



Alessandrini Antonio e Genesio s.p.a.
costruzioni edilizie



CORTE PALOCCO



CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Via Corrado Mezzana



INDICE: note introduttive

1. ELEMENTI STRUTTURALI

- 1.1 STRUTTURE DI FONDAZIONE
- 1.2 STRUTTURE IN ELEVAZIONE
- 1.3 SOLAI DI PIANO
- 1.4 OPERE MURARIE

2. IMPIANTISTICA GENERALE

- 2.1 REQUISITI GENERALI
- 2.2 PROTEZIONE
- 2.3 IMPIANTO ELETTRICO SINGOLE UNITA'
- 2.4 IMPIANTO ASCENSORE
- 2.5 IMPIANTO IDROSANITARIO
- 2.6 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

3. FINITURE INTERNE ED ESTERNE

- 3.1 PAVIMENTAZIONI INTERNE SINGOLE UNITA'
- 3.2 PAVIMENTAZIONI INTERNE ALLE AREE PRIVATE DI SERVIZIO (balconi /lastrici)
- 3.3 PAVIMENTAZIONI INTERNE/ESTERNE PARTI COMUNI
- 3.4 SERRAMENTI INTERNI ED INFISSI SINGOLE UNITA'
- 3.5 AREE COMUNI

4. NOTE CONTRATTUALI

- 4.1 ACCESSO CANTIERE
- 4.2 GESTIONE VARIANTI EXTRA CAPITOLATO
- 4.3 SPESE ACCESSORIE
- 4.4 DOCUMENTAZIONE GENERALE CONSEGNATA
- 4.5 VARIE



Alessandrini Antonio e Genesio s.p.a.
costruzioni edilizie

Note introduttive



“OGGI”, la casa di domani

Corte Palocco nasce da una progettazione molto attenta per coniugare comfort e risparmio energetico!... un modo di concepire l’abitazione, gli spazi di lavoro e di servizio che risponde alle più innovative richieste del mercato.

Siamo partiti dal concetto di realizzare uno spazio ideale dove abitare e incontrarsi, dove lavorare, studiare e trascorrere il tempo libero, senza mai trascurare il contatto con lo spazio esterno. Il verde può finalmente entrare nella struttura e diventarne parte integrante. L’utilizzo di ampie vetrate permette una comunicazione armoniosa tra interno ed esterno.



Bassi consumi e risparmio energetico

Il sistema costruttivo (involucro ed impianti), permetterà di ottenere edifici conformi alle attuali norme di efficientamento energetico e contenimento dei consumi (esclusivamente elettrici – edificio “no gas”).





1. ELEMENTI STRUTTURALI

- **1.1 Struttura di Fondazione**

Le fondazioni sono realizzate con travi rovesce 90x80 in cemento armato posizionate su un getto di magrone armato.

- **1.2 Struttura in Elevazione**

La struttura in elevazione sarà di tipo intelaiato in cemento armato (setti e pilastri).

- **1.3 Solai di Piano**

Solaio tralicciato h25 (solaio rialzato con intercapedine d'aria).

Il solaio di copertura sarà sormontato da un'appropriata stratigrafia atta a coibentare termicamente l'involucro (freno vapore e polistirene estruso) e renderlo impermeabile agli eventi pluviometrici

- **1.4 Opere Murarie**

Le tamponature esterne saranno realizzate con blocco termico in laterizio da cm 40, intonacate su entrambi i lati.

Le tramezzature interne invece saranno eseguite in mattoni forati, intonacate anch'esse su entrambe i lati. I divisori tra le unità immobiliari sono eseguiti con doppia parete in laterizi forati con interposto isolante termoacustico costituito da pannelli FIBRALEGNO LD.



 **Fibralegno®**
*L'isolante termoacustico
naturale*



2.0 IMPIANTISTICA GENERALE

2.1 REQUISITI DI RISPONDENZA A NORME, LEGGI E REGOLAMENTI

Gli impianti e i componenti vengono realizzati a regola d'arte, conformemente a quanto previsto dal DM 37/08 e successive modifiche ed integrazioni.

Le caratteristiche degli impianti stessi, nonché dei loro componenti, corrispondono alle norme di legge e di regolamento vigenti alla data di presentazione del progetto e in particolare essere conformi:

- alle relative prescrizioni di sicurezza delle Norme CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano)
- alle prescrizioni e indicazioni dell'Azienda Distributrice dell'energia elettrica
- alle prescrizioni e indicazioni della Telecom Italia o altro gestore

2.2 PROTEZIONE CONTRO CONTATTI DIRETTI

Sono protette contro i contatti indiretti tutte le parti metalliche accessibili dell'impianto elettrico e degli apparecchi utilizzatori, normalmente non in tensione ma che, per cedimento dell'isolamento principale o per altre cause accidentali, potrebbero trovarsi sotto tensione (masse).

