

Green Park

CAPITOLATO DELLE OPERE TRILOCALI

01 STRUTTURE PORTANTI

Per le strutture in calcestruzzo quali fondazioni, pilastri, travi, cordoli e per i solai, solette piane in generale, scale oltre che per le caratteristiche del ferro e di ogni altro elemento portante si rimanda agli elaborati grafici esecutivi sviluppati e da sviluppare da parte del responsabile delle strutture.

La struttura consiste in un edificio ad uso abitativo posto su quattro livelli fuori terra; lo schema strutturale è a setti e pilastri in c.a. con solai funzionanti in continuità su travi in spessore o altezza sotto o sovrapporgenti dai solai stessi.

La località di edificazione risulta classificata secondo i pre-vigenti dispositivi normativi quale zona sismica III[^].

Il terreno di fondazione è stato verificato con riferimento ad una indagine geologica mediante prove penetrometriche e relativa caratterizzazione geomeccanica dei suoli.

Il dimensionamento strutturale è stato eseguito secondo il metodo degli stati limite in condizioni statiche e sismiche in applicazione delle prescrizioni del D.M. 17.01.2018.

Le caratteristiche proprie degli impasti di cls. e quindi la loro composizione seguirà quanto suggerito dalle UNI EN 206-1 ed UNI 11104 nei termini di durabilità e degrado fisico sulla struttura.

Le fondazioni sono del tipo a platea poggianti sul terreno.

I solai dei locali abitati e delle terrazze saranno a pannello tipo Eurosolaio o Dual Solution con alleggerimento laterizio o polistirolo.

02 MURATURE E DIVISORI

Le pareti esterne saranno in blocchi di laterizio tipo doppio UNI da 25 cm con rivestimento esterno in cappotto 14 cm ed internamente con rivestimento in intonaco o controparete in cartongesso: il tutto per garantire il livello di classe energetica A4; la tipologia del pacchetto di tamponamento potrebbe variare a seconda delle indicazioni della D.L.

Le pareti divisorie interne dei locali abitati saranno in cartongesso a doppia lastra da mm 12,5 con struttura (montanti) in lamiera piegata da 50/75/100 mm ed interposto pannello in lana minerale, densità 40 kg/mc.

Nelle pareti dei bagni sarà prevista internamente lastra idrofuga in cartongesso (spessore mm. 12,5 ciascuna), opportunamente isolate acusticamente.

Tutti i rivestimenti ed i materiali scelti per l'esecuzione delle pareti potranno variare anche in fase d'opera secondo le necessità e le indicazioni della D.L. del progettista.

03 PACCHETTI SOLAI

I solai dei locali abitati e delle terrazze saranno a pannello tipo Eurosolaio o Dual Solution con alleggerimento laterizio o polistirolo, all'interno delle abitazioni il soffitto verrà intonacato.

I pavimenti avranno uno spessore medio di cm. 10 in riempimento da strato di isocal a copertura delle tubazioni degli impianti, pannello bugnato da 42 mm idoneo all'inserimento delle distribuzioni radianti e da massetto in sabbia e cemento fibro-rinforzato perfettamente liscio e pronto alla posa del rivestimento di finitura.

Il solaio esterno che costituisce la terrazza sarà coibentato con isolate a cappotto nell'intradosso o altro materiale idoneo all'applicazione esterna e sarà completato a pavimento da: guaina (barriera a vapore), isolante termico di spessore variabile ove necessario, massetto in sabbia e cemento fibro-rinforzato per la creazione delle pendenze di scolo dell'acqua piovana, guaina impermeabilizzante e raccordi necessari al confinamento e allo scolo dell'acqua piovana; in finitura verrà posata una pavimentazione complanare di tipo flottante.

04 IMPIANTO IDRAULICO, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

E' prevista complessivamente la realizzazione di 14 unità abitative autonome con le unità esterne poste nei terrazzi o al piano di ciascun appartamento.

Le residenze saranno dotate di impianto di riscaldamento di tipo autonomo ed in particolare l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sarà del tipo a pompa di calore aria-acqua compatta splittata con condensatore remoto marca VISSMANN MODELLO VITOCAL 111-S DA 8 KW. L'unità interna di accumulo della pompa di calore sarà del tipo monoblocco con bollitore integrato da 210 lt di capacità e produzione di acqua di riscaldamento incorporato con pompa di circolazione.

