

CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE
RELATIVO AD UN EDIFICIO RESIDENZIALE DA SORGERE IN PALERMO, VIA NUOVA DI PRG,
TRAVERSA DI VIA EVANGELISTA DI BLASI

DESCRIZIONE GENERALE

Il presente capitolato si riferisce ai lavori per la realizzazione di un edificio residenziale multipiano in Palermo, Via Nuova di PRG traversa di Via Evangelista Di Blasi – Permesso di Costruire n. 51, del 08/04/2025.

DESCRIZIONE DEI LAVORI RELATIVI ALL'EDIFICIO

Art. 1 – Scavi.

Verrà eseguito lo scavo del terreno fino all'imposta di progetto, per la realizzazione del piano di posa delle fondazioni e per la realizzazione degli impianti comuni. Il materiale di risulta verrà conferito presso pubbliche discariche autorizzate.

Art. 2 – Strutture portanti.

Le strutture portanti dell'edificio, saranno realizzate in conglomerato cementizio armato, con resistenza caratteristica R'_{ck} come da progetto strutturale, costituite da piastre e travature reticolari di fondazione, muri di contenimento, travi d'imposta dei solai, pilastri, scale e sbalzi. I solai saranno costituiti da travetti prefabbricati semplici o precompressi e laterizi forati. Il tutto nel rispetto della vigente normativa e del N.O. del Genio Civile di Palermo.

Art. 3 – Murature esterne di compagnamento.

Le murature esterne di compagnamento e di separazione delle unità abitative interne saranno realizzate con blocchi di laterizi alveolati tipo poroton. I blocchi saranno murati con malta di calce e avranno spessore di cm. 30 al grezzo.

Nella realizzazione di tutte le murature esterne di compagnamento, saranno adottate le eventuali cure e accorgimenti per la realizzazione degli architravi al raggiungimento della quota di infisso. A metà altezza del compagno saranno annegati degli ancoraggi in ferro $\varnothing 6$, ricoperti con malta cementizia, all'attacco con i pilastri in c.a.. I compagni dovranno soddisfare quanto prescritto dalle norme della Legge 30/04/1976, n° 373, dal D.M. 10 Marzo 1977 e successive modificazioni.

Art. 4 – Tramezzatura di divisione interna.

Tutte le tramezzature interne di divisione, saranno realizzate con blocchetti di cemento pomice o in laterizio, murati con malta di calce, dello spessore di cm. 8 al grezzo.

Art. 5 – Intonaci interni.

Tutti gli intonaci interni, sia orizzontali che verticali, saranno definiti con intonaco pronto grezzo e relativa lisciatura in finitura o in gesso scagliola, adottando tutti i necessari accorgimenti affinché spigoli e attacchi soffitti con pareti verticali si presentino perfettamente lineari.

Art. 6 – Intonaci esterni.

Tutte le superfici orizzontali e verticali dei prospetti esterni, saranno rifinite con strato di intonaco premiscelato cementizio, o intonaco del tipo a cappotto, rifinito con stesura di intonaco minerale silossanico, di tonalità chiara, a scelta dell'Impresa.

Art. 7 – Pavimenti e rivestimenti (Appartamenti).

Tutti gli ambienti, saranno pavimentati in maniera accostata o con fughe, collocati in diagonale, con piastrelle o in monocottura o in gres porcellanato di prima qualità, di colori e dimensioni adeguate, tra la gamma proposta dall'Impresa. Sempre con piastrelle aventi le stesse caratteristiche, saranno realizzati i rivestimenti della cucina e dei wc (dimensioni adeguate tra la gamma proposta dall'impresa) sino all'altezza di m. 2,00.

Le pavimentazioni saranno poste in opera con collante su uno strato di massetto in calcestruzzo cementizio di sottopavimentazione, previa stesura di manto di calpestio fonoassorbente.

I rivestimenti della cucina e del wc, saranno realizzati su traversato con applicazione delle piastrelle con uno strato di collante per rivestimento ceramico.

Gli zoccolotti battiscopa, saranno in monocottura o gres ceramico abbinato al pavimento.

