

CAPITOLATO DELLE OPERE

COMPLESSO SANTA MARIA DI LEUCA - VIA GIUSEPPE PISANELLI

PREMESSA:

La descrizione dei lavori, riporta nel seguente fascicolo s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi. In sede di elaborazione del progetto esecutivo e delle esecuzioni delle opere possono essere apportate varianti a quanto qui riportato, per esigenze tecniche e modifiche nelle scelte dei materiali. L'individuazione dei marchi o ditte servono esclusivamente per meglio individuare le caratteristiche dei materiali prescelti.

La D.L. a suo insindacabile giudizio, può provvedere a scelte diverse da quelle individuate, pur mantenendo valori uguali o di importo superiore.

L'impresa si riserva in corso d'opera o alla fine dei lavori, di approntare, discrezionalmente ed insindacabilmente qualsiasi modifica, variante e trasformazione alle parti generali e particolari del progetto compresi i prospetti, le altezze, le coperture, pavimenti, rivestimenti, finestre, sanitari, materiali costruttivi, terrazzi, aggiunta di pilastri; che non alterino, però la consistenza e la qualità delle unità promesse in vendita, senza alcuna possibilità di sindacato o di opposizione da parte degli acquirenti, e senza alcun diritto per loro di ottenere risarcimenti, indennizzi o rimborsi

È facoltà quindi dell'impresa di apportare all'edificio in costruzione tutte le varianti e le modifiche consentite dalle vigenti o future leggi, per l'esecuzione anche di un numero maggiore di alloggi nell'edificio e di autorimesse.

Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della Classe "A° + dell'edificio.

Tale classificazione energetica è stata raggiunta attraverso tutti gli accorgimenti tecnici e tecnologici di seguito descritti, che si sono resi necessari per l'edificazione di questo edificio pensato in funzione di un elevato rispetto dell'ambiente e di un notevole risparmio economico in termini di gestione delle energie richieste per il funzionamento.

1. PROGETTO

Il progetto architettonico è stato elaborato dallo Studio di Casarano dell'Architetto Daniela Panico.

2. SCAVI

Gli scavi sono eseguiti secondo le quote di progetto. Il materiale scavato, se idoneo e conforme alle prescrizioni di Legge, è utilizzato per i reinterri. La parte eccedente viene trasportata alle discariche autorizzate o in luoghi idonei al riutilizzo.

3. STRUTTURE

La portanza del terreno è stata verificata con indagine geognostica effettuata dallo Studio Geologico del Dott Sergio Saracino. Sulla base delle risultanze di portata è stato elaborato il progetto dei C.A.

Il progetto dei C.A. è stato denunciato e depositato ai competenti Uffici Comunali.

Nell'esecuzione dei C.A. saranno utilizzati materiali (ferro e CLS) corrispondenti alle prescrizioni la cui conformità è verificata da prove e controlli certificati secondo le modalità di Legge.

Le fondazioni saranno di tipo diretto.

La struttura in elevazione di ogni singola unità abitativa, sia i piani seminterrati e che quelli fuori terra, sarà realizzata con travi e pilastri in CLS armato.

Le scale saranno in CLS armato.

I solai potranno essere eseguiti, a seconda delle previsioni progettuali, con solai in latero cemento con travetti di uno dei tipi descritti qui di seguito:

in latero- cemento (elementi in laterizio e getti integrativi in CLS), come da disegni del calcolatore dei C.A.; il pavimento dei locali accessori al piano seminterrato sarà posato su vespaio areato (igloo) da cm 30 con sovrastante massetto armato, con caratteristiche a norma di Legge.

Le scale di collegamento dei piani di ogni unità abitativa sono realizzate con struttura in C.A

RAMPA ACCESSO GARAGE: sottofondo in massetto CLS spessore cm 10/15, armato con rete elettrosaldata, pavimento in CLS antidrucciolo con griglia caditoia per raccolta acque meteoriche.

PIANO TERRA: sottofondo con CUPLEX H 20 con massetto armato dello spessore cm 10 con rete elettrosaldata.

