



CITTA' DI GROTTAFERRATA VIALE VITTORIO VENETO 105

EDIFICIO RESIDENZIALE CON NUMERO 12 UNITA' IMMOBILIARI

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO VITTORIO VENETO COSTRUZIONI SRL

L'OPERA NELLA SUA INTERESSA CONSISTE IN:

PIANO INTERRATO CON POSTI AUTO COPERTI E CANTINE

Il piano S1 sarà servito dalla rampa carrabile, scale condominiale nonché dall'ascensore, i posti auto saranno coperti, numerati ed a servizio delle unità immobiliari si avranno così' n. 12 posti auto coperti e n. 12 cantine con porte REI 60 rifinite con intonaco a calce specifico per piani interrati.

SCALA CONDOMINIALE

La struttura portante della scala sarà in cemento armato e rivestita con pietre in marmo travertino, coreno o altro simile, corrimano in acciaio o alluminio verniciati di fronte al vano scala sarà realizzato l'ascensore condominiale che servirà tutti i piani del fabbricato.

BALCONI, SBALZI E SOLAI

I balconi verranno rivestiti internamente a pavimento in klinker antigelivo antiscivolo, soglia in travertino sopra il parapetto del balcone. I balconi saranno dotati di fioriere, le piantumazioni delle fioriere saranno fornite dalla società costruttrice dell'immobile. I solai saranno realizzati in latero-cemento come da progetto strutturale autorizzato.

COPERTURA A TERRAZZO E FOTOVOLTAICA

La copertura sarà realizzata in cemento armato come terrazza piana ad uso privato e parzialmente condominiale dotato di pacchetto isolante, guaina, gronda e discendenti. In copertura su solaio sovrastante il terrazzo di copertura verranno installati i moduli fotovoltaici nella misura di 3,50 kw ad unità immobiliare con predisposizione batteria di accumulo.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

La rete idrica principale di alimentazione di ogni unità abitativa del complesso sarà collegata in via principale alla condotta comunale, con relativa valvola di chiusura generale esterna. La rete di distribuzione secondaria delle singole unità sarà in ferro trafilato tipo Mannesmann o polietilene partirà da un contatore collocato sul confine di proprietà mentre la rete interna di servizio ai singoli sanitari, posta a pavimento sarà realizzata in polietilene mettendo per ogni singola unità e nei posti richiesti opportune chiavi di arresto. Gli scarichi delle apparecchiature igieniche saranno in polietilene con relativi raccordi intercettatori di adeguato diametro. Le colonne fecali saranno in tubi di p.v.c. con camera di ventilazione. Le colonne di scarico dei servizi saranno eseguite con tubi in PVC ad assorbimento acustico.

DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA

La schermatura dell'acqua calda in tubi multistrato adeguatamente isolati termicamente dovrà partire dalla pompa di colare dell'impianto di riscaldamento servita da apposito bollitore per pompa di calore integrata dall'energia della stazione solare (pannello fotovoltaico) e tramite adeguati collettori DN32(principali) e collettori N25 servirà i bagni e le cucine del singolo appartamento. Ogni unità immobiliare sarà servita dal medesimo impianto precedentemente descritto.

APPARECCHI SANITARI E RUBINETTERIA

bagno 1: sanitari del tipo tradizionali a terra w.c. con cassetta tipo Geberit Sigma 8 doppio scarico per wc ; sanitari linea Ideai standard Gemma 2 bianco lucido, o similare; lavabo a semicolonna della linea Ideai standard Gemma 2 da cm 60 bianco lucido o similare; sedile per wc Ideai standard Gemma 2 soft-close bianco lucido; piatto doccia con piatto doccia slim Ideai standard 80x80 h 3,5 Acrilico bianco, o similare inclusa piletta di scarico e copri-piletta; sali scendi e miscelatore meccanico della Ditta CARLO FRATTINI o similare tutta dovrà essere dotata di miscelatore aria ed acqua Scelta non commerciale" box doccia angolare Neptum 70x90 h 190 porte scorrevoli in cristallo 6mm trasparente cromato. La scelta di materiali diversi o la modifica dimensionale degli elementi come una diversa distribuzione degli stessi rispetto alla campionatura, ed agli elaborati grafici di progetto, prevede una variazione di prezzo per la fornitura e per la posa in opera.

