

Innovation building system srls

**Comune di
PESCIA-VIA DELLE QUERCE PONTE
ALL'ABATE COLLODI**



REALIZZAZIONE APPARTAMENTO PIANO TERRA- PRIMO

SEDE LEGALE-

VIA SAVERIO BIANCHINI -116 LUCCA

P.I.: 02382340467

55100 (LU)

SEDE OPERATIVO-

VIA ROMANA 235 CAPANNORI LUCCA

UFFICIO -0583-1383254

Tel. 0039/ 3358222275-FRANCO

e-mail: INFO@INNOVATIONBUILDING.EU

Pec- i.b.s.srls@pec.it

Innovation building system srls

CAPITOLATO DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE

1. PREMESSA.
2. FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI.
3. PARETI ESTERNE PORTANTI
4. FACCIATE ESTERNE -IMBIANCATURA
5. SOLAI TERMOPANNELLI
6. PARETI DIVISORIE INTERNE
7. SOTTO PAVIMENTAZIONI
8. COPERTURA TETTO - SOLAIO
9. CONTROSOFFITTATURE
10. TUBAZIONI
11. PAVIMENTAZIONI INTERNE ED ESTERNE
12. SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI
13. PERSIANE ALLUMINIO
14. PORTONCINO BLINDATO D'INGRESSO
15. PORTE INTERNE
16. IMPIANTO TERMO-SANITARIO
17. IMPIANTO-VMC-PUNTUALE
18. PREDISPOSIZIONE CONDIZIONAMENTO-
19. IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 4.5KW
20. IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO, TELEFONO E TV-ANTENNA
21. PREDISPOSIZIONE LUCE ESTERNO FACCIATE
22. TINTEGGIATURE
23. SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE
24. SANITARI
25. FOGNATURA E RETE ACQUE METEORICHE
26. ALLACCIAMENTI UTENZE. A CARICO PROMITTENTE ACQUIRENTE
27. CONDIZIONI GENERALI DI ESECUZIONE
28. PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ALLARME PERIMETRALE -ESCLUSO CAVI-
29. APE-CLASSIFICAZIONE ENERGETICO A

Innovation building system srls

1) PREMESSA

Il presente capitolato costituisce parte integrante e sostanziale della proposta di acquisto appartamento e come tale viene allegato alla stessa. La descrizione delle opere costituenti il complesso immobiliare sarà strettamente tecnica, in modo da illustrare come il fabbricato verrà costruito. Alcune opere, previo accordo tra progettista e D.L., potranno essere variate in fase di esecuzione, sia per motivi di ordine tecnico che architettonico, senza per questo ottenere la preventiva autorizzazione delle parti, essendo ogni decisione ad insindacabile giudizio della D.L. Si precisa che tali variazioni potranno interessare solamente elementi strutturali e distributivi, rimarranno comunque invariate la superficie complessiva commerciale, la qualità delle rifiniture ed il numero dei vani.

Tutte le opere descritte nel presente capitolato, verranno eseguite secondo quanto riportato nei disegni architettonici e nel progetto strutturale in osservanza di tutte le norme in materia urbanistica, di sicurezza, d'igiene e in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Pescia.

L'andamento dei lavori e l'organizzazione del cantiere saranno d'esclusiva pertinenza dell'impresa, come pure ogni responsabilità civile e penale nei confronti di terzi e del personale impiegato all'esecuzione dell'opera. Ne consegue il divieto assoluto d'accesso al cantiere ai non addetti ai lavori, allo scopo di evitare infortuni. Visite al cantiere da parte di terzi potranno effettuarsi solo previo appuntamento e accompagnati dai collaboratori dell'impresa.

Il fabbricato in progetto è ubicato in Via Della Quercia Collodi Pescia, inserito in lotto di circa mq 2.500, nel quale verrà realizzata una villetta bifamiliare -ed 2 fabbricato da 3 unità cadauno

L'appartamenti avranno accesso carraio e pedonale diretto ed indipendente dalla strada privata all'interno del lotto e l'architettura e la tipologia mirano alla realizzazione di unità abitative conformi alle norme vigenti, tenendo conto di fornire il massimo della funzionalità, razionalità ed indipendenza oltre che un alto confort abitativo.

