

CO.ME. s.r.l.

COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA  
Provincia di Catania

## CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE

OGGETTO: Costruzione di un complesso residenziale in ville

LOCALITA': Gravina di Catania (CT), Via Simeto, s.n.

## Premessa

La costruzione verrà realizzata con il sistema “chiavi in mano”, comprendendo tutte le opere, prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà.

Il complesso edilizio residenziale composto da un seminterrato con garage (ad eccezione di quella prospiciente via Simeto) e accessori e da un piano fuori terra sito nel Comune di Gravina di Catania, via Simeto, s.n..

## Descrizione delle opere

### STRUTTURE PORTANTI E SOLAI

La struttura portante sarà in c.a. del tipo a telaio con dimensioni secondo il calcolo statico della zona sismica. I solai saranno realizzati con struttura mista in laterizio e c. a.

### TRAMEZZI E TAMPONAMENTI

Le tramezzature interne saranno realizzate con laterizi forati da 8x24x30, o 12x24x30 ove necessario. I tamponamenti esterni saranno eseguiti con mattoni in laterizio dello spessore di 30 cm.

### INTONACI INTERNI ED ESTERNI

#### Intonaci interni:

Gli intonaci interni saranno realizzati con intonaco premiscelato a base di gesso di spessore di circa 2 cm, ad eccezione dei bagni e delle lavanderie i cui intonaci saranno a base cementizia.

#### Intonaci esterni:

Gli intonaci esterni saranno realizzati con intonaco termico a cappotto marca Weber tipo weber.therm x-light 042 di spessore di circa 4 cm e successivo doppio strato di rasante marca Weber tipo RK355 con strato di rete in fibra di vetro. Lo strato di finitura sarà realizzato attraverso l'applicazione di silicati a spessore di colore a scelta della D.L.

### COPERTURA

Il solaio di copertura sarà impermeabilizzato con doppio strato di guaina bituminosa con tessuto dello spessore di 4 mm di ultima generazione, marca Index modello ELASTOCENE -20, altamente resistente alle temperature e agli sbalzi termici, previa stesura di pannello coibentante in lana di roccia e strato bituminoso per uno spessore complessivo di 5 cm, marca Saint-Gobain modello ISOVER dalle eccezionali proprietà termoisolanti ideale per coperture piane.

Verrà realizzato un massetto di sottofondo delle pendenze e un secondo massetto rinforzato con rete zincata elettrosaldata a garantire una maggiore tenuta del manto sottopavimento. I solai di copertura saranno quindi finiti con una pavimentazione esterna.

I canali di gronda ed i pluviali saranno in lamiera preverniciata, dello spessore minimo di 6/10 di adeguato sviluppo.

### INFISSI ESTERNI

Gli infissi esterni saranno costituiti da monoblocchi a scomparsa motorizzati in alluminio preverniciati e altri con sistema a telaio, colore a scelta della D.L., a taglio termico con vetro camera selettivo, argon e antinfortunistico, completi di avvolgibili in alluminio coibentato, come da progetto.

I garage saranno con portoni sezionali in alluminio automatizzati e telecomandati, di colore ed effetto a scelta della D.L..

#### OPERE IN FERRO

Le opere in ferro saranno eseguite secondo le previsioni di progetto e avranno la consistenza di almeno 15 kg per mq, nonché trattate con smalto previa mano di antiruggine.

#### SCARICHI - FOSSA SETTICA

Le colonne principali di scarico per le acque nere ed acque bianche saranno eseguite con tubazione in HT a guarnizione, nelle sedi all'uopo predisposte, con diametri adeguati al volume d'acqua da convogliare.

Sarà realizzata fossa settica prefabbricata dotata di pozzo assorbente e pozzetto di ispezione, di adeguate dimensioni conformemente al progetto approvato e alle disposizioni di legge.

#### IMPERMEABILIZZAZIONE

L'impermeabilizzazione dei ballatoi sarà eseguita con guaina bicomponente marca Mapei, tipo Mapelastic previa applicazione di rete rinforzante.

