

CAPITOLATO DELLE OPERE DI FINITURA

Palazzina quadrifamiliare realizzata in via Caduti di Nassiriya Bagnolo Mella (BS)



NOTE PRELIMINARI

La descrizione delle opere costituenti l'intervento immobiliare sarà strettamente tecnica, tendente ad illustrare e dare l'idea di come nell'insieme verranno realizzate le singole unità immobiliari. Alcune opere, in accordo col progettista e alla direzione lavori potranno, in fase di costruzione, essere variate sia per motivi di ordine tecnico che estetico, senza per questo ottenere la preventiva autorizzazione delle parti, essendo ogni decisione ad insindacabile giudizio della D.L. Tali varianti non dovranno tuttavia modificare in maniera sostanziale l'aspetto estetico dell'immobile, definito da questo capitolato.

Tutte le opere descritte nel presente capitolato, di cui non siano state riportate dimensioni e caratteristiche, o vi sia una carenza descrittiva, verranno eseguite secondo le misure riportate nei disegni esecutivi architettonici, strutturale o particolari costruttivi, solo dopo l'approvazione da parte degli organi comunali competenti; qualora ciò non fosse riscontrabile dai grafici sopraccitati, verranno di volta in volta stabilite dalla D.L. e nel caso di modifiche sostanziali comunicati preventivamente alla committenza se ritenuto necessario dalla D.L.

Tutte le scelte stilistiche e materiche delle parti esterne (serramenti, colori facciate, tipi di finitura, pavimentazione esterne, disegni cancellate e parapetti, pavimentazioni) sono esclusivamente vincolate alle autorizzazioni comunali e alle indicazioni della Direzione dei Lavori; pertanto, sarà facoltà della medesima variare tali finiture senza darne alcuna comunicazione alle parti acquirenti.

PREMESSA E DESCRIZIONE

L'intervento proposto prevede la realizzazione completa di una palazzina quadrifamigliare a Bagnolo Mella (BS) in via Caduti di Nassiriya .

L'immobile in progetto si comporrà di n. 4 unità residenziali:

La divisione degli spazi interni, come indicata in questo capitolato, è relativa alla concessione edilizia ma è comunque suscettibile di variazione per eventuali esigenze tecniche. Il prezzo è riferito ai disegni ed elaborati grafici esecutivi.

DOTAZIONI PARTICOLARI

- Impianto di riscaldamento a pavimento con pompa di calore aria – acqua Aquarea Panasonic All in one o similare*;



- Impianto fotovoltaico da 3,0 Kw con pannelli TIPO pannelli longi solar 440w ed inverter tipo huawei hybrid inverter 3.0 KTL o similare





- Predisposizione impianto d'allarme volumetrico e sensori finestre;
- Impianto citofono;
- Impianto digitale terrestre;
- Elevate prestazioni termoacustiche con risparmio energetico certificato;
- Serramenti in PVC con anta ribalta, colore bianco massa e possibilità di avere effetto legno;



- tapparelle elettrificate in alluminio, coibentate con schiuma poliuretanic;

