

Via QUARTO DEI MILLE Reggio Emilia

Capitolato speciale dei lavori

Progettista: Studio ing. Salerno-Costantino

Direzione lavori: Ing. Salerno Salvatore

Calcoli Statici: ing. Carmine Costantino

Ufficio vendite: **GEOMETRA MICHELE SALERNO** CELL: 335 5254775

PREMESSE

Il presente capitolato riguarda le opere relative alla ristrutturazione CON DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Reggio Emilia in Via QUARTO DEI MILLE; prevede la realizzazione di appartamenti di civile abitazione ed autorimesse e cantine al piano terreno, dove verranno, inoltre, ricavati i locali tecnologici a servizio dell'intero condominio.

I lavori saranno eseguiti in conformità al permesso di ricostruzione rilasciato dal comune di Reggio Emilia, nel rispetto del regolamento edilizio vigente e sulla base delle disposizioni impartite dai tecnici professionisti incaricati dalla Società committente i lavori. Il presente capitolato può essere soggetto a modifiche e a variazioni anche sostanziali, con la sostituzione dei materiali previsti con altri aventi caratteristiche simili a quelli indicati.

1) MURATURE E TAVOLATI

1a) I tamponamenti perimetrali esterni potranno essere costituiti da muratura mista in gas-beton spessore 30 cm (partenza piano terra) e in blocchi poroton spessore 30 cm legati con malta bastarda, entrambi con caratteristiche termo-acustiche adeguate secondo progetto e prescrizioni tecniche impartite dalla D.L.

1b) Paretine divisorie interne alle singole unità spessore 7/8 cm in foratini legati con malta bastarda.

1c) Murature in blocchi di cemento a vista legati con malta bastarda per divisori cantine e autorimesse con classe di resistenza specifica al fuoco.

2) INTONACI

2a) Intonaco in premiscelato rifinito al civile per tutti i locali abitabili e locali condominiali di disimpegno, ad esclusione dei vani cantina ed autorimessa; all'interno degli alloggi l'intonaco tradizionale di rivestimento delle

murature potrà essere sostituito con sistemi a secco mediante utilizzo di lastre di gesso rivestito (spessore 12,5).

3) MANUFATTI IN CEMENTO, TUBI E CANNE

3a) Pozzetti in cemento prefabbricato, completi di chiusini e caditoia in ferro zincato o ghisa, per ispezioni e raccolta acque piovane.

3b) Tubi in PVC serie pesante a sezione idonea, completi di pezzi speciali, per esalazioni e scarichi cucine, angoli cottura e bagni.

3c) Tubi in PVC serie normale a sezione idonea, completi di pezzi speciali per scarichi orizzontali interrati.

4) RIVESTIMENTI ESTERNI e ISOLAMENTI

4a) I rivestimenti delle murature esterne di facciata saranno realizzati con "cappotto" termico, rifinito al quarzo secondo il progetto redatto dal termotecnico.

4b) Idoneo isolamento termico del solaio di copertura.

4c) Tappetino fonoisolante da porsi al di sotto della pavimentazione per tutti i locali abitabili.

5) SOTTOFONDI, PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, MARMI E ZOCCOLINI

5a) Massetto in cemento cellulare autolivellante fino a copertura delle tubazioni degli impianti.

5b) Sottofondo in sabbia e cemento per sottopavimentazione dei piani abitabili.

5c) Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di forma quadrata o rettangolare, con pezzatura di cm. 40x40, 45x45, 30x60 oppure in alternativa in gres porcellanato (effetto legno) di dimensioni 15x50, da scegliersi su ampia campionatura per soggiorni, cucine o angoli cottura, camere e disimpegno notte.

5d) Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di forma quadrata oppure rettangolare, con pezzatura di cm. 20x20, 25x25 o 30x60 oppure in alternativa in gres porcellanato (effetto legno) di dimensioni 15x50, per bagni e lavanderie.

5e) Pavimenti in piastrelle di grès porcellanato di forma rettangolare o quadrata a scelta D.A. per balconi e terrazzi.

5f) Rivestimenti in piastrelle di monocottura, di forma quadrata, con pezzatura di cm. 20 x 20, per cucine per un'altezza di cm. 160; per bagni per un'altezza di cm.

200.

5g) Davanzali, soglie interne ed esterne, in pietra biancone, conglomerato di marmo o altro materiale simile a scelta D.A., spessore cm. 3, lucidato e levigato nelle parti a vista.

5h) Scale condominiali in biancone o conglomerato di marmo simile a scelta D.A., completi di alzata spessore cm. 2 e pedata spessore cm. 3.

5i) Zoccolini in ramino tinto noce, rovere chiaro bianco e altezza cm. 6/7, per tutti i vani interni le cui pareti non risulteranno rivestite da piastrelle.

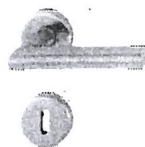
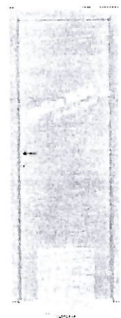
5l) I locali cantine ed i vani autorimesse saranno in piastrelle monocottura a scelta della D.L.

