPS).

7. Opere di Impermeabilizzazione

- L'impermeabilizzazione è il processo atto ad evitare che l'acqua penetri all'interno della struttura edile, riduce il manifestarsi dell'umidità evitando i danni causati dall'esposizione all'acqua. I locali interrati sono protetti da un doppio strato di guaina bituminosa applicata a fiamma con le relative protezioni meccaniche e drenaggio naturale con materiale idoneo di riempimento del rinterro. Per le coperture è previsto l'esecuzione di una barriera al vapore armata tessuto non tessuto con lamina di alluminio, sovrapposta da un duplice strato di membrana flessibile prefabbricata a base di bitume modificato mediante polimeri plastomerici con armatura in poliestere, mediante applicazione di fiamma diretta previa applicazione di primer bituminoso a freddo applicato con rullo. La copertura alta che ospita gli impianti fotovoltaici avrà la finitura con un ulteriore strato superficiale di guaina ardesiata di colore naturale. L'intero edificio ha una copertura perimetrale a padiglione con manto in tegole, che viene interrotto in prossimità delle terrazze.

8. Gli interni

- Progetto "a misura per te" per personalizzare gli ambienti per un maggiore comfort zone. I locali delle unità residenziali sono formati da pareti, contro-pareti con lastre di gesso rivestito (cartongesso) doppio e/o singolo con materiale idoneo all'ambiente, fissate con viti auto-perforanti fosfatate, su orditura metallica in acciaio zincato, con guide ad "U" e montanti a "C", compresa la stuccatura dei giunti e delle teste delle viti in modo da ottenere una superficie pronta per la finitura, tinteggiatura con idropittura trasparente di fondo e prima mano di tinteggiatura di base bianca, compreso i plafoni intonacati a gesso

9. I pavimenti/rivestimenti

- I pavimenti e i rivestimenti dove necessari, sono in piastrelle in gres rettificate con vari effetti di finitura a scelta, fughe di larghezza minima colorate e i vari formati verranno dettati dall'ampiezza e forma degli ambienti, il campionario del materiale presso il nostro fornitore.

10. Serramenti interni

- Porte interne, Gidea, Collezione Xonda, modello Brio1L (liscio), laminato bianco/avorio; complete di telaio piatto e mostrine telescopiche ad incasso da mm.88; versione a battente con cerniere a vista bianche, serratura magnetica patent e maniglia Asti finitura cromo satinato.
- Zoccolino battiscopa liscio da mm.75x10; laminato bianco/avorio, fornito in opera al piano con chiodini e silicone.
- Porta blindata, Master, modello Standard T.C, classe3, completa di serratura a cilindro europeo, lama parafreddo, block di sicurezza, spioncino, accessori e maniglieria (maniglia interna+esterna) cromo satinato, rivestimento interno bianco liscio, sp.6mm., rivestimento esterno pantografato laccato Ral, sp.18mm; stipite e carenatura nero di serie; relativo controtelaio in lamiera.
- Rivestimento interno del portoncino personalizzato, porte scorrevoli e nuove modelli e colori delle porte/zoccolino è una variante extra-capitolato oggetto di nuova contrattualizzazione.

11. Impianto idraulico

- Gli appartamenti saranno dotati di impianto di riscaldamento autonomo funzionante con pompa di calore ad alta efficienza, dimensionato secondo i calcoli dal progettista in conformità a quanto disposto dalle norme vigenti.
- Generatore Termico - Pompa di calore aria/acqua monoblocco R32 Daikin o similare collegata ad unità interna in armadio ad incasso, utilizzata per riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria, o similare
- Impianto di riscaldamento a Pavimento e Termo-arredo elettrico - Gli impianti di riscaldamento a pavimento, garantiscono un elevato comfort negli ambienti, grazie alla uniforme diffusione del calore soprattutto per irraggiamento su tutta la superficie interessata. L'impianto lavorando a bassa temperatura evita malsani moti convettivi dell'aria.
- Impianto di predisposizione Raffrescamento idronico - Viene garantita la predisposizione dell'impianto di raffrescamento con nr.3 cassette per u.i.
Impianto di raffrescamento idronico è una variante extra-capitolato oggetto di nuova contrattualizzazione.
- *Impianto di Ventilazione Meccanica Controllata - Per raggiungere efficienze energetiche più elevate risulta utile abbattere le dispersioni per mezzo di un sistema meccanico controllato con recupero di calore ad alta efficienza, con sistemi che si integrano idealmente nei più evoluti indirizzi progettuali volti al risparmio energetico. Con le soluzioni a "doppio flusso" l'aria di rinnovo viene filtrata e pre-trattata dal recuperatore statico in controcorrente, che permette un recupero gratuito del calore contenuto nell'aria viziata estratta che andrebbe nei locali, eliminare l'umidità e i cattivi odori, assicurare igiene e comfort ed isolare l'ambiente interno dai rumori esterni. Impianto di V.M.C. è una variante extra-capitolato oggetto di nuova contrattualizzazione.*
- Impianti Idrico Sanitario - L'approvvigionamento idrico sarà assicurato dalla rete idrica comunale con contatore autonomo per ogni singola unità abitativa. Composto da: 2 cassette wc incasso combifix Geberit; 2 combifix Geberit per bidet sospeso; formazione collettori sanitario per intercettazione di ogni singolo componente; formazione punti di acqua fredda, calda e scarichi come da disegno; 2 w.c. sospesi completi di sedile Dolomite serie Mirto; 2 placche Geberit bianche a due tasti; 2 bidet sospesi Dolomite serie Mirto; 2 miscelatori bidet Paffoni modello Stick cromati; 2 lavabi cm.65 bianchi Dolomite serie Mirto; 2 semicolonne bianche Dolomite serie Mirto; 2 miscelatori lavabo Paffoni modello Stick cromati; 2 docce cm. 100x80 bianchi spessore 3 cm. Krea completi di pilette di scarico sifonate; 2 miscelatori doccia incasso Paffoni modello Stick cromati; 2 soffioni doccia completi di braccio quadrato 20x20 cromati; 2 doccette laterali cromate; 1 vaschetta lavanderia modello Domestica cm. 60x60 con mobiletto bianco; 1 rubinetto lavatrice cromato ½; 1 sifone lavatrice incasso Geberit; 1 attacco cucina acqua fredda-calda e scarico; 1 presa acqua per esterno completo di rubinetto Pg; 1 scaldasalviette elettrico.
- *L'impianto di addolcitore è una variante extra-capitolato oggetto di nuova contrattualizzazione.*

