

DIMORE AURA

CAPITOLATO DESCRITTIVO
INTERVENTO EDILE VIA SCARLATTI, CENTO (FE)



INTRODUZIONE

La descrizione delle opere riportata nel presente documento, pur indicando le soluzioni tecniche e costruttive relative al progetto, va intesa come indicativa, schematica e volta ad illustrare le caratteristiche più significative dell'edificio.

In corso d'opera la Direzione Lavori (D.L.) e la società venditrice si riservano di apportare modifiche al progetto ed alle quantità delle opere che riterranno eventualmente necessarie per esigenze di ordine tecnico, organizzativo e/o progettuale, garantendo la stessa qualità dei prodotti previsti nel presente capitolato. Inoltre, potranno subire variazioni anche le marche di prodotti indicati, fermo restando la realizzazione delle lavorazioni a regola d'arte e la rispondenza degli stessi a tutte le normative vigenti in materia.

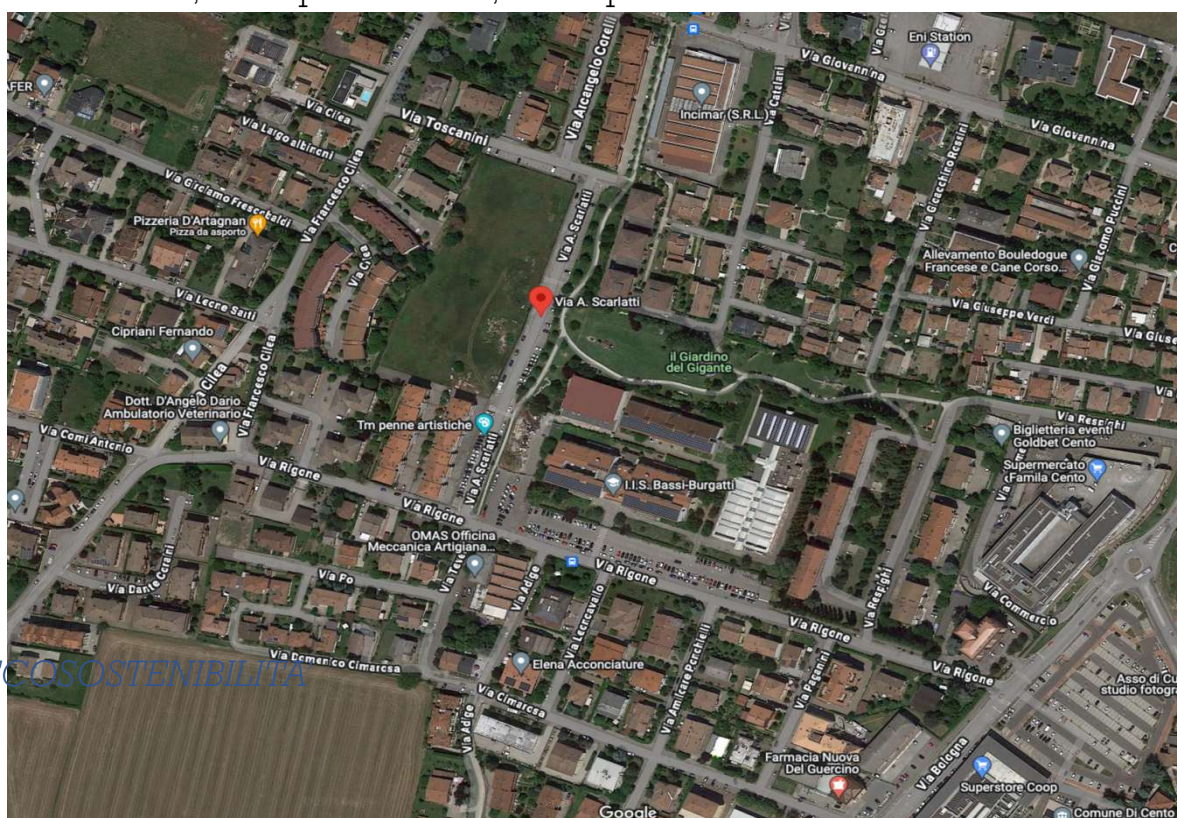
PRESENTAZIONE DELL'INTERVENTO

Questa nuova iniziativa prevede la realizzazione di un nuovo complesso residenziale in via Scarlatti, Cento (FE) da esprimersi in tre fabbricati plurifamiliari, articolati attorno ad una corta di proprietà condominiale.