bagno 2: sanitari del tipo tradizionali a terra w.c. con cassetta tipo Geberit Sigma 8 doppio scarico, per tanto si avranno stesse caratteristiche del bagno d1 per impianto, sanitari e rubinetterie a scelta "non commerciale". Tutta la rubinetteria dovrà essere dotata di miscelatore aria ed acqua. In un bagno a scelta o generalmente quello numericamente con maggiore superficie sarà predisposto un attacco lavatrice e relativo scarico oppure secondo il progetto esecutivo tale attacco sarà predisposto su vano dedicato. Gli apparecchi e le rubinetterie saranno dati in opera completi dei fermi speciali. Saranno installati nei due servizi rubinetti di chiusura acqua. La scelta di materiali diversi o la modifica dimensionale degli elementi come una diversa distribuzione degli stessi rispetto alla campionatura, ed agli elaborati grafici di progetto, prevede una variazione di prezzo per la fornitura e per la posa in opera.

ALLESTIMENTO CUCINE

In ogni cucina/angolo cottura dovrà essere fornito di impianto di acqua calda e fredda, predisposto uno scarico per lavello e lavastoviglie nonché idoneo impianto elettrico con una presa di "lavoro" oltre a quelle necessarie per le apparecchiature di cottura e conservazione dei cibi. Verrà predisposto un condotto di raccolta dei fumi della cucina che verranno convogliati con apposita tubazione sulla copertura del fabbricato. Il piano cottura sarà di tipo ad induzione. La scelta di materiali diversi o la modifica dimensionale degli elementi come una diversa distribuzione degli stessi rispetto alla campionatura, ed agli elaborati grafici di progetto, prevede una variazione di prezzo per la fornitura e per la posa in opera.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà realizzato con materiale ed apparecchi della serie Living NOW BTicino building automation ed eseguito in conformità alla normativa vigente in materia per le specifiche tecniche si riporta al progetto elettrico redatto da tecnico abilitato e depositato presso i competenti uffici. I punti luce la loro distribuzione numero e qualità sono definiti dal costruttore e riportati negli elaborati grafici che verranno forniti agli acquirenti la scelta di materiali diversi o modifica del numero dei punti luce come una diversa distribuzione degli stessi rispetto alla campionatura, ed agli elaborati grafici di progetto, prevede una variazione di prezzo per la fornitura e per la posa in opera nonché per il cablaggio.

ILLUMINAZIONE AREA ESTERNA PRIVATA

Le parti esterne private saranno fornite di n.2/3 punti luce in funzione delle dimensioni dei suddetti spazi esterni, quelli condominiali e di passaggio collettivi saranno illuminati e serviti come da progetto elettrico depositato.

CITOFONI

I materiali da utilizzare dovranno essere tipo BTicino; per ogni singola unità immobiliare sarà installato n° 1 videocitofono collegato con il cancello pedonale e carrabile condominiale.

IMPIANTO DISTRIBUZIONE RETE TELEFONICA

L'impianto per l'allacciamento alla rete telefonica sarà realizzato secondo le specifiche dettate dalla Telecom e dal progetto depositato.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO e SOLAI INTERPIANO

I solai interpiano saranno realizzati in latero-cemento con impianto radiante e pannello antitacchettio. L'impianto radiante sarà realizzato secondo i grafici esecutivi e le specifiche costruttive e tipologiche allegati alla relazione tecnica ex Legge 10/1991 e Decreto 26 giugno 2015 redatta dell'Arch. Daniele Trucchi; di seguito ne viene riportata una descrizione di massima dell'impianto. L'impianto verrà gestito da una unità interna funzione Smart Grid integrata (con interfaccia sistema fotovoltaico) ed un bollitore per pompa di calore da 200 lt. che saranno collocati all'interno di un armadio tipo posizionato esternamente all'abitazione. La pompa di calore provvederà quindi alla produzione di ACS e del condizionamento invernale ed estiva mediante idonee tubazioni ad acqua nel pavimento, ricoperte da idoneo massetto con finitura superficiale in piastrelle di gres porcellanato. Sistema di riscaldamento radiante invernale e climatizzazione estiva mediante fancoil canalizzati.