4. COPERTURA DI OGNI UNITA' ABITATIVA

La copertura dell'edificio all' estradosso del solaio sarà realizzata con:

- Pannello in polistirene dello spessore di cm 10;
- Massetto copri pannello dello spessore variabile da cm 5 a cm 8;
- Pavimento in lastre di pietra di Cursi dello spessore di cm 4;

5. MURATURE ESTERNE

- Le murature esterne del piano seminterrato saranno dello spessore di cm 25, con interposto pannello di polistirene da cm 8.
- Le murature esterne prospicienti la viabilità interna delle abitazioni a piano rialzato saranno costituite, da un termoblocco dello spessore cm 25, con interposto pannello di polistirene da cm 8.
- Le coibentazioni delle murature esterne e dell'intero fabbricato saranno realizzate in ottemperanza alle normative vigenti riguardanti il contenimento del consumo energetico

CLASSE A

6. PARETI INTERNE DIVISORIE

- Muri di divisione interni in conci di tufo dello spessore da cm 10;

7. FINITURE SUPERFICIALI MURI ESTERNI DEL FABBRICATO

- Le pareti esterne saranno intonacate con malta di cemento o bastarda con rivestimento ai silicati, colori e tipologie a scelta della D.L.

8. FINITURE SUPERFICIALI INTERNI

- Pareti interne di bagni e cucine: - intonaco rustico tirato a fratazzo fine quale sottofondo per l'incollaggio dei rivestimenti. - Intonaco a civile con finitura in malta fine per le pareti prive di rivestimenti.
- Pareti interne dei locali soggiorno, camere, disimpegni, ripostigli: intonaco tipo pronto

9. BALCONI

I balconi esterni sono realizzati nelle modalità previste dal paragrafo "strutture" Sopra la struttura è realizzato il massetto in CLS per la formazione delle pendenze. Sopra il massetto viene realizzato una impermeabilizzazione con doppia membrana bitume polimero elastoplastomerica da mm 4 armata risvoltata. Sopra la membrana è realizzato il pavimento.

10. SOGLIE - DAVANZALI (interne - esterne finestre)

Sono realizzati in marmo di trani o similare spessore cm 3 con levigatura delle parti a vista e gocciolatoi.

11. ESALATORI CUCINA

Il vapore delle cucine è evacuato tramite colonna verticale.

12. PAVIMENTI

LOCALI DI ABITAZIONE E SERVIZI ABITAZIONE: il pavimento è realizzato con:

- massetto in cemento dello spessore medio di cm 10 fino a copertura delle tubazioni degli impianti;
- piastrelle per la pavimentazione in GRES smaltato, comprensivi di battiscopa di primaria marca nazionale potranno essere scelti presso il nostro rivenditore di fiducia con la possibilità di spaziare tra tre tipologie diverse, già ben concordati e definiti fino ad un formato di grandezza massima 80x80.

Scelte diverse dal capitolato potranno essere effettuate presso il rivenditore con oneri a carico

dell'acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa e la D.L.

13. RIVESTIMENTI

I rivestimenti dei bagni e del piano cottura (ed eventuali decori) potranno essere scelti presso il nostro rivenditore di fiducia con la possibilità di spaziare tra tre tipologie diverse, già ben concordati e definiti.

Scelte diverse dal capitolato potranno essere effettuate presso il rivenditore con oneri a carico dell'acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa e la D.L.

14. APPARECCHIATURE SANITARIE E RUBINETTERIE

BAGNO PRINCIPALE

- Wc "ARTCERAM" bianco senza decoro sospeso o a terra.
- Bidet "ARTCERAM" bianco senza decoro sospeso o a terra.
- Piatto doccia "LAUFEN" in materiale mineral marmo bianco ceramico dim.

80x80 cm, dim. 80x100 cm (sono opzionali le dimensioni maggiori).

- Paratia (box doccia) "HIDRASTAR" dim 80x80, dim 80x100 (opzionali le dimensioni maggiori)
- Piletta sifonata per piatto doccia "LAUFEN"
- Rubinetteria "PAFFONI" per tutti i sanitari sopra menzionati.
- Termo arredo "CORDIVARI" di adeguate di dimensioni.

