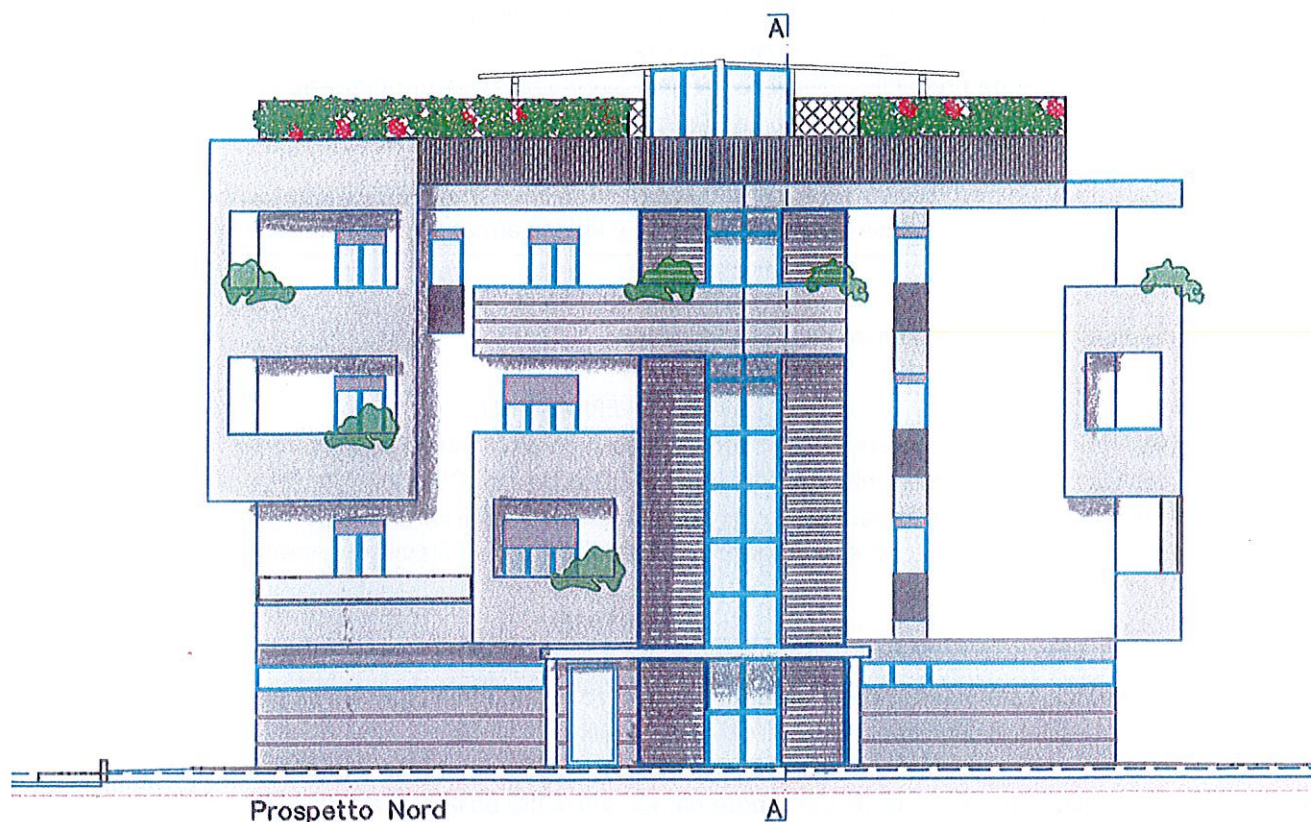


CAPITOLATO OPERE

VIA CLEMENTE ALBERTI - AT 5 Edificio B

"Residenza Excelsior"



PREMESSE E GENERALITA'

Le descrizioni dei lavori riportate nel seguente capitolato si intendono semplicemente sommarie, schematiche, non analitiche per quantità ed hanno il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali.

I materiali che nella presente descrizione vengono indicati come prodotti da una ditta specifica, possono essere sostituiti da altri di diversa provenienza, purché le caratteristiche tecniche ed estetiche, la qualità ed il prezzo non cambino.

