



CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

Fabbricato Residenziale

Via Trieste 109 — Quartu Sant'Elena (CA)

NOTA INTRODUTTIVA

Il presente capitolato tecnico descrive, attraverso la definizione delle principali opere, il progetto di un fabbricato di quattro livelli fuori terra sito in Via Trieste 109 a Quartu Sant'Elena, con lo scopo di consentire ai futuri acquirenti una valutazione del livello qualitativo delle unità residenziali proposte.

In fase esecutiva, e/o qualora ritenuto indispensabile, la società proprietaria e il Direttore dei Lavori si riservano la facoltà di apportare alla presente descrizione e ai disegni di progetto le modifiche che si rendessero necessarie per motivi tecnici, funzionali o connessi alle procedure urbanistiche, nel rispetto della regola dell'arte e purché le stesse non comportino alcuna riduzione del valore tecnico-economico delle unità immobiliari.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di apportare modifiche al progetto, sia di carattere distributivo interno che di finiture interne, i promissari acquirenti potranno scegliere — ove consentito dalla Direzione Lavori — i materiali, il tipo di posa e gli accessori, comunicando tempestivamente le proprie scelte in modo da consentire l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti. Eventuali differenze sui prezzi di materiali o soluzioni saranno preventivamente quantificate dalla società costruttrice.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E OBIETTIVI DI QUALITÀ

In un lotto residenziale situato a circa 1 km dalla spiaggia del Poetto, a Quartu Sant'Elena, sorge una palazzina con appartamenti progettati con il preciso obiettivo di offrire soluzioni orientate alla durabilità nel tempo del manufatto, sia in termini di efficienza energetica che di riduzione degli oneri manutentivi futuri.

La soluzione adottata prevede un edificio con piano pilotis, che garantisce una disponibilità di posti auto ampiamente sufficiente al fabbisogno dei residenti, assicurando al contempo sicurezza e comfort abitativo negli spazi condominiali e nelle manovre all'interno dell'area parcheggio.

Gli appartamenti in vendita sono tutti concepiti nella tipologia trilocale di 70 mq commerciali, comprensivi di balcone, e sono personalizzabili secondo le richieste del cliente. A ogni unità abitativa è abbinato un posto auto al piano terra, collegato direttamente agli spazi residenziali tramite scala e ascensore che servono ogni livello.

MOVIMENTO TERRA E IMPERMEABILIZZAZIONI

Scavi e reinterri

Scavo di sbancamento generale eseguito a macchina con parziale accatastamento in cantiere del materiale, per il recupero e/o il riuso del terreno vegetale, sino al colletto delle fondazioni. Scavo in sezione obbligata per tutte le fondazioni fino al piano di imposta, per le tubazioni e gli impianti interrati, eseguito a macchina con riquadratura a mano. Reinterri di tutti gli scavi contro le murature perimetrali, fino alle quote di progetto.

Impermeabilizzazioni

Le impermeabilizzazioni saranno di tipo bentonitico per la piastra di fondazione, e bituminoso per le superfici controterra, i balconi e le coperture. Il sistema è applicato sulla muratura controterra con funzione di barriera orizzontale alla risalita capillare, tra la struttura in cemento armato e la muratura del piano terreno.

STRUTTURE

Tutte le opere in cemento armato saranno eseguite sulla base dei calcoli strutturali e dei disegni esecutivi redatti secondo le normative vigenti. Nell'esecuzione delle opere in c.a. saranno impiegati materiali (calcestruzzo e acciaio) conformi alle prescrizioni di progetto, la cui idoneità sarà verificata mediante prove e controlli certificati da laboratorio autorizzato.

Fondazioni

Le fondazioni sono previste in calcestruzzo armato del tipo a piastra.

Elevazioni

Le strutture verticali e orizzontali saranno realizzate con pilastri in calcestruzzo armato e solai in laterocemento.

Scala condominiale

La scala condominiale di distribuzione sarà realizzata in cemento armato gettato in opera.

Partizioni orizzontali e solette di copertura

Le solette fuori terra e di copertura saranno in laterocemento e, dove strutturalmente necessario, in soletta piena.

COPERTURA

Stratigrafia della copertura

Al di sopra della soletta strutturale la copertura presenterà la seguente composizione, dall'interno verso l'esterno:

- strato di barriera al vapore
- isolante termico in pannelli di polistirene espanso, spessore 10–12 cm
- massetto in pendenza in sabbia e cemento
- guaina bituminosa in doppio strato, con strato esterno ardesiato

La copertura sarà dotata di botola di accesso dal vano scala per consentire ispezioni periodiche, eventuali lavorazioni future e operazioni di messa in sicurezza.