La costruzione risponderà a tutti i requisiti di comfort acustico e ambientale utilizzando tutte le tecnologie che la scienza delle costruzioni oggi offre.

L'area è posizionata proprio nel centro del paese in zona estremamente tranquilla e riservata a tutto vantaggio del comfort abitativo.

Nelle immediate vicinanze troviamo la scuola superiore I.I.S. Bassi-Burgatti, una farmacia, un supermercato, bar e pizzerie.



ISOLAMENTO ACUSTICO

Una delle nostre priorità nel progettare e costruire le vostre case è sicuramente l'ecosostenibilità. Oggi le nuove tecnologie ci permettono di poter combattere i consumi su due fronti, uno con ISOLAMENTI TERMICI sempre più prestazionali che permettono di bruciare meno energia, l'altro con IMPIANTI TECNOLOGICI più efficienti che garantiscono il consumo di meno energia a parità di volume scaldato.

I materiali isolanti impiegati nelle nostre case attenuano veramente i rumori di calpestio tra i vari piani, oltre che quelli aerei provenienti dall'esterno e dagli altri alloggi, ottemperando a quanto prescritto dalle severe normative e permettendovi un comfort acustico a livelli eccellenti.

1) SCAVI IN TERRENO VEGETALE

Scavo di sbancamento per fondazione del tipo a platea, scavi generali per quanto riguarda le sistemazioni esterne, nonché scavi parziali per far luogo a tutte le occorrenti fondazioni di pavimentazione esterna e per eseguire l'installazione di tutte le varie condutture di allacciamento previste e necessarie il funzionamento degli impianti.

Gli scavi per le fondazioni saranno spinti sino a terreno stabile e riconosciuto idoneo all'appoggio dei carichi gravanti sulle fondazioni stesse.

2) FONDAZIONI

Le fondazioni a platea sono di tipo diretto, con travi a sezione rettangolare e reti elettrosaldate, atte a trasmettere al terreno di posa una pressione non superiore a quella ammissibile per il terreno in oggetto.

Le fondazioni saranno realizzate in conglomerato cementizio armato confezionato con inerti lavati e opportunamente selezionati in grado di fornire un Rck 300 kg/cm² da realizzarsi secondo il progetto delle strutture predisposto dallo stesso progettista e direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

È previsto un getto di pulizia di 10 cm in conglomerato cementizio per opere di sottofondazione.

3) STRUTTURE PORTANTI E SOLAI

La struttura portante sarà del tipo telaio in cemento armato con muratura di tamponamento in parte con blocchi di poroton spessore cm 30 + cappotto termoisolante spessore cm 10/12 e sovrastante intonaco tinteggiato.

Le travi, i pilastri, i cordoli, le solette a sbalzo, i pianerottoli e scale saranno realizzate in opera in conglomerato cementizio armato con acciaio tipo Fe B44K (B450 C) confezionato con inerti lavati e opportunamente selezionati, gettato con cassero in grado di fornire un RcK 300 Kg/cm², da realizzarsi secondo il progetto delle strutture predisposto dallo stesso progettista e direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

I solai del piano terra (copertura delle autorimesse) saranno del tipo semiprefabbricato in lastre predalles con alleggerimenti in polistirolo e getto integrativo in opera, mentre per i rimanenti solai del piano terra, primo, secondo e terzo i solai saranno di tipo misto in laterizio e conglomerato cementizio armato, eseguito in opera con travetti prefabbricati in latero-cementizio armato a traliccio metallico tipo "Bausta" ad interasse di cm 50 e pignatte interposte in laterizio, compreso la soletta collaborante in calcestruzzo armata con rete elettrosaldata.