Modifiche anche strutturali potranno essere apportate nel corso dell'opera, per motivazioni determinate da organi superiori o più semplicemente di natura estetica per un conseguente miglioramento dell'opera.

SCAVI E SISTEMAZIONE TERRENO

Lo scavo generale di sbancamento terreno, preceduto dallo scolturamento dell'area sarà seguito da quota terreno a quota posa delle fondazioni. Gli scavi parziali di fondazione, ove necessario, saranno eseguiti a macchina, comprese eventuali rettifiche e completamenti a mano.

OPERE IN CEMENTO ARMATO

Nell'esecuzione delle opere in cemento armato, l'impresa costruttrice dovrà attenersi a tutte le norme contenute nella legge 05.11.1971 n. 1086 ed a quelle in seguito emanate.

Tutte le opere in cemento armato, saranno eseguite secondo gli elaborati esecutivi prodotti dal progettista e secondo le prescrizioni impartite dal Direttore Lavori.

Verrà depositata la denuncia delle opere di cui sopra, alle competenti autorità ed all'ultimazione dei lavori strutturali sarà eseguito il collaudo statico delle opere in cemento armato.

FONDAZIONI

Le strutture di fondazione saranno di tipo continuo per le murature e per i pilastri, saranno eseguite mediante getti di calcestruzzo armato entro casseri di dimensioni come risulteranno dai calcoli statici. Il piano di posa delle suddette fondazioni sarà preventivamente livellato mediante getto di calcestruzzo magro di idoneo spessore.

STRUTTURA PORTANTE EDIFICIO –AUTORIMESSA

La struttura portante costituente l'ossatura dell'edificio e dell'autorimessa sarà costituita:

- a) da murature perimetrali e centrali di cantinato e autorimessa in cemento armato;
- b) da muri scala costituiti da setti in calcestruzzo armato
- c) da pilastri in elevazione.

I solai saranno realizzati come segue:

- lastre di cemento tipo predalles tagliafuoco, alleggerite con polistirolo con armatura bidirezionale per la copertura dell'autorimessa e del corsello di manovra.
- lastre di cemento tipo predalles alleggerite con polistirolo con armatura bidirezionale con sottoposto strato di 2 cm di coccio pesto per la copertura del piano Terra, del piano 1°, 2° e 3°.

Ove previsto, i solai saranno posti su strutture portanti adeguatamente armate, travi in spessore, corre ecc.

Gettati con cls con formazione di relativa cappa collaborante e idonea armatura metallica (rete elettrosaldata).

TAVOLATI DIVISORI TRA I LOCALI

Saranno eseguiti muri divisori con tavolato da cm 8 in laterizio.

MURATURE PERIMETRALI

Saranno eseguiti muri perimetrali fuori terra composti dall'esterno verso l'intero da isolamento "a cappotto" con pannello EPS di 6 cm applicato a muratura in blocchi Porton intonacato da cm. 25 con rinzafo sulla parete interna, isolante costituito da Pannello in lana di roccia pannelli e infine con tavolato da cm 8 con interposta intercapedine d'aria.

Le divisioni dei locali cantinato e autorimessa saranno realizzati in blocchi di Cls vibro-compresso REI 120.

COPERTURE

La copertura dell'edificio sarà piana in parte destinata all'utilizzo condominiale per la alla posa dell'impianto fotovoltaico e in parte come roof esclusivi degli appartamenti dell'ultimo piano.

Sul solaio strutturale sarà realizzato un sovrapposto massetto delle pendenze cementizio su cui sarà applicato con apposito primer un elemento di controllo del vapore da 3,5. Verrà poi posato lo strato isolate della copertura costituito da pannelli di stifferite di 14 cm incollato per rinvenimento a fiamma dell'elemento di controllo del vapore. Sarà poi realizzata l'impermeabilizzazione costituita da un doppio strato dell'elemento di tenuta: membrana impermeabile 4 mm. Infine verrà posto un fazzoletto di protezione su cui sarà appoggiato il pavimento galleggiante.