I materiali saranno tutti di prima scelta commerciale e verranno posati a colla; il tipo e il colore potranno essere scelti dall'acquirente sul campionario che verrà messo a disposizione dalla Società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato; la posa dei pavimenti è prevista dritta, non fugata.

6) SERRAMENTI

6a) I Telai a vetri per finestre e porte finestre saranno in pvc pesante di colore bianco o grigio chiaro oppure altro scelto dalla D.A., montati su falsotelaio in lamiera completi di scuri in alluminio esterni .

6b) Porte interne montate su falsotelaio in lamiera, misura cm. 80 x 210, ad un battente o dove previsto da progetto, a scomparsa interno muro o a libro, cieche, tamburate a nido d'ape e coprifili ad incastro; decorazione in laminato tinta rovere sbiancato, color bianco e altri colori su campionatura, collezione Aptica o **similari**, complete di maniglie modello Quadra e serrature cromosatinate.



6c) Portoncini d'ingresso agli appartamenti del tipo blindato, completi di serrature di sicurezza del tipo "europea", con pannellatura esterna bianca oppure grigia chiara, mentre l'interna sarà coordinata con le porte (limitatamente a quelle di capitolato).

6d) Portoncini d'ingresso condominiale a vetri su struttura in alluminio rinforzato preverniciato di colore chiaro, corredati di apriporta elettrico.

6e) Porte basculanti dei box esterni in lamiera stampata zincata verniciata complete di ferramenta d'uso e alette di aerazione e predisposizione apertura automatica.

6f) Porte in lamiera stampata zincata, complete di ferramenta d'uso per locali cantine senza caratteristiche di resistenza al fuoco.

7) LATTONERIE

7a) Canale di gronda e converse a sezione idonea, eseguite in lamiera preverniciata con colore a discrezione della D.L.

7b) Tubi pluviali di diametro idoneo eseguiti in lamiera preverniciata, completi di collari di sostegno.

8) VETRI

8a) Vetrocamera tipo Thermophan spessore mm. 24 costituito da doppio vetro mm. 4 e intercapedine mm. 16 a bassa emissione e comunque idonei al clima acustico della zona, e idonei a soddisfare le prescrizioni sul contenimento energetico

8b) Vetri antinfortuno per vetrate condominiali e porte finestre.

9) OPERE IN FERRO/ALLUMINIO

9a) Corrimano per scala condominiale con colore a scelta D.A.

9b) Ringhiere e parapetti, ove previsti, a disegno semplice color bianco o grigio.

10) TINTEGGI E VERNICI

10a) Tinteggio a tempera a due mani di colore bianco o tinte tenui (avorio, crema, grigio, panna ecc ecc) per tutti i locali abitabili; di colore bianco per i vani scala, corridoi e disimpegni condominiali delle zone cantina e autorimessa.

10b) Tinteggio con pittura idrosiliconica per facciata esterna (solo quelle parti indicate dalla D.L. e non interessate dai rivestimenti esterni).

10c) Le parti metalliche saranno verniciate con smalto oleosintetico previo trattamento antiruggine di colore a scelta D.L.

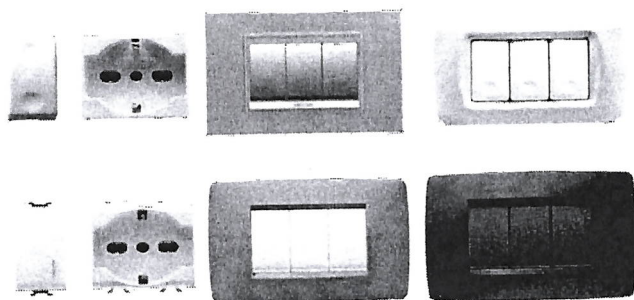
11) IMPIANTO ELETTRICO

11a) L'impianto sarà realizzato in conformità alla normativa CEI 64-8 V3 per il raggiungimento del livello 1.

11b) Le unità immobiliari saranno dotate di videocitofono.

11c) Installazione eseguita in tubo isolante sottotraccia; scatole di derivazione in plastica; centralina a norma; conduttori sfilabili in rame a sezione idonea; apparecchi di comando Gewiss o Ticino; portiere elettrico e tastiera luminosa di chiamata; collegamenti equipotenziali; canalizzazione telefono; canalizzazione TV; messa a terra impianto secondo norme.

GEWISS



11d) Composizione impianti delle unità immobiliari:

- soggiorni:

punto luce deviato n. 1

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 4

predisposizione canalizzazione telefono n. 1

presa TV/Satellite n. 1

punto citofonico completo n. 1

termostato ambiente

- cucine o angoli cottura:

punto luce semplice n. 1

idonea derivazione per alimentare piastre ad induzione elettromagnetica

presa con interruttore bipolare n. 3

presa 10/16A n. 2

- camere:

punto luce invertito n. 1

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 4

presa TV

predisposizione canalizzazione telefono n. 1

- disimpegni/corridoi:

punto luce deviato n. 1

presa 10/16A n. 1

- bagni:

punto luce semplice n. 2

presa 10/16A n. 2

- balconi e terrazze:

punto luce semplice n. 1 con plafoniera

- cantine:

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 1

- autorimesse:

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 1

11e) Idonea illuminazione temporizzata per vani condominiali (scala, ballatoi, corridoi e ingressi condominiali)

11f) Corpi luminosi esterni per area cortilizia carrabile, con interruttori stagni, posizionati secondo le disposizioni tecniche d'uso a scelta D.L.