4) ISOLAMENTO TERMICO

Per garantire un ottimo comfort ambientale in tutte le stagioni sia invernale che estivo, viene utilizzato il sistema capotto per isolare la casa.

Il nostro ottimale isolamento termico consente anzitutto di non consumare grandi quantità di energia e avrà uno spessore adeguato a garantire l'osservanza dei requisiti imposti dalla legge in materia di contenimento dei consumi energetici. Tra i principali vantaggi dell'isolamento a cappotto vi è l'eliminazione dei ponti termici in quanto l'isolamento dall'esterno può essere applicato senza subire interruzioni e pertanto i ponti termici dovuti alle singolarità geometriche o strutturali sono quasi completamente eliminati. Di conseguenza, aumentando lo spessore dell'isolante si potranno raggiungere dei valori sempre più bassi di trasmittanza termica; ciò non può avvenire con l'isolamento dall'interno.

Aumentando l'inerzia termica dell'edificio si migliora il benessere abitativo sia nelle stagioni più calde e soleggiate, sia nel periodo di utilizzo del riscaldamento. Questa situazione garantisce la riduzione dei movimenti interstrutturali dovuto al fatto che l'involucro edilizio permane per tutto l'anno ad una temperatura quasi costante evitando quindi le fessurazioni che si

generano a causa degli sbalzi termici. Gli strati di isolamento a cappotto costituiscono inoltre una barriera fisica alla penetrazione della pioggia.

5) PARETI PERIMETRALI

Tamponamento esterno in poroton e cappotto;

6) PARETI DIVISORIE TRA LE DIVERSE UNITA' ABITATIVE

Tamponamento divisionale tra unità immobiliari spessore cm 30 composto da due murature in mattoni forati spessore cm 12 ciascuno e interposto isolante di lana di roccia o similare.

7) PARETI DIVISORIE TRA VANO SCALA E UNITA' ABITATIVE

Tramezze in laterizio, realizzate con forati spessi cm 8, per le suddivisione interne agli alloggi (fra i bagni e i locali attigui) intonacate da ambo i lati.

Tamponamento interno verso vano scale e garage spessore cm 31 formato da due muri di forati, uno di spessore cm 8 e uno di spessore cm 12 con interposto isolante in poliestere espanso estruso con pelle spessore cm 18, intonacato su ambo i lati;

8) ISOLAMENTO ACUSTICO TRA PARETI E SOLAI

Sappiamo tutti quanto è fondamentale la tranquillità negli ambienti di casa, mentre non tutti sanno che i rumori non si trasmettono solo per via aerea (ad es. sento parlare, sento la televisione del vicino) ma anche in modo condotto, attraverso le murature che "trasportano" il rumore lungo le strutture a loro collegate (ad es. collegamento tra solai e pareti).

Per questo motivo al di sotto di tutte le pareti divisorie interne alle unità abitative, di tutte le pareti a divisione tra diverse unità abitative, nonché di tutte le pareti perimetrali esterne (sotto al paramento interno in laterizio sp. cm. 8), verranno poste in opera delle strisce in polietilene di spessore mm. 5, che separano le pareti dal solaio evitando così la trasmissione dei rumori da impatto tra le varie strutture.

9) ISOLAMENTO ACUSTICO SOLAI TRA I PIANI

Un oggetto che accidentalmente cade, i passi di chi cammina, sappiamo bene quanto questi rumori, provenienti dagli alloggi attigui, possano disturbare.