IMPIANTO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIE RINNOVABILI

Ogni singola unità immobiliare sarà provvista di impianto con pannelli fotovoltaici in silicio policristallino per la produzione di energia rinnovabile, al fine di soddisfare il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 3.5 kW per ciascuna unità immobiliare. Le abitazioni sono progettate per essere in classe energetica "A".

INTONACI E FINITURE ESTERNE

Tutti gli intonaci interni ed esterni saranno del tipo premiscelato dello spessore minimo di cm.2. Esternamente si utilizzerà in intonaco fibro - rinforzato. La facciata verrà realizzata con rivestimento in gress porcellanato, effetto travertino o legno, le parti di muratura esterna non rivestite saranno completate con pitturata di tipo silossanica.

RIVESTIMENTI E PAVIMENTI INTERNI

Tutti i pavimenti e rivestimenti in gress porcellanato di bagni e cucine (solo fascia pensile) potranno essere scelti tra la campionatura presente presso Ufficio Vendite. La scelta di materiali diversi rispetto alla campionatura, tra cui anche il parquet, prevede una variazione di prezzo per la fornitura e per la posa in opera

PITTURE

Tutte le parti degli ambienti interni di ogni singola unità saranno tinteggiate con pittura lavabile tipo Sikkens o Boero. Le opere in ferro verranno verniciate con doppia mano di smalto sintetico, previa zincatura. Le pareti ed il soffitto dei locali interrati saranno tinteggiate con tinta traspirante. La tinteggiatura esterna del fabbricato e dei muri di recinzione, con Idropittura silossanica opaca di ottima qualità.

OPERE IN FERRO

Le ringhiere in ferro sovrastanti i muretti di recinzione e divisore tra le unità saranno di altezza non inferiore ad un 1 mt con motivo come da progetto della Direzione Lavori.

INFISSI

Tutti gli infissi interni saranno in legno, laccato e spazzolato di colore bianco e forniti nella quantità e disegno secondo i grafici realizzati dalla Direzione Lavori e comunque secondo la normativa vigente. Le serrande saranno in alluminio coibentato e motorizzate con un interruttore sali – scendi dedicato.

PORTE INTERNE

Le porte interne, come da campionatura presso ufficio vendite, saranno realizzate in legno bianco lisce a poro aperto con maniglia cromo satinata. La scelta di materiali diversi rispetto alla campionatura, tra cui anche il porte bugnate o scorrevoli in sostituzione di quelle previste, prevede una variazione di prezzo per la fornitura e per la posa in opera.

IL PORTONCINO DELL'INGRESSO

Il portoncino di ingresso agli appartamenti sarà blindato, tipo DUERRE o similare. Parte interna bianca e parte esterna come da indicazione della Direzione Lavori.

RECINZIONI ESTERNE-GIARDINI PRIVATI

I muretti di recinzione e delimitazione delle aree private degli appartamenti saranno realizzati con muri di altezza di cm 80, rifiniti nella parte superiore da una soglia in marmo e ringhiera, la parte muraria con blocchetti di cls.

I giardini saranno forniti con un terreno perfettamente livellato ma sprovvisto di tappeto erboso verranno comunque piantumate le essenze arboree di alto fusto come rappresentate degli elaborati grafici forniti ai clienti, verranno anche piantumate siepi e alberature di medio fusto gli spazi comuni e di ingresso condominiali.