Alla pompa di calore è abbinato il sistema di pannelli radianti a pavimento esteso all'intera unità con distribuzione a collettori e regolazione per singolo ambiente (Giorno e Notte) attraverso l'intercettazione dei singoli circuiti con teste elettrotermiche comandate dal termostato ambiente del locale.

Nei bagni è prevista l'installazione, ad integrazione del servizio di riscaldamento, di scaldasalviette elettrici ad effetto radiante per garantire celeri ed adeguate condizioni di confort.

Il raffrescamento sarà realizzato in sola predisposizione con impianto multisplit a 2/3/4 attacchi ad espansione diretta;

Per i bagni si prevede quanto segue:

Nei bagni verranno installati e forniti i WC, Bidet nei bagni principali, Piatti doccia e la sola fornitura della rubinetteria per il lavabo.

[I modelli e le ditte indicate sono puramente di riferimento per indicarne la qualità e la tipologia del prodotto proposto].

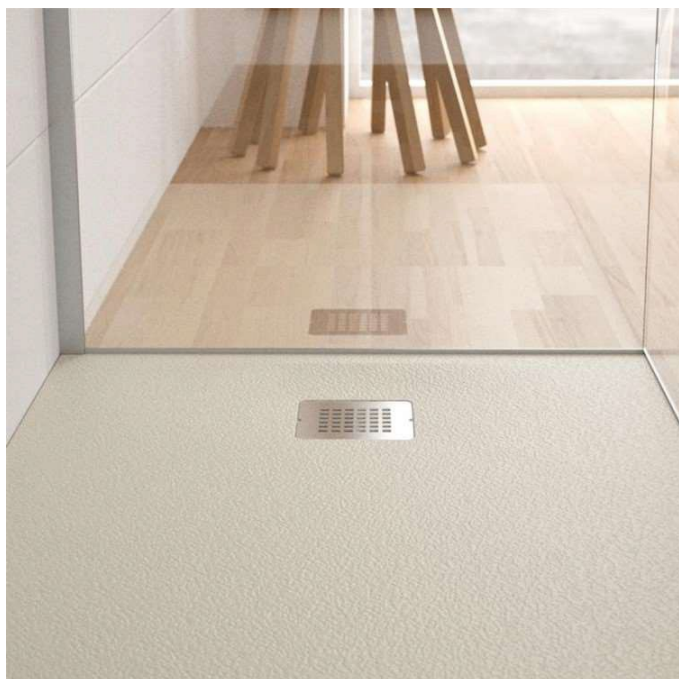
Bidet CATALANO, serie ITALY

Vaso CATALANO, serie ITALY



Miscelatore doccia Marca Paffoni serie Stik, completo di miscelatore a due vie e soffione Paffoni serie Jamaica 300mm tondo.

Piatto doccia in ardesia colore bianco. Escluso box doccia.



Miscelatore lavabo monocomando (sola fornitura)
Miscelatore bidet monocomando per Bidet
Marca Paffoni serie Stik



Radiatore scaldasalviette elettrico
Modello TONON Florens dritto.
misure 100x50



05 IMPIANTO ELETTRICO

Nell'esecuzione degli impianti saranno rispettate le Leggi e la Normativa vigente che qui si intendono riportate integralmente, quali:

- Livello 1 Norme CEI 64/8
- Leggi, decreti e circolari ministeriali
- Disposizioni del locale Comando dei Vigili del Fuoco
- Disposizioni dell'Ente Fornitore dell'Energia Elettrica
- Disposizioni della Società Telefonica
- Leggi, Decreti e Regolamenti Governativi, Prefettizi, Comunali e di ogni autorità che possa avere attinenza con l'esecuzione degli impianti.