Di seguito sono state inserite delle immagini che si riferiscono ai modelli dei sanitari e alla rubinetteria disponibili, da visionare presso il nostro rivenditore di fiducia.

Scelte diverse dal capitolato potranno essere effettuate presso il rivenditore con oneri a carico dell'acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa e la D.L

BAGNI SECONDARI

- Lavabo con semicolonna "ARTCERAM".
- Wc "ARTCERAM" bianco senza decoro sospeso o a terra.
- Bidet "ARTCERAM" bianco senza decoro sospeso o a terra.
- Piatto doccia "LAUFEN" in materiale ceramico dim. 80x80 cm, (sono "optional" le dimensioni maggiori)
- Paratia (box doccia) "HIDRASTAR" dim 80x80 (sono "optional" le dimensioni maggiori).
- Piletta sifonata per piatto doccia "LAUFEN".
- Rubinetterie "PAFFONI" per tutti i sanitari sopra menzionati.
- Termo arredo "CORDIVARI" di adeguate di dimensioni.

Scelte diverse dal capitolato potranno essere effettuate presso il rivenditore con oneri a carico

Dell'acquirente. Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa e la D.L.

15. SCALE ESTERNE - VERANDE- GARAGE- SCOPERTO

SCALE ESTERNE: rivestimento in pietra naturale

VERANDE ESTERNE-: pavimento gress porcellanato antiscivolo delle primarie marche o similari secondo le scelte messe a disposizione dall'impresa, visibili presso il rivenditore di fiducia.

LOCALE GARAGE: pavimento in cemento di colore neutro a cura e scelta dell'impresa costruttrice.

16. SERRAMENTI

Gli infissi esterni realizzati in PVC con la serie Schuco o similare, con sistema di tenuta a giunto aperto con pinna centrale di forma tubolare e materiale coestruso, espanso/compatto. I profilati sono conformi alla norma EN 755.2 con tolleranze dimensionali e spessori conformi alla norma UNI

12020-2:2001. Il telaio fisso avrà una profondità di 72mm mentre le pareti apribili avranno una profondità di 80 mm. Il sistema di tenuta sarà a giunto aperto con guarnizione centrale in EPDM, avente un'aletta di tenuta che sormonta di 4,5 mm il piano inclinato della parte apribile, la guarnizione centrale dovrà essere raccordata nei giunti con gli opportuni angoli vulcanizzati.

INFORMAZIONI TECNICHE:

- Sezione telaio 67/77mm;
- Sezione anta da 70/80mm;
- Mostra architettonica nodo laterale 79mm;
- Mostra architettonica nodo centrale 119mm;
- Sistema di tenuta giunto aperto;

AVVOLGIBILI NEW SOLAR in alluminio termico coibentato, dotate di cassonetti con chiusura ermetica comprensivi di guide per avvolgibili e di alloggio per le zanzariere con apertura motorizzata.

- PORTE INTERNE costruite con struttura cellulare e rivestimento con impiallacciatura in legno colore bianco o colorato (rovere grigio, rovere sbiancato, wenge,), con ferramenta e maniglia cromo satinato.
- PORTONCINO DI PRIMO INGRESSO ABITAZIONI: del tipo blindato classe 3 misura 90×210, pannellatura interna ed esterna in pannello finitura rovere o a scelta della D.L., serratura di sicurezza con chiave a doppia mappa, serratura di servizio tipo Yale. Spioncino panoramico, maniglie in acciaio satinato, il disegno potrà essere scelto tra vari modelli messi a disposizione dalla società.

17. PARAPETTI – RINGHIERE

LE RINGHIERE DELLE SCALE E DEI RIPIANI sono realizzate in profilati normali di alluminio, a disegno semplice complete di accessori, colore a scelta del Progettista.

18. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO (OPZIONALE)

Ogni unità abitativa potrà essere dotata di impianto di riscaldamento realizzato mediante pannelli a pavimento, con presenza di termostati ambiente e collegati con la pompa di calore (vedere impianto di climatizzazione). La scheda tecnica sarà fornita direttamente agli acquirenti che saranno interessati all'installazione.

19. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Per ogni unità abitativa è previsto sulle coperture l'istallazione di un impianto fotovoltaico della potenza di circa 2 kw comprensivo di pannelli da 510w con prestazioni super elevate modello longi solar o similare, collegati ad un inverter di stringa modello zucchetti o similari tipo FRONIUS-ZUCCHINI E SNAIDER (vedasi schede tecniche allegate).

20. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

- Per ogni unità abitativa è previsto l'impianto completo di climatizzazione (estate/inverno), alimentato da impianto fotovoltaico della potenza di circa due KW. L'impianto sarà dotato di ventilconvettori AERMEC, o similari, (caldo/freddo) in ogni singolo ambiente e di termo arredo nei bagni. Il tutto sarà collegato ad un sistema elettrico costituito da pompa di calore AERMEC o similari. Di seguito si allegano le schede tecniche di tipo rappresentativo. L'impianto sarà corredato di progetto e calcolo termico.

21. IMPIANTO IDRICO

- Le reti di distribuzione interna acqua calda e fredda saranno realizzate in polipropilene con sistema multistrato.
- La rete di scarico sarà realizzata in tubi di polietilene ad alta densità per resistenza al calore e ai comuni agenti chimici di uso domestico.
- Le colonne di scarico in PVC pesante del tipo insonorizzato, dotate di regolare ventilazione.
- Per il rilancio delle acque nere nella rete principale di fognatura per i servizi sanitari del seminterrato (bagno e cucina) sarà installato un serbatoio stagno da 100 litri con pompa incorporata.
- Nelle cucine predisposizione attacchi di adduzione e scarico nonché canna di esalazione dei vapori di cottura.
- Per la produzione dell'acqua calda sanitaria (ACS) sarà installata uno scaldacqua a pompa di calore elettrico, con accumulo da cento Lt, in modo da consentire una notevole riduzione dei consumi.

22. RETE DI SCARICO ACQUE METEORICHE

Gli scarichi delle acque piovane degli scoperti, delle terrazze e delle rampe saranno realizzati con tubazioni in PVC rigido plastificato serie pesante con giunti a bicchiere e anello elastomerico di tenuta. Saranno realizzate reti distinte in base alle tipologie di superfici di raccolta.

La rete di raccolta acque meteoriche terminata al filo esterno dell'unità abitativa si immetterà nel sistema di raccolta esterno.

23.IMPIANTO ELETTRICO

- L'IMPIANTO ELETTRICO di ogni singola unità abitativa sarà collegato al contatore, con linea dimensionale per Kw 4.5, ad un quadro di utenza con interruttore generale automatico con relè differenziale e in media a quattro interruttori automatici magnetotermici, ai circuiti dei punti luce e dei punti prese di corrente, pompa di calore, scaldacqua a pompa di calore. Inoltre, saranno previsti 55 punti luce, comprensivi di punti di comando, punti prese di corrente, punti prese elettrodomestici
- L'IMPIANTO DI PROTEZIONI CONTRO LE TENSIONI di contatto nelle unità abitative comprende conduttori di protezione di sezione pari a quella di fase nei circuiti e nelle derivazioni; detto impianto è collegato alla rete di terra di cui ai servizi generali; il coordinamento con l'impianto di terra è assicurato dall'interruttore a differenziale d'utenza.
- In ciascuna unità abitativa è posata una rete di tubazione con scatole da incasso per punti reti nelle camere e nel soggiorno.
- GLI IMPIANTI SERVIZI GENERALI e dei circuiti da quadro generale con collegamento al contatore, con interruttore generale bipolare e protezioni generali e dei circuiti, nonché protezione con relè differenziali.
- Dal quadro generale sono alimentate con appositi circuiti le utilizzazioni per illuminazione e forza motrice delle varie zone della casa, che essenzialmente consistono in: impianto luce, forza motrice, pompa di calore, scaldacqua a pompa di calore, con relativi punti di comando, manuali o con dispositivi automatici ecc.... meglio specificati negli schemi elettrici allegati al capitolato.
- LINEE TV E RETE DATI: l'impianto tubazioni prevede montanti per telefoni secondo le istruzioni dell'ente preposto al servizio e impianto tubazioni montanti per antenna TV
- LINEA MONTANTE TELFONICA: ogni unità abitativa sarà dotata di una montante per allaccio con l'esterno di una linea di telefonia fissa via cavo / fibra ottica (TELECOM).
- IMPIANTO VIDEOCITOFONO con apparecchio in ciascuna unità immobiliare e comando serratura elettrico, è costituito da un sistema di amplificazione ubicato nel quadro con cavi di collegamento per ogni singola villetta con sistema vivavoce come da scheda tecnica allegata.
- IMPIANTO DI ALLARME: predisposizione (solo tubazione) perimetrica e volumetrica.
- IMPIANTO DOMOTICO per la gestione delle tapparelle elettriche e dell'impianto di climatizzazione.
- L'IMPIANTO DI TERRA, comprende i conduttori di terra, i montanti con conduttori di protezione cui sono collegati gli impianti delle unità immobiliari, i conduttori di protezione relativi alle linee ed utilizzazioni dei servizi generali sopra descritti.
- È compresa l'esecuzione da parte dell'installatore delle verifiche previste dalla Norme e il rilascio, a lavoro ultimato, di una dichiarazione di conformità alle norme CEI.
- I CONTATORI per ogni singola unità abitativa saranno installati secondo le indicazioni dei fornitori.