E' facoltà dell'acquirente, scegliere fra la campionatura che l'impresa avrà cura di esporre in cantiere e/o nei propri uffici.

Art. 8 – Davanzali.

I davanzali delle finestre, saranno in marmo bianco carrara dello spessore di cm. 3, con idoneo gocciolatoio.

Art. 9 – Serramenti interni.

Tutti i serramenti interni saranno in legno del tipo tamburato colore a scelta fra la gamma proposta dall'Impresa, completi di telaio, controtelaio, di ferramenta di posa, maniglie e cerniere.

Le porte d'ingresso saranno del tipo corazzate, con finitura esterna nei colori a scelta dell'Impresa e quella interna del colore delle porte interne e saranno poste in opera complete di spioncino, ferramenta di posa e di chiusura e di quanto altro necessario per dare l'opera completa ed a perfetta regola d'arte.

Art. 10 – Infissi esterni.

Gli infissi esterni saranno a giunto aperto o in alluminio taglio termico preverniciato con serranda, nei colori a scelta dall'Impresa, o in PVC taglio termico con serranda, nei colori a scelta dall'Impresa.

I controtelai del tipo o in lamiera zincata o in legno, saranno completi di cassonetto a scomparsa per l'alloggio della serranda che sarà in materiale plastico del tipo pesante o in metallo.

Il vetro sarà del tipo a camera 4/12/4 con canalina in alluminio e doppia sigillatura delle lastre all'elemento distanziatore.

L'infisso del bagno sarà dotato del sistema "anta a ribalta".

Art. 11 – Impianto autoclave idrico e di scarico.

Sarà prevista una vasca di riserva idrica di dimensioni adeguate per ogni corpo di fabbrica, costruita in c.a. e impermeabilizzata all'interno, completa di sportello di chiusura e scarico di fondo. L'impianto autoclave per la fornitura continua a pressione costante dell'acqua potabile, sarà realizzato in conformità alle norme vigenti, adeguato al numero di unità immobiliari.

L'impianto idrico, sarà realizzato con tubazione del tipo "multistrato" di sezione e spessore adeguato, sia per acqua fredda che per acqua calda, con l'impianto a collettori singoli, dato in opera completo di raccorderia e accessori di buona qualità.

Le tubazioni incassate, saranno poste in opera complete di allaccio alle colonne montanti e collegate al locale riserva idrica condominiale; la cisterna sarà dotata d'impianto di autoclave, costituito da due motori a funzionamento alterno e collegata alla rete di distribuzione comunale.

L'impianto di scarico sarà costituito da tubazione in PVC, del tipo rinforzato, di sezione adeguata e completo dei relativi accessori (sifoni, storte, ecc.).

Tutti i servizi igienici saranno dotati di sanitari completi di rubinetteria, mentre tutte le altre predisposizioni idriche (lavello cucina, lavastoviglie, lavabiancheria, ecc.) saranno dotati di tappi di chiusura.

Il bagno principale sarà così dotato:

- lavabo a colonna in porcellana bianca vetrificata delle dimensioni di 65x50 cm. circa, con troppo pieno, corredato di batteria di miscelazione e bocca di erogazione in ottone cromato;
- bidet in porcellana bianca vetrificata a pianta ovale delle dimensioni di 58x35 cm. circa, con troppo pieno, corredato da miscelatore per acqua calda e fredda in ottone cromato;
- vaso igienico in porcellana bianca vetrificata a pianta ovale delle dimensioni di 55x35 cm. circa, del tipo a cacciata con sifone incorporato, con scarico realizzato o con cassetta di scarico del tipo "Pucci" o con flussometro in ottone cromato;
- piatto doccia in ceramica porcellanata, delle dimensioni di 120x70 cm., con troppo pieno, corredata di batteria di miscelazione e bocca di erogazione in ottone cromato.