Lattonerie

Tutti gli elementi di lattoneria — scossaline, raccordi e frontalini — saranno realizzati in alluminio, con finitura cromatica coordinata agli elementi di facciata.

MURATURE

Murature perimetrali

Le murature perimetrali saranno realizzate con blocchi in laterizio porizzato (Poroton) di spessore 25–30 cm, successivamente intonacati e rifiniti con intonaco fratazzato esterno. Questa tipologia costruttiva garantisce un elevato grado di traspirabilità e di isolamento termico, consentendo all'edificio di raggiungere ottime prestazioni energetiche.

Murature divisorie tra unità immobiliari

Le pareti di separazione tra le unità abitative saranno realizzate in tavolato di laterizio alternato a setti in cemento armato, secondo il progetto strutturale. Le partizioni saranno di tipo termoacustico, idonee a garantire un adeguato isolamento tra le unità confinanti.

Tramezzi interni e intonaci

I tramezzi interni saranno realizzati in laterizio da 8 cm, intonacati su entrambi i lati con intonaco premiscelato e rasatura a gesso, nelle zone non previste per la posa di rivestimenti ceramici.

INFISSI INTERNI ED ESTERNI

Serramenti esterni

Le finestre e le porte-finestre saranno dell'azienda DeWol del tipo a battente in PVC bianco, le finestre anche con sottoquadro, con altezza massima di 240 cm, dotate di vetrocamera con intercapedine in argon, taglio termico e guarnizione termoacustica. La stratigrafia dell'infisso sarà conforme ai requisiti di trasmittanza termica previsti dalla normativa vigente. La ferramenta presenterà chiusura a più punti, con cerniere e maniglie in alluminio anodizzato colore argento. I controtelai saranno di tipo coibentato e i serramenti saranno dotati di tapparelle motorizzate ad apertura elettrica.

Serramento ingresso vano scala

Il serramento del corpo scala condominiale sarà realizzato in PVC, in linea con gli altri serramenti del fabbricato.

Portoncini di ingresso

Le porte di primo ingresso alle unità abitative saranno di tipo blindato, certificate in Classe 3, con pannellatura esterna e interna di colore bianco, in coordinato cromatico con i serramenti, dimensione 90×210 cm. La serratura di sicurezza sarà del tipo a doppia mappa; le maniglie interne ed esterne saranno in alluminio anodizzato colore argento.

Porte interne

Le porte interne saranno del tipo a battente e a scorrimento, in legno tamburato cieco, dimensione 70–80×210 cm, colore bianco. Maniglie in alluminio anodizzato colore argento.

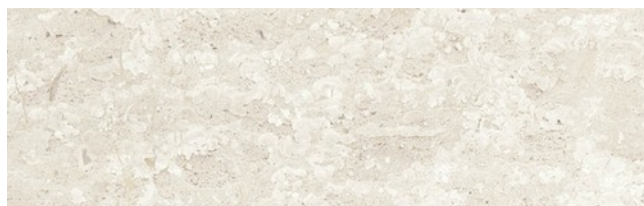
FINITURE INTERNE ED ESTERNE

Intonaci e Pitture

Gli intonaci esterni saranno di tipo a grana 120 e gli intonaci interni saranno lisci. Le pitture esterne saranno al quarzo e le interne lavabili colori chiari simile 9010.

Soglie e davanzali

Le soglie delle porte-finestre e i davanzali saranno realizzati in Biancone di Orosei o materiale similare, a discrezione della Direzione Lavori.



Opere in ferro e acciaio

Il cancello carrabile, il cancelletto pedonale e il muro di cinta fronte strada sono composti da riquadri incorniciati in ferro con aperture in vetro di sicurezza stratificato.

Pavimentazione esterna

La pavimentazione esterna intorno al fabbricato e dell'ingresso condominiale sarà in calcestruzzo elicotterato grigio.



Pavimenti interni

I pavimenti interni saranno in gres porcellanato di prima scelta, posa accostata lineare. La scelta delle piastrelle è a carico degli acquirenti su campionatura preselezionata in vari colori (Marca: Hermes — Serie: Domino 60×60 rettificato). Ogni pavimento interno sarà completato da zoccolino in legno perimetrale tinta bianca, ad eccezione delle zone con rivestimento in piastrelle.



Rivestimenti interni

I rivestimenti dei locali bagno saranno in ceramica di prima scelta, posa a colla, fino a un'altezza di 200 cm (Marca: Ermes — Serie: Domino+ 60×120 rettificato, in vari colori).