Per questo motivo al di sopra dei solai che hanno uno spessore totale pari a cm. 40 circa, verrà realizzato un pacchetto così composto:

- strisce adesive in polietilene, spessore mm. 5, posate in verticale su tutte le pareti in modo da formare con il pannello a pavimento una "vasca di contenimento" della caldana e del pavimento;
- strisce adesive in polietilene, spessore mm. 5, posate in orizzontale al di sotto di tutte le pareti in laterizio a divisione dei locali dell'alloggio;
- caldana in sabbia e cemento con rete metallica, pronta per l'incollaggio delle pavimentazioni;
- materassino isolante termo-acustico in polietilene e fibre di poliestere, spessore cm. 1,0 protetti da un foglio di cellophane;

Con questo sistema, i rumori da impatto e da calpestio sulla pavimentazione vengono assorbiti e smorzati dal materassino, nel rispetto dei limiti di legge, garantendo un ideale comfort acustico (percepire poco rumore = una vita più tranquilla, meno stress)

10) COPERTURA PIANA

La struttura della copertura sarà in calcestruzzo pieno armato e dimensionato come da calcoli strutturali. Il pacchetto di isolamento/ impermeabilizzazione è così composto: barriera al vapore + 16 cm di pannello isolante in XPS (estruso) + 4 cm pannello isolante in poliuretano sfiammabile + doppia guaina bituminosa posata a caldo sp. 4 mm cadauna, stesura di TNT e uno strato protettivo di ghiaino tondo lavato sp. 03/04 cm e comunque come previsto dal progetto del Termotecnico.

La copertura sarà corredata da un dispositivo di sicurezza "linea vita" che consenta l'accesso alla copertura e garantisce punti di ancoraggio necessari per eseguire piccole manutenzioni in sicurezza.

11) LOGGE

I parapetti saranno realizzati in muratura/cl e in parte in vetro con struttura metallica. Per l'allontanamento delle acque piovane è prevista la realizzazione di un bocchettone di troppopieno.

12) SCALE E ASCENSORE

Le scale interne, ad uso comune e/o privato, saranno realizzate in c.a. rivestite in granito/ceramica o marmo botticino con finitura levigata (pedate spessore cm. 2 ed alzate spessore cm. 2).

Le scale saranno completate con la posa in opera di zoccolino a correre anch'esso in botticino con finitura levigata.

Il pavimento di eventuali pianerottoli sia intermedi che di sbarco, verranno eseguiti con i materiali sopra indicati, d'adeguato spessore e formato, avente finitura levigata.

I parapetti e/o corrimani delle scale comuni verranno realizzati in ferro preverniciato, a disegno semplice.

Il vano scala comune sarà finito, intonacato e tinteggiato con finitura a tinta unita con colori a scelta delle Direzione dei lavori.

Verrà installato un ascensore dimensione 150x150 con portata kg 480 per 6 persone.

13) PROSPETTI

Le facciate esterne saranno ultimate con l'esecuzione in cappotto, con esecuzione di rete con rasatura e finitura data a spatola, colori a scelta della Direzione Lavori in relazione alle finiture ipotizzate nel progetto.

14) INFISSI ESTERNI ALLOGGI

I serramenti

Finestre e portefinestre con infissi in PVC, con aperture ad anta, tripla guarnizione di battuta, colore bianco. Tutte le finestre saranno dotate di apertura a vasistas e nei bagni avranno il vetro satinato. Sistema di oscuramento avvolgibili elettrici in PVC a scelta della DL con cassonetto coibentato.

I serramenti saranno dotati di zanzariere avvolgibili a rullo. Le zanzariere saranno a scorrimento verticale nelle finestre ed scorrimento orizzontale nelle porte finestre.



ES. DI ZANZARIERA A SCORRIMENTO VERTICALE



ES. DI ZANZARIERA A SCORRIMENTO ORIZZONTALE

Le maniglie, le ferramenta e le cerniere interne saranno in acciaio spazzolato. Le porte basculanti delle autorimesse in lamiera zincata e verniciata, con feritoie per adeguata ventilazione permanente.

15) SERRAMENTI VANO SCALA COMUNE

I serramenti del vano scala comune saranno realizzati in alluminio a taglio termico o pvc, finiti come da DL. Saranno per alcune vetrate fisse, per altre apribili a vasistas e per altre apribili a battente, a seconda anche dell'impedimento della rampa delle scale.