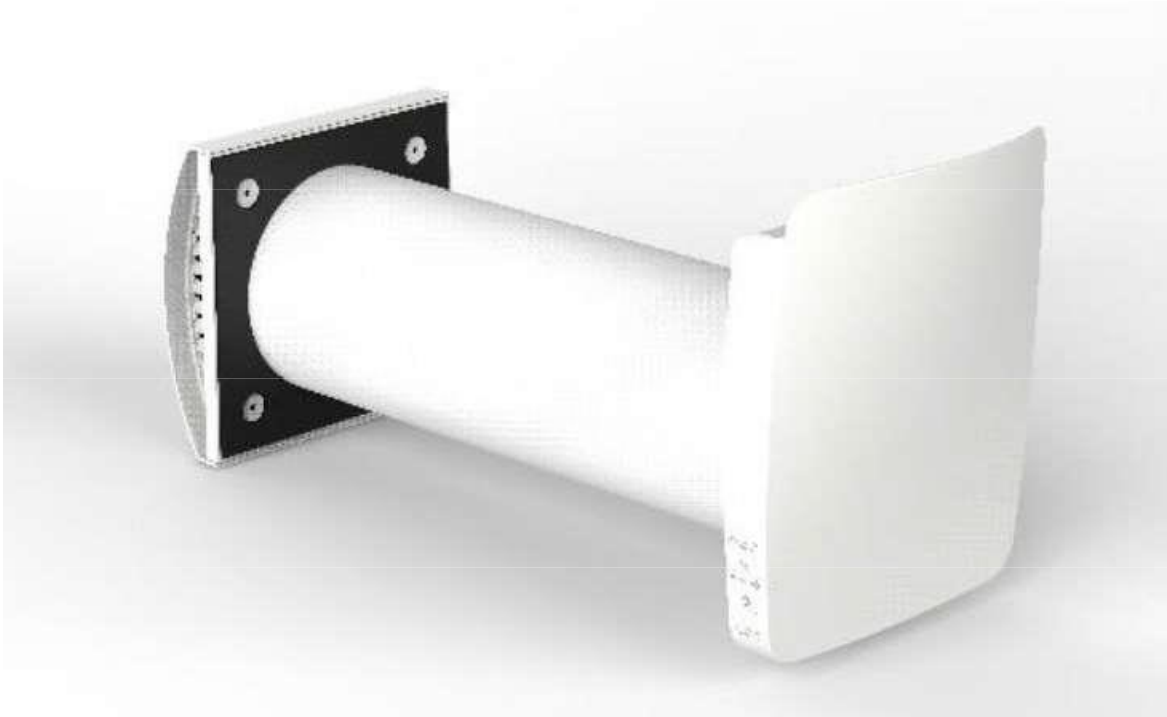
- Portoncini d'ingresso blindati alias steel C



- Porte interne a battente cieche idoor modello Quadra Bianco Liscio o Bianco Matrix;



Ventilazione meccanica controllata puntuale della ditta Storm mod. ST20542 – ST20543
Recuperatori puntuali K – Plus (25 – 50) o similare a discrezione della DL a seconda della dimensione della stanza .