(ENEL ACQUEDOTTO-TELECOM) _

- IMPIANTO TV è costituito da un'antenna centralizzata fuori tetto e da centraline di amplificazione.

Dall'antenna si dirama la rete di distribuzione costituita da tubo reflex in PVC che alimenta il punto presa TV coassiale. Inoltre, sarà fornita presa di rete internet per eventuale collegamento TV via cavo (telefonia fissa).

24.NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

- gli impianti relativi ad ogni singola unità abitativa, saranno realizzati in conformità alla Legge nr 46 del 05/03/1990 e s.m.i.
- gli impianti sono realizzati, su progetto di tecnico abilitato, da ditte professionalmente qualificate.
- per gli impianti l'installatore, per le parti di sua competenza rilascerà dichiarazione di conformità (Legge 46/90 art 9) per ogni unità immobiliare.
- la dichiarazione è redatta sul modello riportato dal DM 20 febbraio 1992 e ad essa sono allegati i documenti previsti dalla Legge
- alla consegna dell'alloggio sono fornite tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti e viene trasmessa la documentazione necessaria.

25.AVVERTENZE

- Nei casi in cui la presente Descrizione Tecnica prevedesse in alternativa diversi tipi e qualità di materiali e/o lavorazioni, diverse qualità di manufatti, diversi sistemi di impianti etc, sarà facoltà della Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, decidere i tipi, le qualità, le lavorazioni ed i sistemi di impianto che riterrà più adatti.
- Il Direttore dei Lavori ha la facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che ritiene necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici, purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.
- I pavimenti ed i rivestimenti interni potranno essere personalizzati solo previo consenso dell'impresa, che potrà autorizzare accordi autonomi e diretti tra gli acquirenti ed il fornitore scelto e selezionato dall'impresa stessa. In tal caso nessuna responsabilità è richiamata o rinviata all'impresa nel caso di controversie tra l'acquirente ed il fornitore per la qualità della lavorazione.
- Nessuna personalizzazione potrà essere realizzata all'esterno dell'immobile direttamente dall'acquirente o affidata a fornitori diversi da quelli indicati dall'impresa.
- Ai fini della accettabilità dell'alloggio sono ritenuti difetti di piccola entità e come tali non pregiudizievoli all'accettazione del bene o al suo deprezzamento:

i. imperfezioni superficiali e piccoli graffi di serramenti e porte; ii. stuccature di piccola entità delle pareti verticali;

iii. stuccature di piccola entità delle opere in pietra (soglie, davanzali, gradini); iv. lievi tolleranze delle piastrelle. v. piccole crepe di assestamento

26.ESCLUSIONI

Non sono comprese nel prezzo base dell'unità immobiliare, così come indicato nel preliminare di cessione, le seguenti opere, forniture e prestazioni:

- gli oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi: ENEL, acquedotto, gas, Telecom, fognatura; tutto quanto non esplicitamente e dettagliatamente riportato nella presente descrizione.