#### OPERE DA PITTORE

Tutte le pareti dei vani utili, ivi comprese le pareti e i soffitti igienici- sanitari laddove privi di rivestimento, saranno tinteggiate con due mani di pittura in ducotone previa mano di stuccatura totale e di fissativo.

Nei bagni sarà utilizzato uno smalto lavabile.

#### OPERE IN CARTONGESSO

Saranno realizzate controsoffittature in cartongesso così come previsto dalla D.L..

#### PARAPETTI

##### Parapetti in c.a.:

I parapetti saranno realizzati in opera, successivamente intonacati e rasati con rasante e finitura ai silicati, sulla parte superiore sarà posata copertina in pietra o marmo da 2cm a scelta della D.L.

#### Parapetti in vetro:

Alcuni parapetti dei ballatoi dell'edificio saranno realizzati con vetro strutturale temperato e struttura di fissaggio certificata in alluminio. Le lastre avranno adeguata lunghezza e presenteranno un giunto di dimensioni tale da non permettere il passaggio di oggetti.

#### Parapetti in ferro:

Alcuni ballatoi presenteranno dei parapetti in ferro e, secondo le scelte progettuali, saranno realizzate da elementi metallici a sviluppo orizzontale sorretti da montanti verticali anch'essi metallici.

### PAVIMENTAZIONI

#### Pavimentazione piano terra:

i locali al piano terra verranno rifiniti con pavimento in legno formato 10\*150 cm in rovere prefinito e battiscopa h 5 cm in legno bianco.

#### Pavimentazione piano seminterrato:

i locali al seminterrato verranno rifiniti con pavimento di grande formato 120\*60 del colore e modello proposto e scelto dal cliente o dalla D.L.

#### Scala interna:

La scala interna sarà realizzato in ferro e colorata con pittura speciale resistente al calpestio.

#### Pavimentazione balconi:

La pavimentazione sui balconi sarà in grès porcellanato di prima scelta R9 antiscivolo per esterni marca Marazzi, o equivalente, formato e colore a scelta della D.L.

Tutti i pavimenti saranno posati a colla su sottofondo precedentemente tirato e montato in squadra o diversamente in base alla scelta della D.L.

La corsia che porta ai garage ed i posti auto saranno realizzati in pavimento tipo autobloccante o asfalto.

## RIVESTIMENTI

### Rivestimento cucina:

Il rivestimento della cucina, riguardante solo una parete di lavoro e precisamente tra il top della cucina e la base del pensile, per un'altezza di circa 30 cm, verrà realizzato con rivestimento in gres porcellanato marca Marazzi, a scelta della D.L.;

### Rivestimento lavanderia:

La lavanderia sarà rivestita solo nei retro sanitari, docce e lavabo con rivestimento marca Marazzi. Il modello sarà del tipo rettangolare scelto dalla D.L. nei colori bianco, beige o grigio.

### Rivestimento bagni:

Il rivestimento dei bagni, riguardante solo i retro sanitari, le docce e il lavabo, verrà realizzato con grès porcellanato, marca Marazzi 60\*120 o similare. La restante parte sarà rifinita con smalto lavabile.

## ELEMENTI IGIENICO SANITARI:

### Bagno:

- Piatto doccia in ceramica antiscivolo marca GSG serie Smooth dimensioni 70/80x100 h 3,5, installazione da appoggio, completo di piletta sifonata ispezionabile con foro da 90 mm e coperchio cromato marca Geberit o similare;
- Vaso a terra filo muro completo di coprivaso soft close marca GSG serie Like o similare;
- Cassetta di risciacquo da incasso marca Geberit con comando frontale, completa di canotto d'allacciamento bianco marca Geberit, placca di comando marca Geberit e completa di curva vaso wc cigno in PP bianco, per scarichi a pavimento con tubazioni di diam. 100 marca Itiplast o similare;
- Bidet terra filo muro marca GSG serie Like o similare, completo di sifone ad esse in ABS;
- lavabo sospeso (dimensioni 65x52) marca GSG serie Like 80BW o similare completo di sifone d'arredo in ABS cromato marca Geberit;