FINITURE DEI BAGNI



Lavabo + Rubinetteria

LAVABO - DOLOMITE MIRTO
68x51 – ceramica

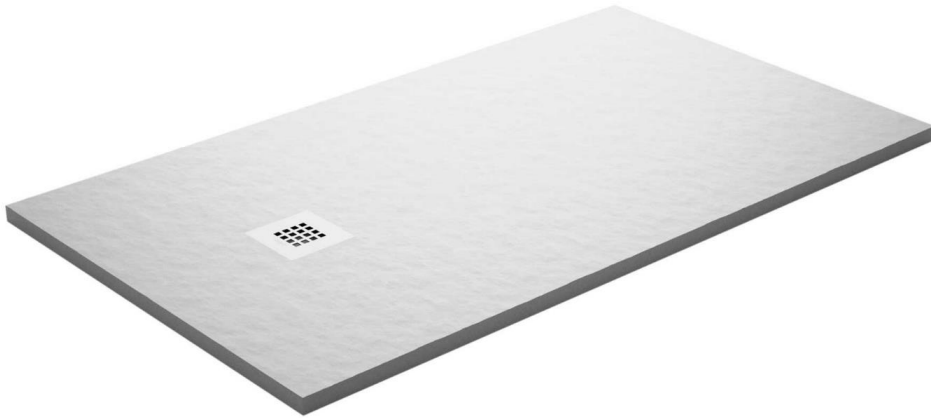


RUBINETTERIA - DEMM KIVO
Scarico automatico - cromo



Sanitari

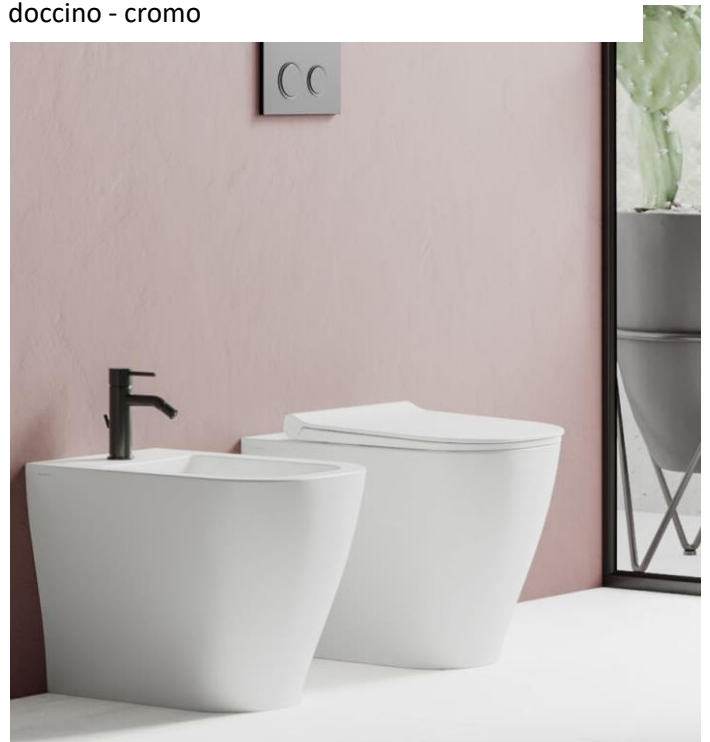
Piatto doccia + rubinetteria doccia



PIATTO DOCCIA 80X120 – SALGAR RIOJA
Finitura bianco effetto pietra con copri piletta in acciaio



KIT COMPLETO DOCCIA - DEMM
Braccio + soffione + miscelatore + incasso +
doccino - cromo





Termoarredo



TERMOARREDO – ANTRAX RABBIT
Termoarredo elettrico - 106x44cm

FINITURE PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti in gres porcellanato

Azienda: Savoia
Ceramiche Italia
Collezione:
Mood
Formati: 60x60



Almond



Tortora



Silver



Grey

Decoro Opéra 20x50



Opéra Gris...

Rivestimenti in gres porcellanato

Azienda: Savoia Ceramiche Italia
Collezione: Mood
Formati: 60x60

Fondi 20x50



Beige



Blanc



Gris

Decori Odeon 20x50



Odeon Beige



Odeon Gris



CLASSE ENERGETICA

Gli appartamenti della presente descrizione rientrano tutti nella classificazione energetica di tipo "A1" con possibilità di raggiungere la classe A4 apportando poche migliorie

	CLASSE A4	< = 0,40 EP gl, nren,rif, standard
0,40 EP gl, nren,rif, standard <	CLASSE A3	< = 0,60 EP gl, nren,rif, standard
0,60 EP gl, nren,rif, standard <	CLASSE A2	< = 0,80 EP gl, nren,rif, standard
0,80 EP gl, nren,rif, standard <	CLASSE A1	< = 1,00 EP gl, nren,rif, standard
1,00 EP gl, nren,rif, standard <	CLASSE B	< = 1,20 EP gl, nren,rif, standard
1,20 EP gl, nren,rif, standard <	CLASSE C	< = 1,50 EP gl, nren,rif, standard
1,50 EP gl, nren,rif, standard <	CLASSE D	< = 2,00 EP gl, nren,rif, standard
2,00 EP gl, nren,rif, standard <	CLASSE E	< = 2,60 EP gl, nren,rif, standard
2,60 EP gl, nren,rif, standard <	CLASSE F	< = 3,50 EP gl, nren,rif, standard
	CLASSE G	> 3,50 EP gl, nren,rif, standard

STRUTTURA – MURATURA – COPERTURA – ISOLAMENTO

Gli edifici saranno strutturalmente costituiti da: platea o travi di fondazione, murature di contenimento interrato in c.a. e solaio in latero cemento.

Nel dettaglio:

Pareti perimetrali: Laterizio alveolare porizzato con placcaggio di lastra in cartongesso sulle pareti interne e con isolamento esterno in polistirene EPS o altro materiale con requisiti uguali o superiori, secondo i dettami della classificazione energetica .