La classificazione energetica della villetta non sarà inferiore classe A.

2) FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

Le opere di particolare interesse strutturale saranno costituite in calcestruzzo armato con resistenza caratteristica, in relazione al ruolo portante di ogni singolo manufatto, secondo indicazione della D.L., nel rispetto dei disegni esecutivi e delle norme vigenti.

Per ogni getto saranno controllati i dosaggi dei componenti e verranno prelevati campioni per il controllo delle caratteristiche meccaniche, da effettuare in preposti laboratori. L'edificio sarà strutturalmente costituito da fondazioni continue platea o cordoli isolati in conglomerato cementizio Rck 250 Kg/cm², ben vibrato e costipato, con armatura in acciaio FeB 44K e adeguato copri ferro. Le fondazioni saranno eseguite su strato di calcestruzzo povero di cemento (magrone), Rck 150 Kg/cm². Travi, cordoli, pilastri e setti saranno realizzate in calcestruzzo armato Rck 300 Kg/cm², con inerti nelle dovute proporzioni, ben vibrato e costipato, con armatura in acciaio FeB 44K secondo calcoli strutturali.



3- PARETI ESTERNE PORTANTI

Le pareti perimetrali saranno così realizzate: blocco cassero Isotex e cemento armato così stratificate: GETTO 15 – costola interno .4cm – isolamento 10cm -costola esterno 4 cm **totale spessore 33cm**

Le pareti perimetrali saranno così rifinite: internamente, esternamente con intonaco premiscelato a base cementizia.

Innovation building system srls

4-FACCIATE ESTERNE

Vengono realizzate esternamente con intonaco premiscelato a base cementizia.

La rifinitura del colore verrà concordato con la direzione dei lavori.

5-solai- termopannelli Isotex

Il Pannello cassero Isotex per la realizzazione di solai in cemento armato incorporata. I travetti avranno un interasse di 50 cm . Il solaio sarà dotato di supporti metallici perforati disposti al calcestruzzo del travetto. I pannelli dovranno essere completati in opera con armatura metallica inferiore e superiore (B450 – C450) con soprastante rete elettrosaldata superiore (B450 – A450) e con calcestruzzo di classe C300S4.



O...

Fondazione -

Verrà eseguito un magrone in calcestruzzo per la regolarizzazione del fondo dello spessore di cm 10 e, successivamente realizzati i getti in C.A: plinti e travi rovesce o platea, come sarà meglio specificato nei disegni esecutivi dell'ingegnere strutturista che saranno presentati con il Permesso di Costruire

6-PARETI DIVISORIE INTERNE

Le pareti interne divisorie saranno realizzate con i blocchi Isotex 10cm



7-SOTTO PAVIMENTAZIONI

-Sottofondo in calcestruzzo armato.

-Stesura di calcestruzzo alleggerito tipo Isocal o cemento soffiato per la saturazione delle canalizzazioni dell'impianto termico ed elettrico.

-Pannello in polistirene sagomato per alloggio delle tubazioni per l'impianto di riscaldamento a pavimento.

-Massetto per impianti con spessore cm 5/7, per aderire alla alla posa di pavimentazione

**VALORE DI TRASMITTANZA DEL SOLAIO PARI A 0.25 W/mq K VALORE OLTRE LE ATTUALI
NORMATIVE NAZIONALI**

Innovation building system srls

8-COPERTURA TETTO-SOLAIO GATTAIOLATO

. solai- termopannelli Isotex

Il Pannello cassero Isotex per la realizzazione di solai in cemento armato incorporata. I travetti avranno un interasse di 50 cm . Il solaio sarà dotato di supporti metallici perforati disposti al calcestruzzo del travetto. I pannelli dovranno essere completati in opera con armatura metallica inferiore e superiore (B450 – C450) con soprastante rete elettrosaldata superiore (B450 – A450) e con calcestruzzo di classe C300S4.

