

RESIDENZA “ANGELO”



COMUNE DI SAN GILLIO (TO) Via ALFIERI

VILLE TRIFAMILIARI

CAPITOLATO

Impresa costruttrice: **ZANGHI COSTRUZIONI S.R.L.**

1) PREMESSA

La descrizione dei lavori riportata di seguito s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali più significativi.

In sede di progetto esecutivo e delle esecuzioni delle opere per esigenze tecniche potranno essere apportate varianti a quanto qui riportato.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel presente capitolato sono citate, in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

Il presente capitolato è relativo alla realizzazione di quattordici villette sita in San Gillio (To) Via Alfieri.

2) STRUTTURE DI FONDAZIONE:

Le strutture di fondazione saranno normalmente continue semplici, a trave rovescia, platea, in relazione alle caratteristiche del terreno realizzate con l'ausilio di casseri, getto di calcestruzzo di classe di resistenza C 25/30 ferro tipo FeB 44 K.

3) STRUTTURE IN ELEVAZIONE

a) STRUTTURE IN ELEVAZIONE PRIMARIE:

La struttura in elevazione primaria è a telaio in conglomerato cementizio armato (pilastri, travi, muri di elevazione) realizzate con l'ausilio di casseri, getto di calcestruzzo di classe di resistenza C 25/30 ferro tipo FeB 44 K.

b) STRUTTURE IN ELEVAZIONE SECONDARIE:

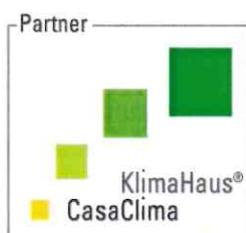
La soletta del piano terra (quota 0,00) sarà realizzata in cla di spessore non inferiore ai calcoli eseguiti e con caratteristiche conformi alle vigenti norme in materia.

Su tutto il piano sarà realizzato il vespaio areato costituito da elementi in abs tipo "igloo" con sovrastante getto di calcestruzzo tirato a frattazzo e rete elettrosaldata F 6/20*20.

4) CHIUSURE ESTERNE VERTICALI

a) MURATURE PERIMETRALI

Le murature perimetrali di cm. 45 circa, saranno realizzate in blocchi Ytong "ClimaGold".



b) MURATURE INTERNE

Le murature interne a divisione dei locali abitativi saranno realizzati in laterizio semipieno spessore cm 8.

a) TETTO

La copertura sarà così costituita:

- travi di colmo e converse in legno lamellare adeguatamente dimensionate poggianti su pilastri isolati in calcestruzzo;
- travetti principali in legno lamellare;
- perlinatura di spessore 28 mm;
- impermeabilizzazione con guaina antistrappo;
- coibentazione termica con lastre di polistirene di spessore 14 cm per garantire i requisiti di legge;
- listelli per garantire una areazione verticale di cm 5;
- listelli portategole 5*7;
- tegole wirer mod. Titan color nero e colmo del tetto ventilato.

Le parti esterne in gronda saranno trattate con una mano di impregnante antitarlo ed antimuffa le parti interne degli appartamenti saranno invece consegnate con legno naturale trattato.

5) ISOLAMENTI

Già descritti nelle murature e coperture.

6) IMPERMEABILIZZAZIONI

A) MARCIAPIEDI E PORTICI

Verranno eseguite le necessarie pendenze con malta, applicazione in doppio strato di membrana prefabbricata armata con feltro di vetro dello spessore di mm 4+4 applicata a fiamma previa spalmatura di vernice primer bituminosa sul piano di posa, getto di cls cellulare alleggerito, massetto di protezione in sabbia e cemento interposta rete elettrosaldata, posa piastrelle antigelive con relativa stuccatura.

7) TAVOLATI INTERNI

Le pareti divisorie, tra le unità abitative, saranno realizzate tramite accoppiamento di laterizio porizzato spessore 8 cm. e 12 cm., con aggiunta di pannello isolante fonoassorbente.

8) CANNE ED ESALAZIONI

Verranno inoltre previsti tutti gli sfiati necessari per il perfetto funzionamento di tutti gli impianti e delle apparecchiature idriche/sanitarie.

9) INTONACI INTERNI

Le pareti, saranno intonacati con malta premiscelata fibrorinforzata base cemento.
Le pareti avranno una finitura a rasatura base cemento.

10) INTONACI ESTERNI

Le pareti saranno intonacate con malta premiscelata fibrorinforzata e idrorepellente base cemento con finitura ai silicati, di colore secondo le indicazioni della D.L.