Divisorie interne: le tramezze saranno realizzate con struttura metallica e isolamento acustico doppia lastra di cartongesso su entrambi i lati

Solai: gli orizzontamenti , saranno in latero-cemento composti da getto di cappa collaborante in c.a. con pignatte da cm 20+5 , intercapedine interna a soffitto con struttura metallica, isolamento e lastra di cartongesso;

Copertura: Tetto realizzato latero-cemento opportunamente dimensionato per il raggiungimento della classe energetica , manto impermeabile e manto di copertura in guaina ardesiata o altro materiale ritenuto idoneo e delle dimensioni indicate dalla direzione lavori;

Canali di gronda e pluviali: i canali di gronda, le scossaline e i pluviali saranno realizzati in lamiera di alluminio opportunamente trattata colore RAL da definire;

Finiture

Intonaci:

Paramento esterno: finitura colorata al plastico su cappotto esterno in polistirene EPS 140 od altro materiale con requisiti uguali o superiori, secondo i dettami della classificazione energetica;

- Pareti e soffitti interni completati con tinteggiatura per interni.

Tinteggiature: Le tinteggiature interne delle zone comuni saranno composte da pittura a tempera lavabile, colore bianco, con mano di fondo isolante. Le tinteggiature interne saranno eseguite per tutti i locali a biopittura all'acqua a due passate più mano di fondo con colori tenui scelti dagli acquirenti.

Fognature e scarichi: Le tubazioni verticali delle acque chiare e delle acque nere saranno eseguite in polipropilene. Prevista la separazione delle reti: rete nera collegata alla fognatura comunale e sifone tipo Firenze sul confine di proprietà; rete bianca con pozzo perdente.

Opere in marmo e pietra:

- Aperture esterne: banchine e soglie in marmo Botticino semiclassico spessore 3 cm, con gocciolatoio;

- Pavimenti esterni: pavimentazioni esterne come da successiva descrizione, sarà comunque esclusiva scelta della D.L.: il materiale, il formato ed i colori;

Pavimentazioni:

Locali abitativi: la Ditta Venditrice metterà a disposizione degli acquirenti una gamma di pavimenti e rivestimenti dei bagni in linea con lo stile dell'abitazione in gres porcellanato di dimensione 60x60 o 60x30, in opera diritto fugato compreso collante ad alta deformabilità, mentre per l'autorimessa è previsto battuto di cemento;

Nel caso in cui l'acquirente decida di acquistare materiali, formati o pose diversi dal capitolato, verserà la differenza tra i pavimenti scelti e quelli da capitolato. Negli alloggi verrà posto in opera battiscopa in legno laccato RAL 9010 – h. 7 x 1 cm

Aree esterne: la pavimentazione esterna dei marciapiedi attorno all'abitazione, come meglio descritta dai disegni allegati, sarà realizzata in gres porcellanato con finitura bocciardata antiscivolo R 10 o superiore, posto in opera diritto, fugato 3 mm, compreso collante ad alta deformabilità; mentre lo spazio di manovra delle autovetture sarà in mattoni autobloccanti;

Si ricorda che la scelta delle finiture esterne: materiale, colore e formato (per es.: pavimenti, rivestimenti e serramenti) , è esclusiva della direzione lavori.

Giardino privato: È prevista la modellazione dell'andamento del terreno con scavi e re interri in base alla necessità. Inoltre, verrà realizzato un punto acqua fredda all'esterno con pozzetto interrato e predisposizione con tubo corrugato per impianto di irrigazione automatizzato.

Impianti Meccanici – Idrotemosanitario

Impianto di riscaldamento: tutti i locali a destinazione residenziale saranno dotati di impianto di riscaldamento termoautonomo a pannelli radianti con regolazione climatica, conforme alle normative europee EN 13163 e EN 13172. Nei bagni è previsto un termo arredo integrativo . Per la produzione di acqua calda sanitaria e per riscaldamento si prevede pompa di calore aria – acqua Nimbus Compact s 80 Ariston (o similare) con serbatoio di accumulo. Impianto fotovoltaico in copertura da 3,00 KW con possibilità di aumentarlo sino a 6,00KW . La distribuzione interna avverrà con tubazioni sottopavimento o sottotraccia in multistrato per il riscaldamento ed in multistrato atossico per l'acqua calda sanitaria. Tutte le tubazioni, nessuna esclusa, saranno coibentate o pre-coibentate con coppelle isolanti.