Per la protezione contro i contatti indiretti ogni impianto elettrico utilizzatore o raggruppamento di impianti, contenuti in uno stesso edificio e nelle sue dipendenze deve avere un proprio impianto di terra.

2.3 CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI INTERNI AGLI ALLOGGI



IMPIANTO ELETTRICO

Il fabbricato sarà alimentato da una linea monofase di nuova realizzazione.

Nelle immediate vicinanze sarà installato il quadro a protezione della conduttura principale che alimenterà il quadro di distribuzione delle parti condominiali, posto nel PIANO TERRA dello stabile. Le nuove condutture alimenteranno le utenze previste.

La posizione finale dei frutti è indicativa in funzione della finale posizione degli arredi ma gli obblighi normativi per gli ambienti speciali ad es. le zone di rispetto dei bagni devono essere comunque rispettate.

La distribuzione interna sarà generalmente realizzata con cavi posati in tubazione flessibile serie pesante in PVC eutoestingente sottotraccia con scatole di derivazione quantità adeguata.



Alessandrini Antonio e Genesio s.p.a.
costruzioni edilizie

IMPIANTO TELEFONICO E DATI

L'impianto telefonico deve essere separato da ogni altro impianto. Le tubazioni destinate alla distribuzione di tali impianti, dovranno essere autonome.

I cavi dovranno attestarsi nel locale tecnico del quadro di distribuzione

IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Per vedere o comunicare con l'ingresso pedonale e carrabile sarà installato un impianto videocitofonico composto da:

- modulo audio-video per postazione esterna pedonale
- terminale interno con funzione video

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni edificio è equipaggiato con pannelli fotovoltaici e batterie di accumulo per ottimizzare l'uso dell'energia elettrica condominiale

2.4 IMPIANTO ASCENSORE

L'impianto ascensore è di tipo Evolux caratterizzato da uno spazio cabina più ampio a parità di vano, confort di marcia con minima rumorosità, look innovativo e attraente.



Questo impianto dispone di una tecnologia all'avanguardia per il risparmio dell'energia elettrica.

L'innovativo sistema di gestione e recupero dell'energia consente di risparmiare sui costi di allacciamento e di esercizio.

Sono necessari, infatti, solo 0,5 Kw di potenza alla tensione di 220v.

Evolux è dotato di un originale sistema di batterie ad alta efficienza.

Dispone dell'energia necessaria per garantire il normale funzionamento anche in caso di prolungato blackout.

L'impianto dispone di un innovativo e brevettato sistema di controllo che ottimizza i tempi di percorrenza e di attesa ed ottiene sempre il massimo delle prestazioni variando la velocità in funzione del carico presente in cabina.

L'assenza del locale macchine consente l'ottimizzazione dello spazio per una perfetta integrazione estetica e funzionale con l'architettura d'insieme.



Alessandrini Antonio e Genesio s.p.a.
costruzioni edilizie

2.5 IMPIANTO IDROSANITARIO

All'interno di ogni alloggio viene installata una valvola di intercettazione generale per la chiusura dell'acqua fredda di alimentazione di tutte le utenze sanitarie.

La produzione e l'accumulo dell'acqua calda sanitaria sarà del tipo autonomo.

Le tubazioni di acqua calda, fredda e di ricircolo seguiranno percorsi orizzontali a pavimento sottotraccia ai piani degli alloggi e procederanno sottotraccia in cavedi verticali specifici

L'impianto è realizzato utilizzando tubazioni per adduzione idrica in multistrato.

Le tubazioni non hanno alcun pericolo di rilasci tossici.

Sanitari e rubinetteria

Tutti gli alloggi sono dotati di sanitari a terra filo muro in ceramica bianca scelti dalla D.L.

La rubinetteria è con miscelazione a controllo di flusso al fine di un minor consumo di acqua.



GSI®



2.6 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento/raffrescamento è autonomo e precisamente a "pompa di calore".

La produzione di acqua calda sarà garantita per buona parte dell'anno dall'impianto solare posizionato in copertura ed integrato dalla stessa pompa di calore nei mesi più freddi (sistema di accumulo posizionato in locale pertinenziale).