La copertura sarà realizzata con uno strato di barriera a vapore, il pannello del tipo Stirodur o stiferite da cm 4/6 cm puo essere inserito al sotto tetto gattaiolato compreso uno strato di guaina ardesiata.

Le tegole in cotto tipo Portoghese/Olandese completo di colmo.

Tutte le grondaie tipo pluviali, scossaline vengono fornite in lamiera pre-verniciata.



Getto tetto



Guaina



linea vita

9-CONTROSOFFITTATURE

Verrà realizzata una struttura metallica per l'ancoraggio del controsoffitto in cartongesso completo della sua rasatura finale. Escluse velette e lavorazioni varie



10-TUBAZIONI

-Saranno realizzati fori di aerazione per cucine e/o zone cottura di Ø125mm, posizionati uno a pavimento e uno a soffitto, protetti da griglie, secondo disposizioni della Legge 46/90.

-Nella cucina zona cottura sarà collocato un tubo in P.V.C. Ø125mm, per esalazione della cappa

-Gli scarichi dei bagni saranno in Rehau grigio, ho simile come pure gli scarichi delle cucine del pilozzo e della lavatrice saranno dello stesso materiale, tutti completi di sfiati e sifoni antiodore.

-Le colonne per sfiati e ventilazioni saranno in Rehau grigio ho simile

11-PAVIMENTAZIONI INTERNE ED ESTERNE

-Pavimentazione:

ingressi, soggiorni, cucine, bagni, zona notte, rimessa, locale tecnico-eccc e servizi con piastrelle in gres porcellanato di prima scelta, formato 60x60, -poste in opera a giunto unito, diritte incollate con appositi collanti su sottofondo cementizio. I campioni da collocare saranno visionabili pressi gli showroom delle ditte fornitrici. Prezzo di capitolato **€. 25,00/mq.**

Innovation building system srls

12--Rivestimenti:bagno

i bagni e servizi con piastrelle in gres porcellanato, formato 120x60 di prima scelta poste in opera a giunto unito, diritte incollate con appositi collanti su intonaci finiti grezzi. Listelli e greche esclusi. Altezza piastrelle cm 120- zona doccia 240 . I campioni da visionare saranno visionabili presso gli showroom delle ditte fornitrici. Prezzo di capitolato **€. 25,00/mq.**

13-SERRAMENTI INTERNI P-V-C ESTERNO IN ALLUMINIO

- I serramenti saranno conformi a quanto previsto dal D.L. 192 2006 in materia di risparmio energetico. Tutti i serramenti rispettano le normative UNI 7697 del maggio 2014 per l'impiego di vetri antinfortuno.
- Le finestre e le portefinestre saranno realizzate in pvc con profili pluri-camera Top 77/82 con anta Classic Line, che conferisce elevate prestazioni termo acustiche ed i rinforzi con barre in acciaio zincato conferiscono rigidità e stabilità ai profili.
- Il telaio di spessore 77/82 mm sarà dotato di guarnizione mediana per un'elevata tenuta ad acqua e vento.
- Le finestre e portefinestre saranno realizzate in pvc di colore ral-bianco
- Vetro camera basso emissivo a doppia lastra serie Plus Valor Mediterran Bodysafe temperato +Multiprotect stratificato di spessore 30 mm nella versione Classic 6T+14+44.2u Ug=1,0 w/mqK silence nw 1.2-1.35 distanziale termo-isolante e gas argon all'interno della camera.