Impianto idrosanitario: Tutti i servizi previsti comprenderanno la fornitura e posa in opera di apparecchi sanitari, nelle quantità indicate nei disegni di progetto, in ceramica bianca tipo sanitari filo muro a terra o sospesi mod. Dolomite Mirto per WC, bidet, lavabo a colonna, piatto doccia in resina Salgar Rioja 120x80; per i bagni sarà adottata la rubinetteria cromata miscelatori Demm modelli Kivo o Nebula. Per la cucina è prevista la realizzazione di attacchi acqua calda e fredda, attacco acqua fredda per lavapiatti, scarico a parete per lavello e lavapiatti. Verrà inoltre realizzato un attacco acqua fredda e scarico sifonato per lavatrice. Le cassette scaricatrici per i WC saranno del tipo da incasso da 5 lt /10 lt a doppio pulsante. L'impianto di adduzione acqua fredda sarà realizzato con tubazioni in multistrato e in polietilene AD per le parti interrate. L'approvvigionamento idrico dell'immobile è costituito dalla rete idrica allacciata alla rete comunale. A partire dall'allacciamento all'acquedotto la distribuzione sarà eseguita con tubi in plastica, come pure la rete degli scarichi.

Dotazioni impianto sanitario:

Sanitari bagno piano terra:

Bidet filo parete; Vaso filo parete con coperchio removibile chiusura rallentata e cassetta di scarico da incasso; Lavabo a colonna, piatto doccia, attacco lavatrice e termo arredo a scelta della D.L.;

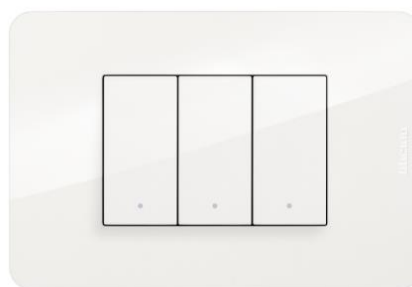
Sanitari bagno a piano primo:

Bidet filo parete; Vaso filo parete con coperchio removibile chiusura rallentata e cassetta di scarico da incasso; Lavabo a colonna, piatto doccia e termo arredo.

Impianto elettrico.

Gli appartamenti saranno dotati di proprio quadro di distribuzione di tipo modulare ad incasso con apparecchiature di marca primaria. Da esso partirà il sistema di distribuzione realizzato con cassette di derivazione collegate tra loro e alle scatole portafrutti, frutti e placche della marca Bticino serie Matix Go. Per le parti comuni ci sarà un quadro dedicato.

SOGGIORNO E SALA PRANZO	
n.1 punti luce deviati, n.1 punto luce invertiti 1 punto, n.3 punti presa bipasso, n.1 punto presa tv, n.1 punto presa telefono e predisposizione rete cablata, n.1 punto predisposizione allarme, n.1 punto predisposizione citofono	1
CUCINA	
n.1 punto luce deviato, n.3 punti presa bipasso, n.3 punti presa bipasso + schuko, n.1 punto linea induzione, n.1 punto predisposizione allarme	1
DISIMPEGNO E WC	
n.1 punto luce invertito, n.2 punti presa bipasso, n.1 punto predisposizione allarme, n.2 punti luce interrotti, n.1 punto termoarredo	1
DISIMPREGNO ZONA NOTTE E SCALA	
n.2 punti luce invertiti con 5 comandi, n.1 punto presa bipasso	1
WC NOTTE	
n.2 punti luce interrotti, n.1 punto presa bipasso, n.1 punto predisposizione allarme, n.1 punto termoarredo	1
LAVANDERIA	
n.2 punti luce semplici, n.2 punti presa bipasso, n.1 punto predisposizione allarme, n.1 punto presa lavatrice	1
CAMERETTE	
n.1 punto luce deviato, n.3 punti prese bipasso, n.1 punto tv, n.1 punto telefono e predisposizione rete cablata, n.1 punto predisposizione allarme	1
CAMERA PADRONALE	
n.1 punto luce invertito, n.4 punti prese bipasso, n.1 punto tv, n.1 punto telefono e predisposizione rete cablata, n.1 punto predisposizione allarme	1
GARAGE	
n.1 punto luce deviato, n.2 punti presa bipasso, n.1 punto predisposizione allarme + tastiera	1
ESTERNO	
n.4 punti luce semplici, n.2 presa bipasso con membrana stagna,	1
Messa a terra composta da: n.1 dispersore a croce, corda 6mm fino al nodo di terra principale	1