Non saranno dotati di alcun sistema di oscuramento.

La porta di accesso al vano scala sarà apribile a battente con serratura comandata elettricamente

16) PORTONCINI D'INGRESSO

Caratteristiche generali

I portoncini di sicurezza d'accesso agli alloggi modello Europeo con impiallacciatura colore bianco, spioncino a cannocchiale, limitatore di apertura, guarnizione para-spifferi.

Caratteristiche termo-acustiche

Al fine di soddisfare i requisiti termo-acustici richiesti i portoncini sono dotati di coibentazione all'interno dell'anta con pannelli resinati rigidi ad alta densità, oltre che di una lama para-freddo a ghigliottina con discesa automatica nella parte inferiore dell'anta.

Inoltre i portoncini sono dotati di guarnizioni high-tech sui tre lati (laterali e superiore) con funzione di isolare dagli spifferi e di barriera acustica ai rumori.

17) PORTE INTERNE

Le porte interne tamburate di colore bianco (+ selezione colori), con anta ed imbotte effetto legno.

Maniglie, serrature e ferramenta in acciaio spazzolato.

18) ACCESSO CARRAIO E PEDONALE, PERCORSI, BALCONI E MARCIAPIEDI

Le pavimentazioni dei percorsi comuni sino ad arrivare ai cancelletti pedonali di accesso agli alloggi e/o alle scale comuni, saranno realizzate in autobloccanti o gres antigelivo, provviste di cordolino o in alternativa di angolare zincato di contenimento.

La pavimentazione carrabile grigliata sarà realizzata in elementi autobloccanti di cls posati su sottofondo di ghiaietto costipato.

La pavimentazione delle logge sarà realizzata in piastrelle di gres porcellanato antigelivo R10 cm.20x20 o 30x15 montato a correre su colla.

19) PAVIMENTI e RIVESTIMENTI

I pavimenti interni saranno in gres porcellanato di 1 ^ scelta, posati a colla diritti e fugati (sono esclusi decori fasce e pezzi speciali); indicativamente verranno proposte le seguenti tipologie:

PAVIMENTI

- formato rettangolare 20x90
- formato quadrato 30x30
- formato quadrato 60x60

Tutti gli appartamenti saranno finiti con la posa di battiscopa in legno bianco.





RIVESTIMENTI BAGNI

- formato rettangolare 20x40
- formato rettangolare 30x60

I rivestimenti dei bagni saranno in ceramica altezza di 2,20/2,25 mt. e saranno realizzati sulle quattro pareti.

RIVESTIMENTI CUCINE

I rivestimenti delle cucine saranno in ceramica sulla parete attrezzata fino ad altezza di cm 150/160 (fascia h m.l da circa cm 60 da pavimento).

I rivestimenti saranno posati diritti ed uniti in formati commerciali (vedi sopra); non avranno decori, torelli e pezzi speciali.

NOTA BENE: Le personalizzazioni che l'acquirente intende realizzare in variante, un cambio di pavimentazione, da una in ceramica ad una in legno o formati o produttori alternativi saranno definite e concordate con il costruttore o dal soggetto incaricato.

20) SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali saranno realizzate in pietra serena o similare con finitura opaca con spessore pari a cm. 3 per le soglie e i davanzali.

I davanzali saranno dotati di gocciolatoio inferiore per far meglio defluire l'acqua ed evitare gli antiestetici "baffi" che lascia l'acqua sulla facciata.

21) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

L'impianto sarà alimentato direttamente dall'acquedotto comunale tramite tubazioni in polipropilene a norma di legge, con contatori singoli, posti all'interno di appositi alloggi nella recinzione.

Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari per ogni unità abitativa:

Cucina

- Attacco carico/scarico lavello cucina (lavello escluso);

Bagno principale

- 1 lavabo a colonna;
- 1 vaso igienico sospeso;
- 1 bidet sospeso;
- 1 piatto doccia cm. 80x80;

Bagno di servizio

- 1 lavabo a semicolonna
- 1 vaso igienico a pavimento;
- 1 bidet a pavimento;
- 1 piatto doccia cm. 80x80;
- 1 attacco carico/scarico lavatrice

Le docce saranno dotate di asta saliscendi, completa di flessibile e doccetta.