Serramenti in PVC

14-PERSIANE IN ALLUMINIO COLORE CHIARO



Innovation building system srls

15-PORTONCINO D'INGRESSO

Portoncino d'ingresso esterno ad una anta con pannello in MDF per esterno realizzato con profili maggiorati e cerniere cilindriche, completo di parafreddo inferiore ghigliottina, serratura a 3 scrochi automatici e mandata centrale, cilindro antitrapano con n. 2 specchiature fisse laterali. Il tutto unito con n.2 rinforzi verticali in tubolare d'acciaio 60x40 con copertura in pvc. Compreso coprifilo di finitura piatto mm 30x2.5 interno ed esterno.

16- Il parafreddo a ghigliottina, per sua conformazione, non garantisce la tenuta ermetica all'acqua all'aria.



17-PORTE INTERNE

Le Porte interne saranno realizzate in legno, tamburato e verniciato, complete di maniglia con cerniera in cromo satinato Il telaio maestro sarà in legno, fissato con viti al controtelaio in abete dello spessore di circa cm. 2,5 ancorato con zanche alla muratura.



Innovation building system srls

18) IMPIANTO RISCALDAMENTO A PAVIMENTO /INVERNALE- HO SIMILARE

Impianto termico a pavimento formato da isolamento in polistirene espanso idrorepellente costituito da pannelli stampati con bordatura ad incastro o a basso spessore sui quattro lati, dotati di guide per il sostegno della tubazione ad interassi multipli.

Tubo polietilene reticolato nella sua massa per via elettrofisica, diametro esterno 17 mm.

Fascia perimetrale realizzata in polietilene espanso a cellule chiuse, per assorbimento dilatazioni e isolamento termoacustico tra pavimento e pareti.

A corredo dell'impianto a pavimento verrà installata la regolazione della temperatura dell'acqua con sistema a punto fisso e un collettore predisposto per testine elettrotermiche per la suddivisione in eventuali altre zone.

I condotti fumari per lo scarico dei prodotti della combustione saranno costruiti in polipropilene e avranno percorso interno alle strutture, il dimensionamento e l'installazione verranno eseguiti secondo la norma UNI 10641.

Refrigeratori e pompe di calore inverter aria/acqua con ventilatori assiali
sarà inoltre corredata di tutte le sicurezze interne sia verso le eventuali che contro il gelo.

L'impianto sarà diviso in due zone una di bassa temperatura ed una in alta temperatura per eventuali radiatori termo-arredo posti nei bagni. L'eventuale controllo della temperatura in ogni locale sarà a cura dell'acquirente. Trattandosi di impianto in bassa temperatura accumulo interno da 200 litri boiler ideale per 2 bagni andando ad eliminare pannello solare –

L'impianto sarà fornita di termostato ambiente, collegato con la pompa di calore. caldo e una per produzione ACS andiamo a sfruttare al meglio l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico , e quindi andiamo ad abbassare i costi di mantenimento delle abitazione secondo quanto previsto dalla normativa in vigore.

19)) VMC puntuale decentralizzata

VMC puntuale decentralizzata per singolo ambiente, ideale per , abitazioni, uffici e stanze singole. Adatto in tutti i casi in cui vi sono esigenze di ricambio aria e negli edifici



FOTOVOLTAICO-DA 4.5-KW

20) Premium in silicio monocristallino inverter o similare, canalizzazioni e collegamenti elettrici con le seguenti caratteristiche tecniche e garanzie:

- certificazione di garanzia IEC61215 di 25 anni sulla potenza
- Certificato di garanzia di 25 anni sul prodotto.

Si fa inoltre presente che i moduli LG-o similare sono conformi alla nuova definizione di moduli EU avendo Factory Inspection Made in Europe ISO 900 e 18001. **-O SIMILARE- escluso batteria accumolo**



21) IMPIANTO ELETTRICO, CITOFONICO, CANALIZZAZIONE TELEFONO E TV.