11g) Verrà, inoltre, installato impianto centralizzato TV satellitare,.

12) IMPIANTO IDRO-SANITARIO

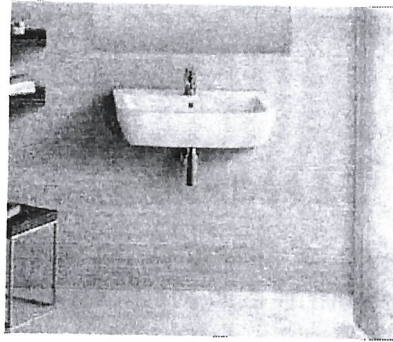
12a) Rete di distribuzione interna di acqua calda e fredda eseguita con tubi multistrato tipo Aquatherm, "Mepla" o similari, a sezione idonea, completi di raccordi e pezzi speciali, compreso guaina di isolamento termico acqua calda.

12b) Dotazione bagni:

- lavabo bianco cm 55/60/65, completo di miscelatore monocomando e sifone in acciaio a vista;

- bidet bianco filo muro, completo di miscelatore monocomando;

- vaso bianco filo muro, completo di cassetta da incasso Gheberit o similari e sedile in PVC pesante;
- piatto doccia 80 X 80 o 70 x 90, 80x100 bianco completo di miscelatore monocomando e saliscendi e/o soffione; ove tecnicamente realizzabile, sarà possibile installare vasca da bagno 70 x 160 -170 in alternativa al piatto doccia;
- sanitari marca Duravit serie D-Code oppure Pozzi Ginori serie Fantasia 2/Colibrì 2 filo muro a terra o similari di pari valore ;
- rubinetterie marca Cisa serie New Oceano o similari;
- attacco e scarico lavatrice.



COMPRESO DOSATORE DI POLIFOSFATI

12c) Dotazione cucine e angoli cottura:

- attacco e scarico lavello;
- attacco e scarico lavastoviglie.

12d) Scarichi elementi bagni, cucine e angoli cottura, con tubi in polietilene duro tipo Gheberit o similari completi di pezzi speciali.

13) IMPIANTO RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto autonomo.

Impianto di climatizzazione INVERNALE E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Gli impianti di riscaldamento, e acqua calda sanitaria saranno autonomi per ogni unità abitativa e utilizzeranno una pompa di calore condensata ad aria. L'utilizzo combinato di fonti di energia pulita e rinnovabile attraverso i migliori sistemi tecnologici disponibili, consente sostanzialmente di abbattere gran parte dei consumi per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria sarà effettuato con una pompa di calore molto performante che grazie al contributo del sole e dell'aria esterna di condensazione (considerata fonte rinnovabile anch'essa dalla Normativa sul contenimento dei consumi energetici) provvederà a mantenere le condizioni di benessere all'interno delle unità abitative.

Le soluzioni impiantistiche ed edilizie adottate consentono il raggiungimento della classe energetica A3/A4, calcolata secondo quanto previsto dalla Legge sul contenimento dei consumi energetici DGR

20 luglio 2015 n. 967 e integrazione DGR 1715/16 in base alle norme UNI TS 11300 parti 1, 2, 3 e 4 in vigore al momento della presentazione della richiesta dei Permessi di Costruire degli edifici in oggetto.

Produzione e stoccaggio dell'energia termica, e sanitaria

L'unità interna della pompa di calore sarà collocata all'interno dell'unità abitativa e/o nel vano scala dell'edificio (ad ogni pianerottolo di accesso alle unità), mentre l'unità motocondensante esterna sarà ubicata sulle terrazze, sul tetto o in giardino.

14) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sarà garantito idoneo impianto **fotovoltaico per ogni unità**, con potenza di picco equivalente a quanto richiesto dal Decreto Legge 156/08 installato sulla copertura del fabbricato.

15) RECINZIONI

15a) Cancellata in rete metallica a disegno semplice posata su muretto in calcestruzzo per recinzione confinanti con lotti privati sui lati sud-ovest e nord o altre soluzioni idonee secondo direttive della D.A.

16) PAVIMENTAZIONI ESTERNE

16a) Pavimenti in cemento autobloccante, per vialetti pedonali e aree cortilizie a servizio esclusivo.

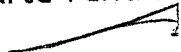
16b) Trattamento bituminoso in semipenetrazione eseguito a più strati per parcheggi pubblici e aree condominiali di manovra.

17) ASCENSORI

Sarà installato n° 1 ascensore elettromeccanico a fune con velocità di 1 m/s, a scelta D.A. portata 6 persone, a 3 fermate.

Letto, confermato e sottoscritto per accettazione
Reggio Emilia, li 29/03/2021

Parte Venditr



Parte Acquirente