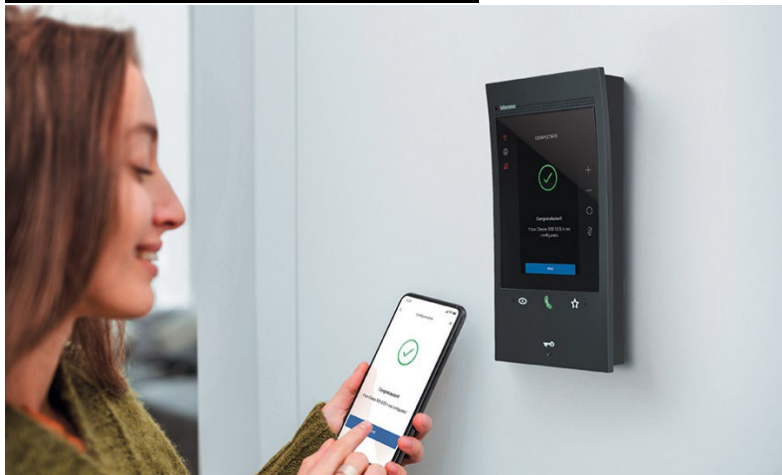
L'impianto elettrico sarà comandato da una centralina con relativo interruttore differenziale salvavita; monterò placche in tecnopolimero colore bianco della VIMAR serie LINEA e videocitofono BTICINO CLASSE 300, prese ed interruttori nelle quantità prevista dalla normativa vigente.

L'impianto di ogni abitazione sarà comprensivo e completo di:

- impianto di illuminazione interna (punti luce);
- impianto di alimentazione (su richiesta tipo presa schuko o presa usb aggiuntiva su ogni stanza);
- impianto videocitofonico con monitor a colori;
- impianto dati su tutte le stanze (bagni e disimpegni esclusi);
- impianto TV digitale (su soggiorno e camere) e predisposizione TV Satellitare (su soggiorno);
- impianto di messa a terra;
- predisposizione impianto di allarme per n° 2/3 rilevatori volumetrici interni e perimetrale con predisposizione contatti magnetici sui serramenti.
- motorizzazione tapparelle esterne (punto corrente).

Rimane esclusa la fornitura e posa di tutti i corpi illuminanti come faretti, applique, e lampadari all'interno dell'abitazione oltre che tendaggi e/o teli oscuranti.

VIDEOCITOFONO Vimar CLASSE 300



PLACCHE Vimar serie Linea



IMPIANTI SPECIALI: TV, DATI, VIDEOCITOFONO.

L'impianto videocitofonico sarà realizzato con posto esterno accesso pedonale collegato con il videocitofono interno. Questo dotato di pulsantiera, di apertura cancello pedonale e accesso condominiale, le telecamere avranno la ripresa a colori.

L'impianto telefonico sarà realizzato con una borchia posta all'ingresso dell'alloggio e di una predisposizione al centro dell'alloggio per eventuale installazione di rete WI-FI.

L'impianto televisivo verrà realizzato con antenna centralizzata VHF-UHF per la visione dei canali nazionali e locali dotata di alimentatore e amplificatore. La distribuzione all'interno dell'alloggio avverrà con prese a parete.

Sarà installato un impianto satellitare, completo di antenna e distribuzione interna al fine di permettere, ad ogni unità, previo acquisto di apparecchiatura idonea, la visione delle reti satellitari.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

In copertura è prevista l'installazione di impianto fotovoltaico, indipendente per 1.2 Kw per ogni unità abitativa.

TERRAZZE, PARTI COMUNI.

Saranno inclusi i corpi illuminanti (lampioncini, faretti, applique) delle parti comuni come vialetti, giardino, passi carraio/pedonale e le terrazze private. Il tutto con lo scopo di uniformare ed impreziosire l'estetica del fabbricato oltre che contenere al massimo i consumi energetici sia privati che condominiali.

06 PITTURE

Per le pareti interne, si prevede tinteggiatura opaca traspirante.

07 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

PAVIMENTAZIONE ESTERNA E PORTICI

Tutti i camminamenti e marciapiedi, verranno realizzate gres porcellanato antiscivolo per esterni. con colore a scelta della D.L.

Il progettista e la D.L. avranno la facoltà di decidere e di modificare i materiali indicati per il rivestimento delle parti comuni (anche per tipologia) sia per necessità tecniche che estetiche mantenendo la qualità inalterata o superiore a quanto previsto al presente capitolato.