IMPERMEABILIZZAZIONI MURI CONTROTERRA

L'impermeabilizzazione dei muri controterra sarà realizzata come segue:

- spalmatura di PRIMER su tutta la superficie in ragione di kg. 0,300/mq circa;
- Strato di guaina bituminosa tipo VIAPOL;
- Pellicola bugnata di protezione alla guaina per isolarla dal terrapieno tipo membrana bugnata.

SOTTOFONDI

Saranno eseguiti secondo il tipo di pavimentazione e l'utilizzo dei locali e precisamente:

- a) per la rampa carrabile e per l'autorimessa verrà steso mistone naturale;
- b) per i porticati e marciapiedi verrà posato strato in sabbia e cemento con binder perimetrale;
- c) per i locali abitativi, e vani cantinato sarà posato massetto in calcestruzzo alleggerito con polistirolo (o materiale isolante similare) tipo "ISOCAL" e/o "SIMI-ISO", con sovrastante strato in sabbia e cemento per la posa dei pavimenti.

INTONACI INTERNI ED ESTERNI

AUTORIMESSA E PIANI CANTINA

I soffitti e le pareti saranno lasciati al naturale.

PARETI INTERNE E SOFFITTI DEGLI APPARTAMENTI

Le pareti interne ed i soffitti dei locali abitativi interni alle abitazioni, così come i bagni e cucine, saranno finiti al civile su intonaco premiscelato a base cementizia.

FACCIAE ESTERNE

L'intradosso dei porticati e delle gronde, saranno tinteggiati con vernice protettive impermeabile.

Le facciate esterne saranno rasate con rivestimento minerale a base di silicato di potassio ad effetto granulato, per applicazioni su muri esterni colore a scelta della D.L.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

RAMPA DI ACCESSO ALL'AUTORIMESSA

La superficie della rampa sarà finita in pavimento di cemento al quarzo stilato a "spina di pesce"

PAVIMENTI AUTORIMESSE

Il pavimento dell'autorimessa sarà eseguito nel seguente modo:

- sottofondo di pavimento in CLS a 200 kg di cemento 32,5 R.
- Finitura con pastina in spolvero di quarzo

SCALA INTERNA

I gradini della scala ed i pianerottoli, saranno rivestiti con lastre di GRANITO BIANCO SARDO O LIMBARA lucidato spessore 3 cm Pedate spessore cm 3 alzate spessore cm 2 e zoccolo a nastro sezione cm 8x1 con intagli per il bordo del gradino.

PAVIMENTI INTERNI ABITAZIONE

- A) Ingresso, soggiorno, cucina, servizi igienici, disimpegno e camere pavimentati in gres porcellanato di misura 30x60 o 45x45 prima scelta saranno posati a colla con zoccolino tagliato in gres porcellanato.
- B) Parquet in legno di Rovere prefinito spazzolato colori lido, foscari, giudecca 10x95x500-1200 per le camere da letto. Zoccolino in legno inchiodato o incollato.

Lo zoccolino in legno è incluso solo se posato su pavimentazione in parquet di legno.

Si specifica che qualora la parte acquirente rinunci alle pavimentazioni in legno nelle camere da letto, prevedendo la posa in opera di pavimentazioni in ceramica, la parte venditrice non riconoscerà nessun scomputo monetario.

RIVESTIMENTI INTERNI ABITAZIONE

I rivestimenti interni saranno realizzati con piastrelle in ceramica smaltata:

- cucine: saranno rivestite solo sulle pareti attrezzate per un'altezza di cm 1.60
 - bagni: saranno rivestiti con piastrelle altezza mq 2
- Eventuali paraspigoli saranno bianchi in pvc

Esclusioni:

- * Posa di Gres porcellanato finto legno 15x90,
- * Fughe della pavimentazione
- * Posa legno e grandi formati, basette
- * Zoccolino stondato
- * Decor, fasce, pezzi speciali, stucchi colorati
- * Paraspigoli in alluminio lucido o satinato

PAVIMENTI MARCIAPIEDI

I marciapiedi esterni saranno pavimentati con piastre di porfido e i balconi degli appartamenti con piastrelle anti-gelive fugati con malta cementizia e zoccolino.