Il doppio servizio sarà così dotato:

- lavabo a colonna in porcellana bianca vetrificata delle dimensioni di 65x50 cm. circa, con troppo pieno, corredato di batteria di miscelazione e bocca di erogazione in ottone cromato;
- bidet in porcellana bianca vetrificata a pianta ovale delle dimensioni di 58x35 cm. circa, con troppo pieno, corredato da miscelatore per acqua calda e fredda in ottone cromato;
- vaso igienico in porcellana bianca vetrificata a pianta ovale delle dimensioni di 55x35 cm. circa, del tipo a cacciata con sifone incorporato, con scarico realizzato o con cassetta di scarico del tipo "Pucci" o con flussometro in ottone cromato;
- piatto doccia in ceramica porcellanata, delle dimensioni di 75x75 cm., corredato di miscelatore dell'acqua.

La cucina sarà così dotata:

- Predisposizione impianto (adduzione e scarichi) per la collocazione di lavello da cucina, lavabiancheria e rubinetto di chiusura dell'impianto di distribuzione del gas.

Tutti gli anzidetti impianti saranno realizzati e certificati, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

Art. 12 – Impianti elettrici e di condizionamento.

L'impianto elettrico sarà realizzato sotto traccia, con conduttori in rame di idonea sezione, posti entro tubi in materiale termoplastico autoestinguente del tipo flessibile ad anelli rigidi di adeguato diametro.

I fili conduttori in rame avranno rivestimento termoplastico non propagante l'incendio ed avranno sezione adeguata.

L'impianto sarà completo di scatole di derivazione ad incasso con mascherine e placche, compresa la linea principale di alimentazione dall'alloggiamento contatori, nonché completo di prese bipolari, interruttori semplici, devianti o commutati, interruttore automatico bipolare con valvole magnetotermiche e differenziale; il tutto adeguato alla potenza massima assorbita di 3,00 – 4,50 kW.

Sarà inoltre realizzato l'impianto di videocitofono completo di tutto quanto necessario per il corretto funzionamento.

Saranno inoltre realizzati, punti prese telefoniche con relative tubazioni e scatole di derivazione.

Altresì saranno realizzati punti antenna TV, con relativi fili e prese collegati ad antenna centralizzata condominiale per la ricezione sia satellitare che terrestre.

L'appartamento sarà dotato di punti luce e prese di corrente di numero adeguato agli ambienti da realizzare.

Il colore delle placche di finitura degli interruttori, sarà scelta a cura dell'Impresa.

L'impianto di condizionamento autonomo sarà predisposto nella sola fornitura e posa in opera di tubazione di scarico condensa, impianto elettrico a servizio dell'impianto, canali di mandata, canali di ripresa e opere murarie, in numero di tre punti.

Tutti gli anzidetti impianti saranno realizzati e certificati, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

Art. 13 – Impianti di riscaldamento, gas interno e condominiale.

L'impianto di riscaldamento autonomo sarà costituito da tubazione in multistrato di sezione adeguata, (a collettori), fornitura e collocazione di piastre radianti in alluminio preverniciato a fuoco di colore bianco con posizionamento su indicazione dell'acquirente, in numero adeguato agli ambienti da riscaldare e fornitura e messa in opera di caldaia murale a gas a tenuta stagna, doppia funzione per il riscaldamento e acqua calda sanitaria, di adeguata potenza di marca a scelta dell'Impresa.

L'impianto gas interno sarà realizzato sottotraccia con tubi in multistrato di sezione adeguata collocati a sua volta dentro un tubo di pvc giallo (per imp. Gas) in conformità alle norme UNI-CIG.

L'impianto gas di distribuzione condominiale dall'allacciamento pubblico (o fornitore privato) sino alle chiavi d'ingresso agli appartamenti sarà realizzato in tubi di acciaio zincato ss di adeguato diametro, in conformità alle norme UNI-CIG. Tutti gli anzidetti impianti saranno realizzati e certificati, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

Art. 14 – Copertura dell'edificio.

La copertura, sarà a terrazza e pavimentata con mattoni in graniglia di cemento o in monocottura ceramica o in piastrelle di gres ceramico porcellanato. L'isolamento termico, verrà garantito con pannelli tipo "Stirodur" da cm. 10, mentre l'impermeabilizzazione verrà eseguita o con guaina poliuretanicca e tessuto non tessuto o con guaina monocomponente tipo Mapelastic con risvolti nei muretti d'attico. Le acque meteoriche, saranno raccolte mediante pendenze e convogliate in colonne di PVC a sezione circolare da Ø 100 mm.