11) FINITURE ESTERNE DI FACCIATA

a) SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in lastre di pietra naturale complete di gocciolatoio.

b) ZOCCOLATURA ESTERNA

In piastrelle di grès o klinker, colore/i e tipo a scelta della D.L.

c) CANALI SCOSSALINE E PLUVIALI

Canali, scossaline e pluviali in lamiera colore a scelta della D.L.

12) RIVESTIMENTI INTERNI

I rivestimenti dei bagni (h 2.20 m) e cucine (h 1.60 m) lungo la parete attrezzata per uno sviluppo massimo di mq 5.00 sono previste in piastrelle di ceramica qualità prima scelta, da scegliersi su campionario proposto dall'appaltatore ed accettato dal committente.

13) PAVIMENTI INTERNI

a) CUCINA

Piastrelle gres fine porcellanato di primarie ditte e di prima scelta nei formati da scegliersi su campionatura proposta posate a colla su sottofondo in cls.

b) BAGNI

Piastrelle in ceramica monocottura di prima scelta da scegliersi su campionatura proposta e posate a colla su sottofondo in cls.

c) SOGGIORNO, CAMERE, DISIMPEGNO NOTTE

Piastrelle gres fine porcellanato di primarie ditte e di prima scelta nei formati da scegliersi su campionatura proposta posate a colla su sottofondo in cls.

d) BOX AUTO

Piastrelle gres fine porcellanato di primarie ditte e di prima scelta nei formati da scegliersi su campionatura proposta posate a colla su sottofondo in cls.

Nota: Il valore medio del solo materiale delle pavimentazioni delle ville previste in capitolato è di circa €/mq. 35,00 di listino e dei rivestimenti è di €/mq. 25,00. Si specifica sin d'ora che in caso di variante, il sovrapprezzo verrà comunque esattamente calcolato secondo i listini pubblicati al momento della variante stessa, applicando la differenza tra il valore di listino della piastrella scelta in variante ed il valore di listino delle piastrelle a capitolato.

14) ZOCCOLINI INTERNI

In tutti i locali, esclusi i bagni, verrà posto in opera il battiscopa in ceramica.

15) SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

a) I serramenti saranno in pvc color bianco, con camere d'aria e tre guarnizioni. I vetri saranno tripli a basso emissivo, interposta camera d'aria e antisfondamento. I portoncini di accesso agli alloggi saranno in PVC, ad un solo battente, rivestiti con pannelli lisci su entrambi i lati con maniglia interna e pomolo esterno con spioncino e fermo di sicurezza e serratura antitrapano.

c) PORTE INTERNE

Le porte interne saranno in legno da scegliersi su campionario con un valore di € 500,00 di listino.

d) PORTONI SEZIONALI AUTORIMESSE

La porta del box sarà di tipo sezionale con struttura delle guide in acciaio zincato, superficie esterna gofrata in pvc color bianco resistente ai raggi ultravioletti, superficie interna gofrata color bianco, guide di scorrimento orizzontali doppie per funzionamento manuale e automatico, acciaio zincato, rotelle di scorrimento doppie in nylon con cuscinetto, paracadute molle, pannelli di altezza 500mm coibentati con schiuma poliuretana sp 40mm, tamburi in alluminio pressofusi e scanalati per cavo acciaio, maniglia di presa ovale nera incassata sul primo pannello, pomolo e mostrina di presa nera con cara rifrangente sul secondo pannello, motorizzazione 2 telecomandi ed una copia di fotocellule.

e) PORTE REI

In lamiera antincendio di ferro tamburato, a chiusura ermetica per antincendio, con guarnizioni in gomma, cerniere con molla di chiusura, serratura con maniglia.

f) SCURI ESTERNI

Saranno installate scuri frangisole con palette orientabili, escluso il serramento del salone.

16) OPERE ESTERNE

a) RECINZIONE

Le recinzioni saranno realizzate con muretto in c.a. faccia vista con recinzione superiore in profilati di acciaio a disegno semplice verniciata con mano di minio e due di smalto ferro micaceo previa preparazione del fondo.

b) CANCELLI

Il cancello carraio ed il pedonale saranno costituiti da profilati normali di acciaio, a disegno semplice, altezza come la recinzione o quale risulterà dai disegni di progetto.