ZONA NOTTE / GIORNO

Pavimentazione in gres porcellanato rettificato (dimensioni 60x60 cm) o Gres finto Legno, incollata su sottostante massetto. (Fornitura e Posa €/mq 60,00)



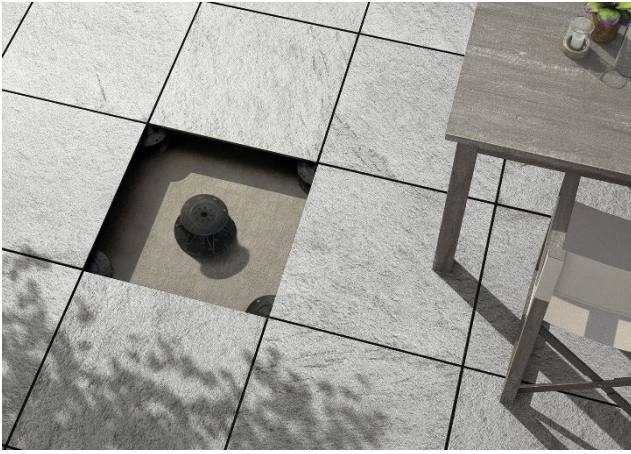
PAVIMENTAZIONI BAGNO

Pavimentazione in gres porcellanato rettificato (dimensioni 60x60 cm) o similare, incollata su sottostante massetto. (Fornitura e Posa €/mq 60,00)



RIVESTIMENTO BAGNO

Rivestimento pareti in lastre di gres, formato 60x120 cm, o similare, altezza rivestimento h=240.
(Fornitura e Posa €/mq 60,00)



TERRAZZI

Pavimentazione in gres porcellanato 20mm dim. 60x60, per uso esterno posati su piedini galleggianti.

Tinte e a scelta della D.L.

9 SERRAMENTI PORTE

SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i serramenti esterni saranno realizzati in PVC ad elevate prestazioni termiche e acustiche. Flessibile e adatto ad ogni tipo di richiesta, soddisfa le esigenze di chi vuole arricchire la propria casa con una soluzione efficiente e di qualità.

Proprietà

- Profondità: 80 mm
- Numero di camere: 7
- Materiale: PVC con rinforzo in acciaio e profilo in HDF (High Definition Finishing)
- Isolamento termico guarnizione di battuta: U_f fino a 1,0 W/m²K
- Isolamento termico guarnizione centrale: U_f fino a 0,94 W/m²K
- Isolamento acustico: fino alla classe di resistenza 5, $R_{w,P}$ fino a 46dB
- Resistenza contro le effrazioni: fino a RC 3
- Sistema di guarnizione integrato (IDS)

PORTONCINO BLINDATO

Portoncino d'ingresso, dove previsto, del tipo blindato, certificata in Classe 3, o similare, senza cerniere a vista con pannello di finitura in legno, termo-acusticamente coibentato, completo di serratura a cilindro e piastra di protezione e supporto serratura e maniglia cromo-satinata modello di ditta primaria.

PORTE INTERNE

Porta a battente in tamburato MDF finitura laccata bianca opaca, altezza 210 cm, spessore 45 mm, complete di maniglia cromo-satinata modello di ditta primaria. e serrature 'Yale' di tipo e marca a scelta della D.L.; porte scorrevoli come sopra, spessore 40 mm chiusura cromo- satinata a gancio ed occhielli di trascinamento.

BASCULANTI

I basculanti dei garages saranno del tipo sezionale completi di motorizzazione, il colore verrà indicato dalla DD.LL.

10 RINGHIERE E PARAPETTI

Parapetti delle terrazze saranno realizzati, in ferro zincato e verniciato a polveri.

I modelli e le ditte indicate sono puramente di riferimento per indicarne la qualità e la tipologia del prodotto proposto.

La ditta committente su richiesta della D.L. può modificare i materiali sopra elencati nel rispetto della qualità con prodotti di qualità uguale o superiore.

11 PARTI COMUNI: IMPIANTO ELETTRICO

ILLUMINAZIONE ORDINARIA: Lo scoperto, l'area comune di manovra e tutte le parti condominiali saranno adeguatamente illuminate con corpi illuminanti a led tali a formare un gradevole componimento architettonico illuminotecnico, tutta l'illuminazione esterna, sarà collegata al contatore delle parti comuni e sarà comandata da un interruttore astronomico condominiale, così da creare una uniformità estetica e un contesto armonioso.

ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA: Inoltre nelle parti comuni come scale, androni e corridoi, sarà installato un impianto di illuminazione di emergenza del tipo autonomo, così da garantire l'accessibilità in orario notturno anche in mancanza di energia elettrica.

PREDISPOSIZIONE RETE FTTH (Fibra ottica): E' prevista la realizzazione dell'infrastruttura fisica multiservizio passiva (senza apparati attivi) interna all'edificio, composta dalla rete cablata in fibra ottica con attestazione al punto di accesso del fornitore dei servizi posto nel vano tecnico condominiale e derivazione all'interno di una ogni singola unità abitativa, così da permettere agli utenti l'accesso ai servizi a banda ultralarga. Saranno previsti appositi spazi tecnici (quadri da incasso o a vista, armadi, ecc) per l'installazione futura degli apparati attivi da parte del fornitore dei servizi.

CONTATORI PER LE UTENZE: I contatori delle utenze elettriche e idriche saranno installati entro appositi vani tecnici posti sulla mura di cinta.

12 PARTI COMUNI: IMPIANTO IDRICO

IMPIANTO AUTOCLAVE PER ACQUA POTABILE: Nelle parti comuni al piano terra è previsto un vano tecnico per l'alloggiamento dell'impianto di autoclave composto da un gruppo elettropompa e da una cisterna con capacità dimensionata come previsto dalla normativa, il sistema garantirà un regolare afflusso di acqua a tutte le unità abitative e sarà connesso alla rete idrica consorziale, i consumi generali saranno misurati da un unico contatore condominiale.

13 PARTI COMUNI: ASCENSORE

ASCENSORE: L'edificio sarà dotato di ascensore costruito secondo le più moderne tecnologie.

14 PARTI COMUNI: OPERE ESTERNE ED IMPIANTI

All'esterno dei fabbricati saranno realizzati tutti gli impianti tecnologici, interrati e non, per rendere completamente fruibili le nuove unità immobiliari, compresa la strada interna al lotto di accesso ai parcheggi, ai garages e ai marciapiedi, il tutto conformemente ai criteri di cui in appresso, ed alle indicazioni riportate nei disegni allegati ed alle prescrizioni riportate che saranno fornite in corso d'opera dalla DD.LL. .

In particolare:

FOGNATURE: Saranno realizzate reti di fognatura separate per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche e di quelle nere e saranno collegate alla fognatura pubblica, il tutto verrà realizzato su indicazioni fornite successivamente dalla DD.LL..

Le caditoie saranno realizzate mediante fornitura e posa in opera di pozzetti da cm. 40x40x40 dotati di forina in ghisa del tipo stradale classe 250, mentre quelle posizionate nei giardini saranno in cemento. Dovranno inoltre essere messe in opera vasche condensagrassi in calcestruzzo, a due scomparti della capacità rispettante la normativa di legge, chiusini per ispezione e pulizia, realizzate come da grafici esecutivi che verranno forniti successivamente dalla DD.LL..

Le linee acque nere e le vasche condensagrassi saranno collegate ad un pozzetto posto sopra la condotta di scarico, che sarà reso ispezionabile; a seconda che il pozzetto si trovi nell'area pavimentata o all'interno dei giardini dovranno essere messi in opera sigilli in ghisa o in cemento.

AREE DI MANOVRA E VIALETTI: I sottofondi dei vialetti carrai, saranno realizzati mediante scavo di sbancamento (oppure riporto di almeno cm.25/30 di ghiaia tout-venant, stesa sopra foglio di tessuto-non-tessuto; successivamente sarà steso uno strato di stabilizzato per predisporre la quota finale di pavimentazione ed infine avverrà la posa di piastre in cemento tipo invecchiato su letto di pietrischetto di circa cm.4/5. I posti auto saranno delimitati da una riga di betonelle di altro colore.

RECINZIONI E CANCELLI: I disegni dei cancelli saranno forniti dalla DD.LL. e comunque del tipo semichiuso con pannello, le recinzioni fronte strada saranno realizzate in muro di cemento armato o in muratura intonacato con graffiato dell'altezza di cm 140, colore scelto dalla DD.LL. Tutte le altre recinzioni saranno composte da zoccolo in cemento armato e relativi paletti e rete. La costruzione sarà dotata di cancello pedonale con elettro serratura comandata dai relativi videocitofoni posti nelle varie unità abitative e da pulsanti posti nelle porte di accesso condominiali. Inoltre sarà presente un cancello carraio motorizzato che verrà collegato al contatore elettrico delle parti comuni, l'automazione sarà completa delle sicurezze previste dalla norma, comandato da radiocomandi in dotazione ai condomini.