Scala condominiale

La scala condominiale sarà rivestita in Biancone di Orosei, su decisione della Direzione Lavori, con alzata sp. 2 cm e pedata sp. 3 cm, finitura lucida e/o spazzolata sul piano, coste a vista.

Pavimenti balconi



I balconi saranno rivestiti con piastrelle in gres porcellanato per esterni (Marca: Ermes — Serie: Esterni/Pietra 20×40).

IMPIANTI

Impianto di riscaldamento e raffrescamento

L'impianto termico per il riscaldamento e il raffrescamento degli ambienti sarà di tipo split da 9/12.000 btu a parete (Dual/Trial), realizzato per ogni singola unità immobiliare al fine di garantire piena autonomia di gestione.

L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria sarà del tipo a pompa di calore, con serbatoio da 80–100 litri.

Impianto idrico e sanitario

L'alimentazione idrica è fornita dall'acquedotto comunale. La distribuzione interna sarà effettuata a partire dal contatore generale, con tubazioni multistrato alluminio-polietilene opportunamente coibentate; per gli eventuali tratti interrati verranno utilizzate tubazioni in polietilene. Ogni unità immobiliare sarà dotata di contatore divisionale dei consumi.

La rete di scarico dei bagni sarà realizzata in polipropilene, con sifonatura di ogni apparecchio; le colonne di scarico saranno prolungate a tetto per la ventilazione e isolate acusticamente. La rete di scarico sub-orizzontale esterna sarà in PVC rigido con giunti ad anello, dotata di ispezioni e pozzetti di raccolta, allacciata alla rete fognaria comunale.

Il progetto prevede la consegna dei locali bagno completi di sanitari, gli attacchi di adduzione e scarico in cucina per lavello e lavastoviglie, e il predisposto per lavatrice. È previsto inoltre un punto acqua sul balcone principale.



Sanitari: **CATALANO, serie Italy 52 New Flush Silentec** con smalto antibatterico CataGlaze+.

Rubinetteria: **GATTONI SPA, serie 3000 Maxi**, miscelatori monocomando.

Piatti doccia: **CATALANO** in ceramica, diversi colori, 100×90 cm.

Impianto elettrico interno

In ciascun alloggio è prevista la realizzazione di un impianto elettrico monofase 230 V, con centralino da incasso ubicato in prossimità del ripostiglio d'ingresso, dotato di interruttori magnetotermici e differenziali. Le prese di corrente sono del tipo bivalente 10/16 A, con alcune prese universali per ridurre l'uso di adattatori. Ogni appartamento sarà dotato di videocitofono con monitor, collegato al cancello d'ingresso su strada e al cancelletto pedonale interno. Le tapparelle saranno motorizzate. Sono previsti 50 punti luce per appartamento.

Apparecchi di comando: **BTicino, serie Matix**, colore bianco.

Impianto telefonico e TV

Per ciascun alloggio è prevista l'installazione di una presa telefonica con connettore RJ11 e della linea TV nelle camere da Letto e nella Zona Living.

Predisposizione impianto antintrusione

Su opzione dell'acquirente è possibile richiedere la predisposizione per l'impianto antifurto.

Impianto elettrico parti comuni

Sarà realizzato un impianto elettrico per le parti comuni, destinato all'illuminazione dell'ingresso e all'automazione dei cancelli con telecomando.

Impianto fotovoltaico

Per ogni unità immobiliare è previsto un impianto fotovoltaico di circa 3 kW; il dimensionamento definitivo sarà comunicato in sede contrattuale, in conformità ai requisiti della Legge 10.

DOCUMENTAZIONE A CORREDO

All'atto della consegna, all'acquirente sarà rilasciato il Fascicolo Tecnico dell'Opera (FTO), contenente tutte le certificazioni dell'immobile. A titolo esemplificativo:

- Titolo abilitativo alla costruzione
- Denuncia catastale terreni e fabbricati
- Certificati di conformità degli impianti: elettrico e idro-termosanitario (D.M. 37/08)
- Certificato di agibilità

NOTA: Le spese di allacciamento alle utenze, l'IVA e le spese notarili saranno a carico della parte acquirente.

I Bagni sono esclusi di Box Doccia, accessori e complementi di arredo bagno.

I rendering sono simulazioni tipologiche ed esplicative della tipologia campione d'arredo per la lettura del cliente di spazi e comodi gestionali, pertanto l'arredo e complementi sono solo a titolo esemplificativo, non facenti parte del seguente capitolato.