L'unità immobiliare sarà dotata di un impianto elettrico con punti luce e commutati, punti prese per l'illuminazione interna e per gli elettrodomestici, verrà posto un quadro generale con impianto salvavita, allacciato al contatore Enel, interruttori magnetotermici e differenziali, secondo lo schema disposto della D.L.; è previsto l'impianto di messa a terra, costituito da dispersori con pozzetto d'ispezione, conduttori di terra in rame, con collegamento agli impianti idrici e termici. Descrizioni generali: Gli interruttori e le placche che verranno impiegati nell'impianto sono della ditta VIMAR serie PLANA, o similare a scelta nei colori: bianco, avorio, beige, crema, nero e bianco granito.

Escluso porta faretti, lampade e strisce a led.

Compreso di antenna-tetto

Soggiorno,

- 4 punti luce aggiunti se faretti cartongesso
- 1 punti luce interrotto fuori
- 4 punti presa bipasso
- 1 presa sciuko
- 1 presa TV terrestre
- 1 punto presa telefono
- 1 punto termostato ambiente
- 1 linea dati
- 1 punti luce deviato
- 1 punto citofonico a parete solo tubo+cavo
- 1 pulsante chiamata campanello con soneria

Innovation building system srls

Cucina

- 1 punti luce interrotto
- 4 punti luce aggiunti se faretti cartongesso
- 1 punto luce deviato
- 4 presa sciuko
- 2 punto presa bipasso
- 1 presa tv terrestre
- 1 punto alimentazione cappa
- 1 punto alimentazione induzione
- 1 lampada emergenza
-

Bagno principale

- 2 punti luce interrotto
- 2 punti presa sciuko
- 1 punto presa termoarredo

Lavanderia/ripostiglio

- 1 punti luce interrotto
- 1 punti presa bipasso
- 2 punti presa sciuko
- 1 punti presa boiler

Disimpegno notte

- 1 punti luce invertito 4 parti
- 4 punti luce aggiunti se faretti cartongesso
- 1 punti presa sciuko
- 1 punto termostato ambiente
- 1 Lampada emergenza
-

Camera matrimoniale1

- 1 punti luce invertito 4 parti
- 1 punti presa sciuko
- 3 punti presa bipasso
- 2 punti presa aggiunto
- 1 punto presa TV terrestre
- 1 punti presa 10/16
- 1 presa dati

Camera singola-1

- 1 punti luce deviato
- 1 punti presa sciuko
- 2 punti presa bipasso
- 2 punti presa aggiunto
- 1 punto presa TV terrestre
- 1 presa dati

Innovation building system srls

22-PREDISPOSIZIONE ESTERNO GIARDINO COMPLETO DI POZZETTO

- 1 apparecchi citofonico con un posto fonico esterno adiacente al cancello e un posto interno con apri cancello completo di suoneria di chiamata.
- installazione di una plafoniera d'illuminazione d'emergenza con batterie tampone.
- Predisposizione impianto di allarme su tutti i fori di porte e finestre esterne, nonché tutti i punti per i rilevatori interni.
- sarà eseguita come opera di capitolato la predisposizione per la canalizzazione elettrica per l'automazione del cancello.

23)TINTEGGIATURE

pittura a due riprese , su superfici esterne già preparate ed isolate. Compresi piani di lavoro e assistenze murarie. Con pitture: silossanico

24)SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

L'area di pertinenza dell'abitazione sarà sistemata con le opere appresso descritte:

Per la zona relativa agli ingressi pedonale e carraio è prevista la realizzazione di struttura in calcestruzzo armato a vista dell'altezza di cm 60, mentre soprastante il muro in C-A realizzazione di una recinzione tipo pannelli metallo di altezza cm 1.30.

Cancello carraio e pedonale in ferro zincato e verniciato . predisposizione per eventuale motore cancello.

Il cancello scorrevole principale alla residenza di tutti i condomini viene realizzato con il motore elettrico .compreso di telecomando .



Tipologia recinzione

Tipologia cancello

Innovation building system srls

25) La pavimentazione esterna del camminamento sarà in autobloccante in cemento, il vialetto relativo all'accesso degli autoveicoli sarà del tipo in autobloccante in cemento. Tipo palio nocciola e bianco. È previsto il livellamento del terreno vegetale a giardino di pertinenza.