### lavanderia:

- lavatoio in vetroresina con mobile integrato di dimensioni 60/50 x 50, completa di sifone;

## RUBINETTERIA

### bagno:

- miscelatore lavabo monoforo cromato marca Fima- Carlo Frattini, completo di rubinetto filtro o similare;
- miscelatore bidet monoforo cromato marca Fima- Carlo Frattini, completo di rubinetto filtro o similare;
- miscelatore doccia da incasso cromato marca Fima- Carlo Frattini, o similare;

- multiset doccia con miscelatore deviato completo di padellone cromato marca Hansgrohe Croma o similare;

lavanderia:

- miscelatore lavatoio a parete cromato marca Fima- Carlo Frattini o similare;

## PORTE DI INGRESSO ED INTERNE

Porta di ingresso ad appartamento:

Porta di ingresso di tipo blindata, dotata di serratura di sicurezza a doppia mandata, completa di spioncino, guarnizione e soglia insonorizzata.

Porte interne:

- Porte interne a battente (70/80x210 cm) in laminato di colore bianco con telaio e coprifili retti ferramenta cromate o satinata e cerniere anuba, complete di maniglie in alluminio;
- Porte interne scorrevoli, ove previste, in laminato di colore bianco con telaio e coprifili retti ferramenta cromate, complete di nottolino tondo.

## IMPIANTI

Le unità abitative saranno dotate di impianto elettrico, tv, satellitare, telefonico, videocitofonico, predisposizione di impianto d'allarme del tipo a radar e gas metano.

### IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia con tubi in p.v.c. di idonea sezione e sarà eseguito in conformità al D. Lgs 37/2008 compresa la messa a terra. ogni vano utile degli appartamenti sarà dotato dei seguenti punti:

Ingresso:

- n°1 campanello

Soggiorno/salone:

- n° 1 punti luce commutata;
- n° 1 punti luce (alimentazione condizionatore);
- n° 4 prese bivalenti;
- n° 1 tv;
- n° 1 satellitare;
- n° 1 telefono;

- n° 1 videocitofono a colori;
- n° 3 luce emergenza;

Letto:

- n° 1 punti luce commutata;
- n° 1 punti luce (alimentazione condizionatore);
- n° 3 prese bivalenti;
- n° 1 tv;
- n° 1 satellitare;

Letto 2:

- n° 1 punti luce commutata;
- n° 1 punti luce (alimentazione condizionatore);
- n° 2 prese bivalenti;
- n° 1 tv;
- n° 1 satellitare;

Letto 3:

- n° 1 punti luce commutata;
- n° 1 punti luce (alimentazione condizionatore);
- n° 2 prese bivalenti;
- n° 1 tv;
- n° 1 satellitare;

Cucina:

- n° 1 punti luce;
- n° 4 punti luce (frigo, forno, lavastoviglie e cappa);
- n° 1 prese bivalenti;
- n° 1 prese schuko;
- n° 1 sottoquadro dedicato alla sola gestione degli elettrodomestici

Bagni:

- n° 1 punti luce a soffitto;
- n° 1 punti luce a parete;
- n° 1 prese schuko e bivalente

Lavanderia:

- n° 1 punti luce a soffitto;
- n° 1 prese bivalenti;
- n° 1 prese schuko;

Disimpegno:

- n° 2/3 punti luce deviato;

- n° 1 prese bivalenti;
- n° 1 termostato;
- n° 2 lampada d'emergenza

Ballatoi:

- punti luce bassi in base al progetto architettonico;

Garage:

- n° 1 punti luce;
- n° 1 prese bivalenti;
- n° 1 alimentazione motore portoni sezionali incluso di centralina, selettore e fotocellule;
- n° 1 quadretto generale garage;

I materiali tutti componenti l'impianto saranno del tipo a norma e i frutti dell'impianto (prese, interruttori, etc) saranno della marca Bticino serie Light Air o similare; l'impianto sarà dotato di interruttore generale differenziale magnetotermico (salvavita). I contatori elettrici individuali e quelli condominiali saranno collocati in appositi alloggiamenti su indicazione dell'Enel. Tutti gli spazi condominiali (corsie di accesso e manovra), saranno forniti di impianto di illuminazione temporizzato e collocato nei luoghi a scelta della Direzione Lavori.

#### IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico sarà del tipo a distribuzione diretta con contatore. Tutta la rete sarà realizzata con tubazione in multistrato incassata. La sezione dei tubi sarà di diametro non inferiore a 3/4 di pollice per la colonna montanti e di diametro di 1/2 pollice per le derivazioni. In corrispondenza delle predisposizioni della caldaia partirà la tubazione dell'acqua calda alle docce, al lavabo, al bidet, al lavello della cucina ed alla lavanderia (ad esclusione della lavatrice), tutto a collettore.

#### IMPIANTO GAS METANO:

In ogni unità abitativa sarà predisposta idonea tubazione per la distribuzione del gas metano con una predisposizione di una flangia nel locale cucina ed una nella caldaia.

#### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Predisposizione impianto indipendente per appartamento con schermatura sottotraccia in multistrato e guaine termocoibentate. L'impianto nel suo complesso sarà realizzato a norma di legge in vigore.

#### Corpi radianti:

- ¥ Corpi radianti in alluminio pressofuso verniciato di colore bianco RAL 9010 (doppia verniciatura) marca Fondital serie Aleternum, completi di mensole, tappi, valvole e detentori per camere da letto, cucina, salone, lavanderia.
- ¥ Radiatore di design (scaldasalviette) composto da tubi di precisione in acciaio disposti orizzontalmente e tubi verticali profilati a D, in colore bianco RAL 9010, marca Zehnder serie Aura 120x 45 (cod. 0203520)
- ¥ Radiatore di design (scaldasalviette) composto da tubi di precisione in acciaio disposti orizzontalmente e tubi verticali profilati a D, in colore bianco RAL 9010, marca Zehnder serie Aura 120x 50 (cod. 0091075)

Caldaia a condensazione: la caldaia a condensazione sarà della marca Immergas, potenza 24 Kw o diversamente stabilito dalla D.L.

#### PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

Predisposizione impianto di climatizzazione, con sistema trial nelle camere da letto con relativo punto luce e scarico di raccolta condense incassato e un mono nella zona cucina soggiorno.

#### IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Al fine di ottemperare alle nuove normative in materia di risparmio energetico, verrà realizzato sul lastrico solare del corpo di ogni singola villa l'installazione del suddetto impianto, al fine di ottenere una classe energetica di categoria "A".

#### IMPIANTO SOLARE TERMICO

Al fine di ottemperare alle nuove normative in materia di risparmio energetico, verrà realizzato sul lastrico solare del corpo di ogni villa l'installazione del suddetto impianto, al fine di ottenere una classe energetica di categoria "A".

#### LOCALE VASCHE

Nel garage o locale tecnico all'uopo predisposte al piano interrato, verrà allocata idoneo vasca di accumulo delle acque con relativa autoclave.

SI

#### LAVORI EXTRA CAPITOLATO

Le richieste di esecuzione di lavori extra capitolato dovranno pervenire all'impresa appaltatrice esclusivamente per iscritto, dettagliatamente specificate richieste in tempo utile. Tutti i lavori di extra capitolato o in eccedenza verranno conteggiati e pagati a parte e i costi verranno concordati prima della loro esecuzione e liquidati a presentazione della relativa fattura di saldo senza alcun rinvio. Si precisa inoltre che né la committenza, né nessun acquirente potrà effettuare, prima della consegna ufficiale dell'immobile, modifiche a mezzo proprio o a mezzo di fornitori non indicati dall'impresa appaltatrice o comunque di terzi in genere.

Venditore

Acquirente