L'impianto di ogni appartamento verrà realizzato mediante il posizionamento di unità interne ad espansione diretta negli ambienti soggiorno/letto ed arredo bagno per il locale di servizio.





3.0 Finiture interne ed esterne

3.1 Pavimentazione e rivestimenti interni singole unità

La pavimentazione ed i rivestimenti murari interni sono previsti in gres porcellanato.

atlas concorde

3.2 Pavimentazioni interne alle aree private di servizio (balconi / lastrici)

La pavimentazione di balconi e lastrici verrà realizzata con materiale antigelivo.

3.3 Pavimentazioni interne delle parti comuni

Il vano scala, alzate e pedate così come i pianerottoli interni saranno realizzati in materiale lapideo a scelta della d.l.

I battiscopa saranno realizzati con il medesimo materiale.

I percorsi ed i camminamenti esterni, come i marciapiedi nelle aree comuni esterne verranno realizzati in materiale antigelivo ed antisdrucchiolo a scelta della D.L.

3.4 Serramenti interni ed infissi singole unità

I **serramenti** saranno realizzati come da disegno di concessione completi di vetrate isolanti come richiesto dalla normativa vigente in materia di risparmio energetico.

La luce netta è quella riportata nei disegni di progetto.

Ogni serramento è completo della necessaria ferramenta.

Avvolgibili sono di tipo motorizzato elettrico a pulsante posizionato nelle immediate vicinanze del serramento

Le finestre e portefinestre saranno in PVC di colorazione RAL a scelta della D.L., costituite da telaio portante con una o più ante apribili.

Il portoncino di ingresso sarà del tipo blindato antieffrazione 3.

La tamponatura è costituita da pannelli in laminato, ancorati strutturalmente con gli elementi dell'anta.

Le porte interne degli appartamenti sono in laminato ad un battente o scorrevoli complete di ferramenta e maniglie.



3.5 Aree Comuni

Parco condominiale privato e aree gioco per tutte le età

Stazioni di ricarica elettrica a disposizione di ogni condomino

Parcheggio bici dedicato

Area coperta per la raccolta differenziata

Amazon Locker





4.0 Note contrattuali generali

4.1 Accesso al cantiere

Parte acquirente avrà possibilità di accedere al cantiere una volta al mese per verificare l'avanzamento dei lavori o rilevare misure, fatto salvo appuntamento da fissare con il responsabile del cantiere e qualora nel corso delle lavorazioni in atto sussistano in loco i requisiti di sicurezza. Parte acquirente non potrà in nessun caso avere accesso al cantiere qualora non risulti dotato degli strumenti minimi di sicurezza personale (casco, scarpe antinfortunistica etc....) e comunque non saranno mai ammessi animali o minori.

4.2 Gestione varianti extra capitolato

Qualsiasi variante in corso d'opera dovrà essere richiesta in forma scritta e verrà approvata dalla Società Committente e dalla Direzione Lavori nel rispetto delle leggi vigenti. Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà la facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata. Inoltre, si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita.

4.3 Spese accessorie a carico di parte acquirente

Sono a carico di parte acquirente tutte le spese relative al rogito notarile e conseguenti, così come l'iva della singola unità e dei suoi accessori, ovvero le spese relative agli allacciamenti alle utenze.

4.4 Documentazione generale in consegna a rogito a parte acquirente

All'atto della stipula notarile verrà consegnato alla parte acquirente copia di:

- certificazione energetica attestante la classe energetica del fabbricato
- certificazione degli impianti elettrico/idraulico termico
- copia di atto autorizzativo/varianti/fine lavori/richiesta di agibilità/accatastamento
- regolamento condominiale / tabelle millesimali
- riferimenti dell'amministratore condominiale per il primo anno di esercizio
- manuale di uso e manutenzione del fabbricato
- documentazione generale per la stipula dei contratti di utenza



4.5 Varie

Il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potrà subire variazioni nella fase di esecuzione e realizzazione delle opere.

I marchi delle Aziende fornitrici dei materiali e della manodopera sono citati per indicare le caratteristiche dei materiali prescelti dalla Società Committente.

La Direzione Lavori, durante l'esecuzione delle opere, a suo insindacabile giudizio, assegnerà le diverse lavorazioni.

Durante l'esecuzione, la Società Committente e la Direzione Lavori si riservano la facoltà di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto eventuali variazioni modifiche che verranno ritenute necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o comunque connessi alle procedure urbanistiche, purché esse non comportino la variazione del valore tecnico/economico dell'immobile.