Esempi tipologia pavimentazione parcheggio -strada

26)SANITARI

Gli apparecchi sanitari, bianchi, in porcellana vetrificata, saranno tutti Ideal Standard serie gemma o similare; sanitari a terra

La rubinetteria sarà Grohe serie Eurosmart o similare.

Le cassette di scarico dei WC saranno con doppio pulsante.

Di seguito si riporta dettagliatamente la fornitura per ogni bagno:

27-Bagno-SANITARI

- a) Escluso Lavandino - compreso gruppo miscelatore
- b) Vaso a terra bianco
- c) Bidet a terra bianco
- d) Piatto doccia bianco ribassato 100x80 con piletta e miscelatore

28-Ripostiglio- Lavanderia

Predisposizione scarichi e approvvigionamento idrico per lavatrice e lavello.



Innovation building system srls



+



Bagno completo

29-FOGNATURA E RETE ACQUE METEORICHE

La rete fognaria per acque bianche e nere sarà in PVC termoresistente ad alta densità, compresi di raccolta con chiusino in ghisa, raccordo e allacciamento rete pubblica.

La vasca volano che raccoglierà le acque meteoriche del lotto, sarà realizzata con una tubazione in polietilene corrugato di adeguato diametro e posizionata sottostante la strada privata-

30- ALLACCIAMENTI UTENZE – A CARICO DELL’ACQUIRENTE

-TELECOM: sarà realizzata la linea esterna inserita in cavidotto per il collegamento tra la cassetta di partenza esterna e la linea interna.

-ENEL: Sarà predisposta sul muretto di recinzione o su strada una nicchia di dimensioni e caratteristiche tali da consentire l'alloggiamento del contatore, di competenza ENEL,

-ACQUEDOTTO: sarà realizzato l'allacciamento alla rete di distribuzione pubblica.

Sono a carico dell'acquirente i allacci per gli oneri dovuti alle varie Società erogatrici (Acquedotto,FOGNATURA fornitore , Enel, Telecom) al momento della sottoscrizione dei contratti per l'installazione dei contatori o apparecchi di funzionamento Prezzo **€2.500,00 CAD**

31-CONDIZIONI GENERALI DI ESECUZIONE

a) Eventuali varianti in corso d'opera, richieste dagli acquirenti, sono ammesse solo per opere interne ed esterne dovranno essere approvate dalla direzione lavori, il tutto a carico dell'acquirente per le spese delle varianti di fine lavoro (da concordare).

Le descritte richieste, se approvate saranno quantificate dalla società venditrice che le realizzerà, e quindi fatturerà separatamente, ed dovranno essere saldato al momento della conferma ordine -

Innovation building system srls

L'acquirente dovrà tempestivamente comunicare (comunque non oltre la ultimazione del manto di copertura) all'Impresa le eventuali richieste di varianti interne, con la definitiva disposizione di punti luce e prese compreso di impianti, nonché eventuali varianti alle finiture dell'alloggio.

b) L'impresa costruttrice si riserva la facoltà di apportare al progetto tutte le modifiche che si rendessero necessarie sia per esigenze strutturali, tecniche ed estetiche, sia per adeguarlo alle norme amministrative o urbanistiche, fermo restando le caratteristiche dell'abitazione.

c) I promittenti acquirenti dell' unità immobiliari, non potranno eseguire lavori nell'unità promessa a loro in vendita con propri operai.

Le eventuali modifiche da realizzare in corso d'opera potranno essere eseguite solo dalla società Innovation building system srls ., previa stipula di un contratto per lavori extra.

d) Colori, rendering e tipologie in genere rappresentate nelle immagini del presente sono da intendersi, anche se rispondenti alla realtà, puramente indicativi.

Si considerano inoltre a carico del compratore : IVA a norma di legge + spese rogito notarile

I proponenti

Per accettazione
Innovation Building System Srls