DAVANZALI – SOGLIE

Tutte le aperture esterne saranno munite di davanzali o soglie in GRANITO BIANCO SARDO O LIMBARA spessore cm 3. Le lastre saranno sporgenti oltre il filo finito della facciata di cm 4 e saranno munite di relativo gocciolatoio.

SERRAMENTI

SERRAMENTI ESTERNI E INTERNI

I serramenti esterni (finestre , porta-balcone), saranno in Abete rosso Lamellare FJ 90-120 spessore anta e telaio da 80x80, , doppia guarnizione termica e acustica, doppio vetro 3+3be 1.0/18 tspencer gas argon /3+3, verniciatura tinta RAL colore scelto dalla DL, di tre mani ADLER, Serramenti certificati 1,2 W/ m2k; maniglia cromo satinata; falsitelai in legno completi di guide in alluminio con spazzolino e predisposizione zanzariere; cassonetto termoisolante in EPS densità 40 kg/m3 con ispezione frontale; tapparelle in alluminio coibentate ad alta densità; le tapparelle sono comandate elettricamente in modo da garantire il maggior confort di utilizzo. Le zanzariere sono incluse e saranno montate su finestre e portefinestre di ogni unità immobiliare.

PORTONCINI DI PRIMO INGRESSO

I portoncini di primo ingresso, saranno del tipo blindato di sicurezza, a cilindro europeo, certificati in classe 3 di anti-intrusione. Pannello esterno in laminato matrix, colore scelta della DL ed interno in laminato bianco.

PORTE INTERNE

Le porte interne a separazione dei vari locali, saranno in laminato con pannelli pressati a caldo delle dimensioni di progetto, cieche, rivestimento su ambo i lati in laminato bianco o rovere cognac; con telaio listellare e cerniere ANUBA, serratura entrata e maniglie cromo satinata. Per ogni unità immobiliare è prevista la fornitura di 3 porte a scomparsa.

OPERE IN FERRO ED ALLUMINIO

OPERE DA LATTONIERE

Tutta la lattoneria della copertura, sarà eseguita in lastra in alluminio preverniciato, 8/10 con giunti, sovrapposizioni e fissaggi atti alla dilatazione termica (canali, converse, scossaline, pluviali, coprigiunti, testate dei timpani, ecc.) colore a scelta della DL.

SERRANDA BASCULANTE

L'autorimessa sarà munita di porta basculante auto bilanciata in lamiera zincata 6/10, movimento a funi di acciaio ancorati a contrappesi in cls a cosa verticale racchiusi in cartelle metalliche.

PARAPETTI DELLE SCALE

Il parapetto sarà in metallo zincato o verniciato.

SISTEMI ANTIINTRUZIONE

Verrà installato allarme base:

contatto porta ingresso, rivelatore infrarosso da interno all'ingresso, contatto su tapparelle, n.1 sirena interna e n. 1 sirena esterna il tutto funzionante (modello concordato con D.L.) .

BOCCHETTE AREAZIONE LOCALE CUCINA

Nelle cucine, saranno eseguite delle prese d'aria attraverso la muratura esterna.

Dette prese, la cui localizzazione sarà prevista dalla D.L. saranno composte nel seguente modo:

- corpo tubolare in PVC attraversante la muratura di diametro idoneo;
- griglia (interno ed esterno) in PVC opportunamente aleata con collare di imbocco e rete antisettico.

ALLACCIAMENTI AI SERVIZI PUBBLICI

Sono a carico di parte promissoria acquirente tutti i contributi dovuti per gli allacciamenti definitivi da versare alle aziende erogatrici dell'acqua potabile, del gas, dell'energia elettrica e del telefono.