Le colonne di scarico, realizzate in materiale silenziato, delle acque nere, posate incassate nelle murature e fissate a mezzo di collarini in gomma antivibrante (attenuano ulteriormente i rumori dei liquidi scaricati), saranno realizzate con tubazioni in pvc pesante del diametro di mm. 100/125 o in ogni caso di dimensioni idonee. Le stesse tubazioni di scarico saranno prolungate sino in copertura dove termineranno entro torrini in cotto prefabbricati e fungeranno così da ventilazione principale della colonna.

Inoltre, sempre per evitare trasmissioni di rumore, tutte le colonne di scarico vengono, in corrispondenza del loro passaggio nei solai, fasciate con pannelli in lana di vetro al fine di "staccare" gli scarichi dalle strutture ed evitare la trasmissione e la propagazione dei rumori.

Al piede di ogni colonna di scarico sono previsti pozzetti d'ispezione in numero adeguato, oltre alla sifonatura delle condotte d'innesto nella fognatura al fine di evitare ritorno di materiale ed odori sgradevoli.

22) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - RAFFRESCAMENTO

Gli impianti saranno così composti:

- Predisposizione impianto di aria condizionata con installazione di apposite canalizzazioni, per split a parete.
- Il sistema di emissione del riscaldamento sarà a pavimento regolabili per singolo ambiente per mezzo di valvole elettrostatiche installate su partenza del collettore e azionabili tramite termostato installato in ogni locale (bagni esclusi).
- Installazione di impianto fotovoltaico con potenza nominale di 2 KW. (esclusa pratica di allacciamento che resta a carico dell'utente finale).



23) *IMPIANTO ELETTRICO*

Gli interruttori saranno della ditta AVE o similare con placche bianche.

Ogni alloggio sarà dotato d'impianto elettrico a doppio circuito, per corpi illuminanti e per elettrodomestici; costituito da condotti sottotraccia in tubo plastico flessibile D25 e 20 PVC serie pesante incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione.

Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante per l'interno dell'appartamento. Il centralino sarà completo di interruttore automatico della linea luci e della linea prese.

L'impianto di messa a terra sarà realizzato secondo le vigenti normative di sicurezza sugli impianti.

Le autorimesse verranno alimentate direttamente dalla linea elettrica privata, quindi dal contatore di ogni singola unità abitativa; fatte salve le eventuali diverse prescrizioni dettate dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in merito alle compartimentazioni degli ambienti.

L'impianto elettrico dei balconi e/o terrazzi, dei porticati esterni sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dal progetto e l'illuminamento sarà realizzato con corpi illuminanti, provvisti di lampade a basso consumo.

L'impianto elettrico dei vani scala sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dal progetto e l'illuminamento sarà realizzato con corpi illuminanti, provvisti di lampade ad incandescenza.

L'impianto elettrico delle aree esterne comuni sarà realizzato nel rispetto di quanto previsto dal progetto degli impianti.

DOTAZIONI ELETTRICHE

INGRESSO

-Punti presa - n° 1

-Punti luce - n° 1

SOGGIORNO E CUCINA

-Punto presa - n° 15

-Punto luce - n° 4 (compreso cappa aspirazione)

-Presa TV - n° 2

-Videocitofono

CAMERE DA LETTO

- Punto presa - n° 12
- Punto luce - n° 3
- Presa TV - n° 3

BAGNI

- Punti presa - n° 4 (compreso radiatore elettrico)
- Punti luce - n° 4 (compreso specchiera)

DISIMPEGNO

- Punto presa n° 1
- Punto luce n° 1

AUTORIMESSA

- Punti luce – n° 1
- Punti presa – n° 1

AREA ESTERNA

- Punto luce - n° 2 - faretto led
- Punto presa - n° 1

24) IMPIANTO TELEFONICO

E' previste una presa TELECOM, posta nel soggiorno.