Art. 15 – Terrazze e balconi.

Saranno pavimentati o in monocottura ceramica o in piastrelle di gres ceramico porcellanato ed adeguatamente impermeabilizzate. Alle estremità delle pavimentazioni, verranno installate soglie in marmo bianco carrara dello spessore di cm. 2, con idoneo gocciolatoio, sporgenti dal frontalino di almeno 3 cm.

Le ringhiere saranno in ferro a semplice disegno dell'altezza non inferiore a mt. 1,00.

Art. 16 – Scale interne ed androni.

I gradini e le alzate saranno rivestiti in marmo o travertino o botticino o altro tipo di marmo, rispettivamente da cm. 3 e 2. I parapetti delle scale saranno eseguiti con ferro scatolare, a semplice disegno, e murati alla struttura delle rampe delle scale.

Art. 17 – Sfiatatoi.

Gli sfiatatoi per le colonne di scarico saranno prolungati oltre la copertura e saranno in tubi di PVC.

Art. 19 – Coloritura e tinteggiatura.

Tutte le superfici orizzontali e verticali dei muri degli appartamenti, saranno trattate con due mani di idropittura, previa preparazione con stuccatura e carteggiatura.

Tutte le superfici delle ringhiere, cancelli e parapetti di ferro saranno trattati con due mani di smalto previa preparazione con doppio strato di antiruggine. Le pareti del vano scala e le rampe verranno rifinite con intonaco pronto grezzo e relativa lisciatura in finitura o in gesso scagliola e tinteggiate con idropittura, nei colori a scelta dell'Impresa.

Art. 20 – Impianti ascensori.

Gli edifici saranno dotati di ascensore o ad azionamento elettrico con macchina senza riduttore (gearless) o del tipo oleodinamico (senza locale macchine), della portata utile di 420 Kg., capienza 6 persone, velocità compresa fra 0,60-1,00 mt/sec., con le caratteristiche specifiche della ditta fornitrice dell'ascensore (cabina, rivestimenti, ecc.).

Le porte di piano saranno automatiche telescopiche accoppiate a quelle di cabina in lamiera di acciaio.

L'impianto sarà dotato di dispositivo di prearico, per blocco della manovra in caso di sovraccarico in cabina, con indicazione ottica e sonora e dispositivo di ritorno automatico al piano, in caso di interruzione nella erogazione dell'energia elettrica, e con riapertura delle porte di cabina.

Dovrà rispettare tutte le normative vigenti e sarà dotato di sistema di fermata automatica al piano in caso di mancanza dell'energia elettrica. Tutti gli anzidetti impianti saranno realizzati e certificati, in conformità alle vigenti disposizioni in materia.

Art. 21 – Locale scantinato.

Il locale scantinato sarà rifinito con intonaco premiscelato pronto grezzo, certificato REI 120 nelle pareti in muratura (escluso pareti in c.a.) e soffitti e la pavimentazione con relativo scivolo d'ingresso, in battuto di cemento del tipo industriale.

Art. 22 – Opere extra.

Per quanto non previsto, o in variante al presente capitolato, su richiesta dell'acquirente, potranno essere realizzate, previa vincolante autorizzazione dell'Impresa, opere e/o forniture difformi alle previsioni di capitolato.

Tali opere, dovranno essere richieste al direttore tecnico di cantiere della Società realizzatrice delle opere, controfirmando l'apposito modulo delle opere, predisposto.

Sarà compito della direzione tecnica, dopo la preventiva autorizzazione dell'Impresa, procedere alla stima delle opere o forniture richieste. Dette opere e/o forniture richieste verranno effettuate esclusivamente a seguito dell'accettazione ed al pagamento, da parte del promissario acquirente dell'importo stimato.

Art. 23 – Condizioni particolari.

Resteranno a carico dell'acquirente i costi per i contratti relativi alle singole forniture: ENEL, AMAP, AMG GAS e TELECOM e la compartecipazione ai contratti condominiali dello stesso tipo.

Palermo lì