OPERE DI SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE AL FABBRICATO

La recinzione primaria fronte strada di pertinenza sarà eseguita:

- muretto in c.a. cm 30 lasciato a vista gettato su apposita fondazione in cls con armatura necessaria in profili di alluminio a disegno semplice h 170 cm
- cancelletto pedonale in profili di alluminio a disegno semplice definito dal Direttore Lavori, altezza 200 cm
- cancello ingresso carrabile dello stesso tipo e materiale, con apertura elettrica a due battenti con disegno simile alla cancellata.
- Piantane di sostegno, serratura YALE a due mandate, altezza 200 cm

PENSILINE

Le pensiline d'ingresso pedonale saranno eseguite:

- muretto in c.a. altezza media cm 300 spessore cm 20 gettati su apposita fondazione in cls con armatura necessaria e rivestiti con listelli antidati.
- Copertura con struttura portante in CA opportunamente impermeabilizzata. Scossaline e canali in alluminio preverniciato;
- Punto luce con plafoniera centrale;

IMPIANTI ESTERNI QUANTITA' PREVISTE PER OGNI UNITA' ABITATIVA

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA

Predisposizione di canalizzazione in PVC vuota interrata in diam. Cm 10 con filo pilota zincato, diam mm 1,5, sul retro del fabbricato con pozzetti di ispezione in cemento muniti di coperchio.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA DOMESTICA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Sarà realizzato secondo il progetto redatto dal termotecnico ai sensi della legge 10/91 per il contenimento del consumo energetico. Il progetto legge 10/91 è presentato in Comune a cura e spese dell'impresa appaltatrice, al progettista e direttore lavori e parte integrate della Pratica Edilizia.

IMPIANTO RISCALDAMENTO E PANNELLI SOLARI

Il complesso immobiliare è servito da una centrale termica atta a soddisfare la richiesta di energia per il riscaldamento delle singole unità abitative e la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto centralizzato garantisce un forte risparmio per gli utenti finali grazie ad una richiesta di manutenzione ridotta ed in comune con tutti gli utenti.

Le singole unità immobiliari avranno poi dei contabilizzatori atti alla precisa suddivisione dei costi sul reale consumo effettuato e le renderanno di fatto autonome anche come regolazione della temperatura in ambiente o dell'accensione/spengimento dell'impianto. Saranno presenti anche dei contabilizzatori per l'acqua calda e acqua fredda.

Gli impianti di riscaldamento e della ACS saranno alimentati da apposite pompe di calore che preriscaldano l'acqua necessarie al funzionamento in appositi bollitori posti nella centrale.

Le pompe di calore per il loro funzionamento sfrutteranno l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico condominiale.

IMPIANTO RISCALDAMENTO A PAVIMENTO

Sarà realizzato il riscaldamento a pavimento per tutte le abitazioni.

L'impianto di riscaldamento a pavimento è implementato con un termo-arredo ad elementi tubolari orizzontali e collettori verticali (scalda-salviette).

IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto autonomo di ventilazione meccanica controllata a doppio flusso con recupero di calore; Ricambio aria ambiente calcolato: 0,5 V/h; Efficienza recuperatori: 84-94%;

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO GENERALITA'

L'impianto generale di distribuzione acqua fredda con partenza dal contatore, posto in un pozzetto di cemento situato presso la recinzione sulla via e collegato alla rete idrica dell'acquedotto comunale mediante tubazioni in polietilene reticolate interrate ad alta densità, intercettato da una valvola a sfera, sarà in polirtene atossico, o in acciaio zincato senza saldature di diametro opportuno.

La rete distributiva per le unità immobiliari si svilupperà a partire dal contatore generale, posto a cura dell'ente erogatore, ed ogni singola unità sarà dotata di contatore divisionale.

APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA

La distribuzione idrica nei vari locali, bagni e cucine, sarà eseguita in tubo polietilene. I sanitari saranno in vetro-china color bianco. Servizi principali IDEAL STANDARD tipo serie LIFE O GLOBO o similari con miscelatori tipo PAFFONI Serie RED o similari

A) Bagno composto da:

Lavabo: in porcellana bianca da cm 60 circa, con colonna completo di miscelatore con scarico a saltarello Red new.

Bidet: in porcellana bianca completo di miscelatore con scarico a saltarello Red.

Vasca in metacrilato bianco 70x170 del tipo anatomico.

WC: in porcellana bianca e cassetta d'incasso e placca color bianco.

Piatto doccia da cm 100x80 in ceramica h cm 6 con miscelatore d'incasso Red 1 via

Asta doccia IDEAL STANDARD tipo IDEALRAIN

Attacco e scarico per lavatrice

B) Cucina composta da:

- attacco e scarico acqua calda e fredda per il lavello (escluso dalla fornitura)
- attacco e scarico per la lavastoviglie collegati a quello del lavello.

FOGNATURA E PLUVIALI

La fognatura avrà i requisiti richiesti dai regolamenti locali e si svilupperà in rete distinte per le acque nere usate e per quelle bianche (meteoriche), le quali dovranno essere convogliate in pozzi a fondo chiuso situati nel giardino, tali pozzi avranno un collegamento con un pozzo perdente.

ACQUE NERE

La rete delle acque nere, per le parti interne al fabbricato, sia colonne che distribuzione sub orizzontale saranno eseguite in tubi di polipropilene mentre la parte esterna interrata sarà in pvc serie pesante.

Detta rete confluirà al gruppo dei pezzi speciali (braga, sifone Firenze, ispezione) collocati entro deposito pozzetto ispezionabile, e quindi si immetterà nella fognatura comunale su pubblica via.

IMPIANTO ELETTRICO

Tutti gli impianti elettrici dovranno essere realizzati a perfetta regola d'arte nel pieno rispetto di tutte le vigenti norme C.E.I., nonché di tutta la normativa antinfortunistica.

Fornitura e posa di tubazioni per corrente e Telecom con partenza dalla zona ingresso alla proprietà ed arrivo alle scatole di distribuzione installate in posizione da concordare.

Dispositivi di comando e di prelievo energia realizzati con serie civile Domus Bianca dell'azienda Ave (Brescia), placche modello "Tecnopolimero 44" colori: bianco ral9010, sabbia, grigio scuro lucido, marmo secondo l'elenco dei punti luce allegato.

IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

Per l'esecuzione dell'impianto di cui sopra è previsto l'utilizzazione, per singola unità immobiliare, di componenti aventi n. 1 monitor a colori vivavoce Bticino o similare con comando di apertura cancelletto pedonale e portone ingresso scala comune, completo di materiale accessorio e relativi collegamenti per impianto citofonico. N.1 posto esterno con Tastiera esterna marca Bticino.

IMPIANTO TV DIGITALE E SATELLITARE MULTISWITCH DCSS

L'impianto permette, con singolo cavo per appartamento di utilizzare fino a quattro ricevitori satellitari o due ricevitori my sky. Sulla copertura verrà posizionata Parabola satellitare.

AUTOMAZIONE PER CANCELLO INGRESSO

Il cancello carraio è completo di apertura automatica, mediante motorizzazione, con n. 1 telecomando per unità immobiliare.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico, verrà posizionato su copertura condominiale. Le caratteristiche tecniche prevedono l'installazione di moduli fotovoltaici in vetro con tecnologia al silicio policristallino, e del dispositivo inverter per la conversione della tensione continua del generatore in tensione di rete per allacciamento al gestore di distribuzione di zona. Tutti i materiali e le apparecchiature dovranno essere conformi alle disposizioni normative e tecniche europee vigenti all'atto della realizzazione.

Le pratiche per la richiesta del conto energetico agli organi competenti sono a carico del condominio.

IMPIANTO ASCENSORE

E' previsto 1 ascensore della ditta SCHINDLER modello s3100. Caratteristiche: Portata kg. 480 .

DEPOSITO IMMONDEZZAIO

Nello stabile verrà creato uno spazio per la raccolta dei rifiuti compreso di ingresso, pavimentazione e munito di punto acqua protetto per l'inverno.

Note:

- E' escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione;
- le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con la D.L. per la parte tecnico-esecutiva e con la ditta costruttrice per la parte economica;
- Tutti i materiali scelti dal cliente dovranno necessariamente provenire dalle ditte e/o venditori indicati dall' impresa esecutrice.

L'impresa costruttrice