White – JW (materiale tecnopolimero)

Linea da contatore composta da: cavo 2x6 fg16or per una potenza massima impegnata di 4,5KW	1
Quadro consegna energia composto da: n.1 quadro 4 moduli ip55, n.1 magnetotermico 2x32a	1
Antenna digitale terrestre composta da: n.1 palo 2+2mt telescopico 2 bande trilinee uhf 35 elementi, n.1 amplificatore da palo 25db + alimentatore 12v, cavi e connettori necessari	1
Citofono audio composto da: 1 Kit monofamiliare Bticino 2 fili con 1 cornetta e pulsantiera esterna	1
Quadro abitazione composto da: n.1 centralino da incasso 36 moduli, n.1 magnetotermico 2x32a generale, n.1 differenziale magnetico 2x10a illuminazione, n.1 magnetotermico differenziale 2x16a presa, n.1 magnetotermico differenziale 2x16a prese cucina, n.1 magnetotermico differenziale 2x20a induzione, n.1 magnetotermico differenziale 2x25a pompa di calore, n.1 magnetotermico differenziale 2x32a fotovoltaico	1
Allaccio pompa di calore ed accessori composti da: n.1 quadro + interruttori ed eventuali relè + allaccio testine idrauliche e pompe, comprensivo di cavi e materiali necessari, linea da 6 mm da quadro generale	1
Predisposizione n.3 punti climatizzatori	1
Tapparelle elettriche in ogni stanza	1
Termostato per regolazione della temperatura uno per unità	

Serramenti

Serramenti esterni:

I telai per finestre e portefinestre saranno in PVC , colore bianco massa, completi di ferramenta di chiusura e maniglie cromo satinato. Tapparelle in alluminio coibentato dotate di motorizzazione, colore RAL standard con cassonetto coibentato;

Portoncino di ingresso:

Blindato Alias steel C con serratura di sicurezza, rostri laterali, maniglieria in cromo satinato e laccatura RAL. Tutti i serramenti verranno isolati con apposita schiuma e sigillati con relative cornici;

Serramenti interni: Le porte interne saranno di due tipologie:

- Porte a battente cieche Indoor modello Quadra Bianco Liscio o Bianco Matrix;

Canne fumarie

L'abitazione sarà dotata di canna fumaria per cucina, mentre saranno poste a cura della D.L. le esalazioni per gli sfiumi dei bagni. Negli eventuali bagni sprovvisti di aereazione naturale sarà posto un esalatore con ventilazione forzata di diametro e potenza adeguata.

Fognature

La fognatura dell'edificio sarà costituita da tubazioni orizzontali in P.V.C. interrate raccordate mediante pozzetti d'ispezione in calcestruzzo ove necessario e l'allacciamento alla fognatura comunale come prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale vigenti, con Sifone di tipo Firenze sul limite del confine di proprietà.

Allacciamenti

Le unità immobiliari saranno dotate di tutte le predisposizioni per l'allaccio di acqua ed energia elettrica per potenza di 4,5 KW, a cui faranno capo le singole reti di distribuzione. I contatori saranno collocati in apposite nicchie a tale scopo predisposte e secondo le attuali normative. La richiesta dei contatori sarà a carico dell'acquirente.

Recinzione

Sul lato della via pubblica è prevista una recinzione brunita a disegno semplice . Mentre la recinzione sui lati restanti sarà realizzata con rete metallica rivestita sostenuta da piantini con altezza prevista dalla convenzione con il comune di Bagnolo Mella .

Porte autorimesse

Per le autorimesse sono previste delle basculanti manuali zincate a caldo con verniciatura a discrezione della DL