PREDISPOSIZIONE UTENZE RETE DATI (FIBRA OTTICA) E FONIA: Saranno predisposti i pozzetti e i cavidotti per l'ingresso della rete di dati e fonìa dal punto di raccordo posto nella via pubblica, fino al punto di consegna posto nel vano tecnico delle parti comuni, dal quale poi si svilupperà la distribuzione in fibra ottica fino alle singole unità abitative.

UTENZE ELETTRICHE: Saranno predisposti i pozzetti e i cavidotti per l'ingresso della rete elettrica dal punto di raccordo posto nella via pubblica, fino ai manufatti predisposti per l'installazione dei contatori elettrici delle parti comuni e delle singole unità abitative e, dagli stessi fino al vano tecnico delle parti in comune, dal quale deriveranno le linee elettriche verso le rispettive utenze. Sarà richiesta la fornitura dei contatori elettrici ad E-Distribuzione che saranno installati entro manufatti già predisposti, l'attivazione dei contatori sarà a carico dei singoli condomini e per le parti comuni a carico dell'amministratore condominiale. Tutti i pozzetti principali saranno portati in quota mediante posa in

opera di apposite prolunghe e resi ispezionabili; la chiusura avverrà a seconda che si tratti di pozzetti su pavimentazione o su giardino con chiusini in ghisa o in cls con telaio ed ispezione.

UTENZE IDRICHE: La fornitura idrica sarà realizzata mediante realizzazione delle tubazioni a norma di legge a partire dalla condotta pubblica fino al contatore posizionato dove verrà indicato dall'ente erogatore in accordo con la DD.LL. e successivamente fino all'interno dei singoli alloggi con relativo contatore litri

NOTE

E' esclusivo diritto della società costruttrice concedere o meno l'autorizzazione per variazioni in corso d'opera, sentito l'insindacabile parere della DD.LL.

Le misure degli alloggi potranno subire lievi variazioni in quanto i disegni allegati alla presente relazione sono architettonici e non esecutivi, che saranno redatti durante il corso dei lavori.

Le misure e la distribuzione dell'area esterna potranno subire delle variazioni durante l'esecuzione dei lavori per compensazioni dovute a riconfinazioni e tracciamenti. Pertanto i disegni allegati ai contratti di vendita dovranno intendersi di massima e l'acquisto va inteso a corpo e non a misura.

La parte venditrice si riserva la possibilità di poter variare i tipi di materiale in conformità all'andamento del mercato e di apportare eventuali lievi modifiche alle misure dei vani ed al posizionamento delle strutture portanti per motivi di carattere statico.

La scelta dei materiali e l'esecuzione dei lavori relativi alle parti comuni del fabbricato avverranno su indicazione insindacabile della DD.LL. che si avvalorerà di volta in volta dell'approvazione della società costruttrice.

Le parti riconoscono che, nonostante i progressi tecnologici, l'edilizia rimane un prodotto artigianale, soggetto quindi a presentare imperfezioni costruttive praticamente inevitabili che, nel limite delle abituali tolleranze, vanno accettate e pertanto dichiara di accettare. La garanzia rilasciata dalla società venditrice è limitata esclusivamente ai materiali scelti e forniti dalla presente descrizione; nessuna garanzia o responsabilità viene assunta dalla società venditrice per quei materiali scelti dalla parte acquirente al di fuori della presente descrizione anche se fornite e posate dalla società appaltatrice ed esecutrice degli edifici.

Per quanto riguarda eventuali modifiche ed in particolare il grado di finiture (quali ceramiche, sanitari, rubinetterie, maniglie, pavimenti, rivestimenti, ecc..) si stabilisce che i materiali di esecuzione saranno forniti esclusivamente dalla impresa esecutrice dell'opera .

VENGONO ESCLUSI GLI ALLACCIAMENTI ALLE VARIE UTENZE.

VENDITORE

ACQUIRENTE