25) IMPIANTO VIDEOCITOFONICO

In ogni appartamento sarà installato un impianto videocitofonico con sistema analogico-digitale, posto all'accesso pedonale comune; il video ricevitore per ogni alloggio sarà installato nella zona dell'ingresso e sarà dotato di pulsante d'apertura del portone comune.

26) IMPIANTO CENTRALIZZATO TV-TERRESTRE E SATELLITARE

E' prevista l'installazione dell'antenna TV sul tetto di ogni fabbricato; all'interno l'alloggio sarà dotato di prese TV in ogni locale (bagni esclusi). E' previsto inoltre l'impianto di ricezione satellitare con la fornitura e posa di una parabola, di primaria qualità, posta sul tetto ed un ingresso satellitare

all'interno di ogni singolo alloggio, pronto per l'attacco del decoder (quest'ultimo escluso dalla fornitura).

27) SISTEMAZIONI ESTERNE PERTINENTI AI FABBRICATI

E' previsto il riporto di terra da coltura, nelle zone a verde comuni, in ragione di uno spessore adeguato; a carico del cliente saranno la semina e la piantumazione e tutte le opere da giardiniere. In alcune zone, se necessario, i giardini privati e/o comuni potranno essere realizzati mediante terre armate per contrastare la pendenza del terreno.

Per i tratti di delimitazione dell'intero lotto di proprietà, le recinzioni saranno realizzate con rete verde plastificata.

L'accesso carrabile sarà realizzato mediante sbarra automatizzata.

Nei giardini privati è prevista la realizzazione di un pozzetto in cemento con tubazione elettrica vuota; sarà altresì realizzato un pozzetto in cemento entro il quale sarà collocata la tubazione idrica.

28) SISTEMAZIONI ESTERNE ALL'AREA DEI FABBRICATI

Le sistemazioni e finiture delle aree esterne all'area del fabbricato saranno comunque realizzate come da accordi e prescrizioni urbanistico tecnico dell'Amministrazione Comunale.

NOTA BENE:

La presente descrizione dei lavori e delle forniture non deve ritenersi tassativa, si potranno, se si rendessero necessarie per completare l'intervento o per esigenze tecniche, apportare ai fabbricati ed alla superficie di terreno di competenza, quelle modifiche strutturali, funzionali od estetiche che potrebbero essere richieste dalle competenti autorità o che apparissero necessarie alla direzione lavori.

Gli elaborati esecutivi sono da ritenersi parte integrante delle scelte cui definite per quanto riguarda numero elementi, posizionamento, specifiche e per tutte le descrizioni in esse riportate, quindi elementi contrattuali della stessa importanza.

Sarà cura della DL campionare i materiali da capitolato che verranno posti in opera all'interno degli alloggi.

L'impresa costruttrice e la DL restano autorizzate a modificare le lavorazioni ed i materiali descritti, sostituendoli con altri di valore equivalente o superiore.

Eventuali richieste di varianti o utilizzo di materiale diverso da quanto previsto nel presente capitolato dovranno essere concordate con la DL.

Qualora la parte acquirente manifesti la volontà di non completare eventuali forniture e pose in opera di qualsiasi materiale, la parte venditrice avrà facoltà di concederne o meno la fattibilità ed in caso di assenso non verrà riconosciuto alcun importo per la prestazione non effettuata; inoltre si specifica che l'eventuale fornitura e posa di detti materiali, se effettuata dalla parte acquirente, potrà avvenire solo dopo il rogito notarile di compravendita. S'intende escluso tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.

Le fotografie contenute nella presente descrizione hanno il solo scopo illustrativo dei materiali che verranno impiegati, che non sono in ogni modo vincolanti ai fini realizzativi.

Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse d'apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con l'ufficio varianti sia per quanto attiene alle modalità d'esecuzione che di pagamento.