12. Impianto elettrico

- Gli impianti si intendono eseguiti a regola d'arte nel rispetto delle attuali normative di legge in vigore DM 38/08; CEI 64-8; CEI 81-10, verrà rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto. L'impianto elettrico verrà eseguito usando materiali con marchio IMQ con cassette in materiale isolante, sezione cavi giustamente calcolate, apparecchi di comando, interruttori e prese della serie Bticino Living-light Now bianca - Bticino Living-light Now nera e le placche copri interruttori saranno del tipo in tecnopolimero bianche o nere (o prodotti simili).
- Impianto comune - l'impianto d'illuminazione delle parti comuni sia interno che esterno sarà completo di corpi illuminanti. A servizio dell'intero complesso verrà installato n.01 ascensore. Gli ingressi pedonali e carrai saranno elettrificati e automatizzati, 1 impianto videocitofonico in comune per l'ingresso principale.
- Impianto fotovoltaico - Realizzazione impianto fotovoltaico (sulla copertura, in posizione già stabilita) da 2,5-3kw (in base al pannello) per uso privato alle varie unità immobiliari. *Eventuali richieste di maggiorazioni della potenza del fotovoltaico, completamento con batteria per accumulo e colonnina ricarica auto, previa verifica di fattibilità tecnica, è una variante extra-capitolato oggetto di nuova contrattualizzazione.*
- Impianto antifurto - Viene garantita la predisposizione dell'impianto con tubazione vuota sui serramenti e n.03 punti aggiuntivi. *Il completamento e ampliamento dell'impianto anti-intrusione è una variante extra-capitolato oggetto di nuova contrattualizzazione.*
- Impianto elettrico - Numerazione indicativa di prese ed accensioni per unità in quanto l'impianto è personalizzabile:
 - o Zona Giorno: 1 punto luce deviato; 2 punto luce semplice; 1 punto luce invertito; 2 punto rete predisposto; 1 suoneria 12v; 1 ronzatore 230v; 1 emergenza estraibile; 1 termostato elettronico; 9 schuko universale; 5 b presa 10/16 a; 1 punto videocitofono Bticino classe 100; 1 punto collettore riscaldamento con allaccio; 1 scatola di derivazione fm-luci; 1 tv allarme -rete, punto per cucina induzione.
 - o Bagno: 2 punto luce semplice; 1 schuko universale; 1 pulsante a tirante; 1 predisposizione termostato elettronico manuale;
 - o Camera Matrimoniale: 1 punto luce invertito; 2 pulsanti campanello; 3 b presa 10/16 a; 1 schuko universale; 1 TV; 1 punto rete predisposto; 1 termostato elettronico; 1 punto tapparella con allaccio; 1 punto cabina armadio; 1 schuko universale; 1 telefono predisposto.
 - o Camera Singola: 1 punto luce invertito; 1 pulsante campanello; 2 b presa 10/16 a; 2 schuko universale; 1 TV; 1 punto rete predisposto; 1 termostato elettronico; 1 punto tapparella con allaccio; 1 telefono predisposto.
 - o Lavanderia: 2 punto luce semplice; 1 schuko universale; 1 pulsante a tirante; 1 predisposizione termostato; 2 presa schuko con bipolare 16 a lavatrice/asciugatrice.
 - o Ripostiglio / disimpegno: 1 punto luce semplice; 1 schuko universale.
 - o Pertinenza dell'impianto idraulico: 1 linea 2x6 mq generale quadro; 1 centralino 24 moduli incas. con: 1 sezionatore 2x40 a generale; 1 differenziale 2x25 a 0,03 a gen. caldaia; 1 magnetotermico 2x10 a vmc; 1 diff. magnetotermico 2x25 a 0,03 a; 1 classe A per climatizzatore; 1 punto caldaia.
 - o Esterno / Terrazzo: 2 punto luce semplice; 1 presa 10/16 a stagna; 1 schuko universale.
 - o Autorimessa: 1 punto luce deviato; 1 punto luce semplice; 1 schuko universale;

13. Precisazioni

- Le varianti extra-capitolato proposte saranno realizzate a seguito di nuova contrattualizzazione.
- Marche, modelli o riferimenti di qualsiasi genere nei prodotti, materiali presenti nel presente capitolato possono essere modificati con prodotti simili di pari livello e prestazione tecnica.
- A discrezione della Direzione Lavori apportare modifiche nel corso dei lavori

Provaglio d'Iseo (BS)

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE
Immobiliare Le Rose srl

PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE
