

Antiqua Marina

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

Residenza "ANTIQUA MARINA"

Complesso immobiliare ad uso residenziale, civile abitazione

01. STRUTTURA FABBRICATO

La tipologia strutturale delle fondazioni è subordinata alle caratteristiche geotecniche e morfologiche del luogo in cui viene realizzato l'intervento e comunque sarà del tipo tradizionale.

La formazione ossatura è prevista in C.A. a struttura mista, in classe antisismica propria della zona sismica 3 entro la quale è ricompreso il territorio del Comune di Noli.

La struttura è costituita da fondazioni in platea e/o travi di fondazione, muri di contenimento in c.a., pilastri, scale, parapetti, travi in spessore di solaio e/o ribassate, solai tradizionali in travetti, pignatte in laterizio e quant'altro necessario per l'esecuzione a regola d'arte dei caseggiati. Lo spessore dei solai latero-cementizi sarà come da indicazioni dello strutturista.

02. MURATURE PERIMETRALI PER L'ABITAZIONE

Le murature perimetrali saranno costruite secondo le indicazioni del relatore della Legge 10.

Le murature perimetrali in pietra saranno costituite da una parete interna in muratura alla quale sarà applicato un rivestimento esterno in geopietra previa rete di ancoraggio, sempre secondo le indicazioni del relatore della Legge 10.

03. MURATURE DI DIVISIONE TRA OGNI APPARTAMENTO

Saranno costituite da doppio muro con interposto materassino termico acustico. Sarà cura dell'impresa evitare ogni contatto tra gli impianti di diversi appartamenti, il tutto sempre secondo le indicazioni del relatore della Legge 10.

04. ISOLAMENTO ACUSTICO INTER PIANO

L'isolamento acustico inter piano sarà costituito da materassino acustico di adeguato spessore come da indicazioni del relatore della Legge 10. Saranno altresì posati tutti gli scarichi mediante tubazioni Silent o similari.

05. INTONACI

05.1 INTONACO ESTERNO

Intonaco finito con rasature con malte idonee allo scopo. Le malte potranno già essere colorate come da indicazione della D.L. Ad esclusione delle pareti in pietra.

05.2 INTONACO INTERNO

Rasature con malte premiscelate finite a stucco.

06. SMALTIMENTO ACQUE

06.1 ACQUA PIOVANA

Ogni edificio sarà dotato di idoneo sistema di captazione e conferimento dell'acqua piovana negli appositi scarichi concordati con la Commissione Edilizia e la DL.

06.2 ACQUE NERE

Gli scarichi delle acque nere fanno capo a colonne di scarico connesse alle colonne verticali degli immobili, complete di colonne di ventilazione. La raccolta delle acque nere, separata dalle bianche, avviene tramite tubazioni che, provenendo dai rispettivi edifici, confluiscono attraverso adeguati pozzetti in un collettore comune allacciato alla rete comunale.

Le colonne di scarico delle acque nere saranno costituite da tubo singolo, in materiale Geberit Silent più guaina di diametro appropriato per smaltimento ed esalazione.

07. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

L'impianto di climatizzazione degli ambienti è previsto per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo a mezzo di unità split, in pompa di calore posizionati a parete e preposti al trattamento dell'aria all'interno dei locali. La tipologia dei gruppi di macchine fornite varia a seconda della classe degli appartamenti; in genere i gruppi sono composti da una macchina esterna e da una o più unità interne. Ogni unità interna è dotata di proprio telecomando sul quale si possono operare le impostazioni dei parametri di temperatura, orari del funzionamento, modalità del servizio: caldo, freddo, ventilazione, tipologia della velocità del ventilatore, etc. Le macchine fornite sono funzionanti con tecnologia inverter avente rendimenti superiore alla classe A. Il funzionamento delle macchine è a energia elettrica idonea ad essere utilizzata in località con temperature medie invernali elevate garantendoci un elevato COP delle pompe di calore. In ogni alloggio sarà presente un termoarredo elettrico in Classe A+ nel bagno, con corpi scaldanti per i servizi igienici in acciaio tubolare verniciato tipo scaldasalviette ed elementi orizzontali a tubi tondi.

08. IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

In ogni appartamento saranno realizzati i punti idraulici per il bagno e l'angolo cottura completi in ogni parte secondo normative vigenti. Nell'angolo cottura saranno presenti l'attacco per il lavello e per la lavastoviglie (adduzione e scarico).

Il bagno sarà dotato di piatto doccia smaltato, di lavabo, bidet, water con sedile in resina e cassetta a incasso, il tutto come da indicazioni presenti nelle tavole di progetto. Tutti gli apparecchi saranno in porcellana bianca a terra con gruppi miscelatori per acqua calda e fredda del tipo cromato pesante, Ideal Standard Dolomite o di qualità e costo similare.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà elettrica, di tipo autonomo per ogni alloggio e garantita da scaldacqua in pompa di calore con accumulo integrato o scaldacqua elettrico ad alta efficienza come da relatore legge 10 a seconda delle varie posizioni. Nei giardini e nei terrazzi sarà predisposto un attacco acqua e uno scarico a parete.

09. ESALATORI

Le cucine o angoli cottura saranno muniti di attacco per aspirazione filtrante.

Per la ventilazione dei locali igienici ciechi sarà applicata una ventola d'aspirazione proporzionata al tiraggio, come da normative igieniche vigenti.

10. IMPIANTO ELETTRICO

10.1 IMPIANTO ELETTRICO PER ILLUMINAZIONE E USI DIVERSI

L'impianto elettrico sarà costituito da conduttori in rame di sezione e isolamento adeguato, inguainati in tubi anellari incassati nelle murature con cassette di derivazione, interruttori, prese luce e prese incassate per usi diversi; gli impianti verranno costruiti a stretta osservanza delle norme di sicurezza dettate dal Comitato Elettronico Italiano con materiali marchiati I.M.Q. Ogni appartamento sarà dotato di quadro elettrico a norma. Ogni appartamento sarà dotato di ricezione TV con antenna centralizzata (due prese TV e due prese telefoniche) e una media di otto punti luce tra interruttori, prese comandate, prese forza motrice e centri volta per ogni vano abitativo ad esclusione del bagno che ne avrà 4 punti. L'angolo cottura sarà alimentato a elettricità.

Allaccio alla rete ENEL con concentrazione dei contatori in locale condominiale appositamente predisposto con esclusione dei contatori e allaccio.

10.2 IMPIANTO DI VIDEOCITOFONO

Sono previsti la telecamera posta all'esterno e, all'interno di ogni appartamento, il relativo apparecchio con monitor la cui tipologia sarà a insindacabile scelta della società costruttrice.

11. PAVIMENTAZIONE, SOGLIE E DAVANZALI PER SERRAMENTI ESTERNI E SCALE

I pavimenti saranno eseguiti mediante sottofondo cementizio con posa in opera di tappeto acustico, bandelle verticali e orizzontali secondo normativa vigente e piastrelle in gres porcellanato di prima qualità scelte tra una vasta campionatura dal proprietario dell'alloggio. È prevista la finitura interna con zoccolino di altezza massima 8 cm abbinato alla pavimentazione.

I bagni saranno rivestiti, h max m 2,20, con piastrelle smaltate colorate nelle dimensioni concordate sia in altezza sia in larghezza; per la restante altezza saranno tinteggiati. La pavimentazione del bagno e il relativo rivestimento saranno scelti dal capitolato fornito dalla ditta costruttrice.

Le soglie, i davanzali, le pedate, le alzate e relativi zoccolini saranno posti in opera nelle parti previste dal progetto a discrezione della D.L.

I balconi e i terrazzi saranno pavimentati con gres porcellanato antiscivolo a scelta della D.L e della società costruttrice.

Si precisa che tutti i rivestimenti, le piastrelle e i pavimenti saranno scelti all'interno di un range di prodotti aventi prezzo di listino non superiore a 30 €/mq.

12. SERRAMENTI ESTERNI

I portoncini di ingresso saranno del tipo blindato con falso telaio in ferro e spioncino completi di lama antispiffero, maniglia interna, pomolo esterno.

I serramenti esterni saranno in PVC a taglio termico, con modello a battente e/o scorrevole a una o più ante, con vetri a basso emissivo termico come da normative vigenti.

Gli oscuramenti saranno esterni mediante tende a rullo elettriche con colori scelti dalla D.L.

13. PORTE INTERNE

Le porte interne saranno di buona qualità in laminato tamburato con essenza in rovere, rovere sbiancato, ciliegio, noce, moka, acero o colorate. Eventuali spostamenti delle aperture che implicheranno variazioni alle opere murarie, così come la posa di porte a doppia anta o scorrevoli e relativi cassonetti scigno, saranno considerati opzionali se non già presenti nei disegni allegati al preliminare.

14. TINTEGGIATURE ESTERNE

Tinteggiatura esterna con finitura lavabile al quarzo, eseguita sulla base di colori liguri previsti dall'Amministrazione Comunale e comunque a scelta della D.L.

15. BOX E POSTI AUTO INTERRATO

La pavimentazione dei box e dei posti auto nell'interrato sarà realizzata in calcestruzzo liscio al quarzo; le tramezzature di divisione dei box saranno in blocchetti di c.l.s. REI a norme antincendio.

Le porte basculanti dei box saranno in lamiera di acciaio stampata e/o preverniciata con grigliato per l'aerazione, complete di serratura e predisposte per l'automatizzazione.

L'impianto elettrico dei box sarà realizzato con un punto interrotto ed una presa di servizio, mentre l'illuminazione delle corsie di manovra sarà comandata da pulsanti luminosi e rilevatori infrarossi.

16. POSTI AUTO ESTERNI

La pavimentazione delle aree esterne a parcheggio sarà in autobloccante con colore scelto dalla D.L.

I posti auto saranno identificati con segnaletica orizzontale in vernice di colore bianco.

Verranno eseguite piantumazioni con essenze tipo gelsomino e/o bouganville e/o altre essenze similari, in accordo con il progetto del verde.

Tutte le aree di sosta saranno idoneamente illuminate.

17. OPERE ESTERNE

17.1 SPAZI COMUNI

I percorsi pedonali e gli spazi comuni saranno pavimentati secondo la trama prevista dal progetto architettonico, in pietra oppure in gres a seconda se nella palazzina oppure nella case fascia. Le scale esterne saranno realizzate seguendo la trama degli spazi comuni e dei percorsi e secondo il disegno di progetto, in pietra o gres.

I muri di sostegno delle aree comuni saranno come da progetto architettonico, ove presente in pietra oppure saranno in geopietra ancorate su supporto in C.A. a seconda delle indicazioni dello strutturista. Le ringhiere e i corrimani saranno realizzati secondo disegno e indicazioni della D.L. in vetro per la palazzina oppure in ferro, ove necessarie per le case fascia. Saranno fornite e poste in opera cassette per lettere da collocarsi in corrispondenza dell'ingresso principale al comparto; dette caselle saranno realizzate e poste in opera secondo le indicazioni impartite dalla D.L.

L'illuminazione della viabilità carrabile e pedonale sarà realizzata secondo le indicazioni del progetto generale redatto dal progettista, nel rispetto delle norme vigenti e delle convenzioni.

La viabilità carrabile e dei parcheggi esterni sarà realizzata in terreno stabilizzato o altro materiale a seconda delle indicazioni, il campione sarà scelto dalla D.L.

La viabilità pedonale e carrabile d'accesso all'interrato e agli appartamenti sarà realizzata con idonea pavimentazione nel rispetto delle norme vigenti e delle convenzioni.

17.2 CORPI ILLUMINANTI

I corpi illuminanti dei terrazzi e dei giardini privati tra quelli indicati e campionati come da progetto architettonico generale saranno scelti secondo le indicazioni della D.L.

18. AREE VERDI

Gli eventuali giardini condominiali saranno completati con semina a prato verde e gradevole illuminazione notturna; tutti i percorsi esterni all'edificio saranno realizzati con materiale antisdrucciolevole.

I giardini privati saranno finiti a piano di campagna con terreno naturale, pronti alla semina o alla piantumazione di piante o arbusti escluso anche l'impianto d'irrigazione.

19. SERVIZI AREE COMUNI

È prevista un'area solarium esterna con piscina panoramica, in parte erbata e in parte pavimentata con legno naturale e/o pietra naturale e/o gres porcellanato.

La piscina sarà dotata impianto di depurazione e ricircolo e illuminazione notturna.

20. ESCLUSIONI E PRECISAZIONI

Sono espressamente esclusi sia le forniture sia i montaggi dei mobili della cucina, i collegamenti idrici, le forniture e i montaggi dei mobili del bagno, dei box doccia e degli accessori bagno quali porta sapone, porta asciugamani, porta rotoli e specchi.

Sono altresì esclusi i collegamenti della cucina, dei mobili del bagno ed i montaggi dei corpi illuminanti. Ogni variazione agli schemi dell'impianto tipo sarà considerata opzionale.

Sono esclusi box e/o posti auto fuori progetto, modifiche alla viabilità interna e tutto quanto non espressamente citato.

La società costruttrice dovrà attenersi a eventuali atti imperativi imposti dalla pubblica amministrazione. La società costruttrice si riserva di inserire una superficie in mq. di fotovoltaico in base a norme e regolamenti vigenti dove meglio riterrà opportuno; non si esclude possano essere inseriti in corrispondenza delle partizioni verticali degli edifici (esempio corpi scala), ma anche su murature verticali esistenti o oggetti di protezione dei prospetti, nella misura disposte dalle norme sul contenimento dei consumi energetici

La società venditrice, il progettista e la D.L. si riservano il diritto di apportare modifiche in qualsiasi momento mantenendo invariati gli standard qualitativi e funzionali descritti nel presente capitolato.