Il cancello d'ingresso pedonale sarà comandato con elettroserratura dalle singole unità abitative. Il cancello di ingresso carraio sarà apribile tramite motore elettrico comandato a distanza e con ulteriore pulsante posizionato nel corsello box; risulta compresa la fornitura di n° 2 telecomandi per unità abitativa.

e) PAVIMENTAZIONE ESTERNA

Passaggio carraio e pedonale sarà eseguito in conglomerato cementizio (autobloccanti) e strato superficiale antiusura costituito da aggregato minerale al quarzo.

f) VANI CONTATORI

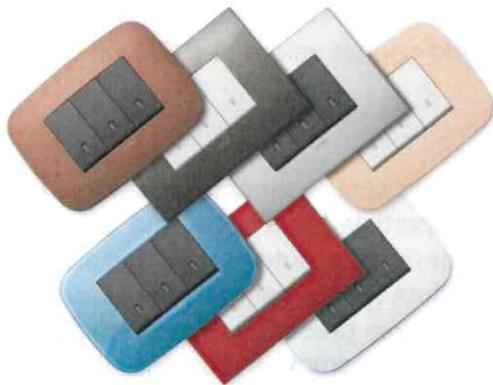
Gli strumenti di misura per la fornitura di energia elettrica, acqua potabile, verranno collocati in apposito vano esterno.

17) OPERE DA GIARDINIERE

Si procederà alla stesura di cm. 30 di terra di coltivo. (non sarà prevista semina)

18) IMPIANTO ELETTRICO

WIMAR PLANA con la possibilità di gestire da app videocitofono, cronotermostato.



Camera matrimoniale 1

N° 4 prese di servizio
N° 1 punti luce deviato
N° 1 punto TV terrestre
N° 1 punto per aspirazione VMC

Camera matrimoniale 2

N° 3 prese di servizio
N° 1 punti luce interrotto
N° 1 punto TV terrestre
N° 1 punto per aspirazione VMC

Camera singola

N° 3 prese di servizio
N° 1 punti luce interrotto
N° 1 punto TV terrestre
N° 1 punto per aspirazione VMC

Disimpegno 1

N° 1 punto luce a relè comandato da 4 posti
N° 1 presa
N° 1 telefono

Disimpegno 2

- N° 1 punto luce a relè comandato da 4 posti
- N° 1 presa
- N° 1 termostato ambiente
- N° 1 lampada di emergenza

Bagno 1

- N° 1 punto luce interrotto
- N° 1 presa per specchiera
- N° 1 punto luce interrotto per specchiera

Bagno 2

- N° 1 punto luce interrotto
- N° 1 presa per specchiera
- N° 1 punto luce interrotto per specchiera

Lavanderia

- N° 1 punto luce interrotto
- N° 1 presa comandata per lavatrice
- N° 1 presa comandata per asciugatrice

Soggiorno

- N° 2 punto luce devianti
- N° 4 presa
- N° 1 Tv Sat
- N° 1 Tv Terrestre
- N° 1 punto per aspirazione VMC

Cucina

- N° 1 punto luce interrotto
- N° 2 presa
- N° 1 Tv Terrestre

Parete attrezzata cucina

- N° 1 presa comandata dal q.e. per induzione
- N° 2 prese di servizio
- N° 1 presa per frigo
- N° 1 presa comandata per forno
- N° 1 presa comandata per lavastoviglie
- N° 1 punto luce per cappa

Box

- N° 1 punto luce deviato
- N° 1 presa di servizio
- N° 1 presa per basculante
- N° 1 start/stop per basculante

Videocitofono

- N° 1 posto esterno
- N° 1 videocitofono
- N° 1 pulsante apriporta
- N° 1 pulsante portanome campanello

Quadro elettrico

- Il quadro elettrico sarà diviso in 4 circuiti
- N° 1 orologio per luci esterne

Condizionatore

- N° 1 predisposizione completa di alimentazione

DISTRIBUZIONE ELETTRICA:

L'impianto elettrico sarà del tipo incassato, sottotraccia e verrà realizzato con tubazioni plastica pesante tipo PVC flessibile del diametro minimo di 20 mm a pavimento. Le cassette di derivazione tipo GEWISS.

ORGANI DI COMANDO:

Prese ed interruttori tipo WIMAR PLANA. Verranno installate placche in plastica neri o bianchi e grigi.

- IMPIANTO VIDEOCITOFONICO
L'impianto avrà un display al piano.

Sarà presente una pulsantiera esterna.

- IMPIANTO DI MESSA A TERRA:

Verrà realizzato un impianto di terra per l'abitazione in oggetto.

b) GIARDINI PRIVATI

Realizzazione linea alimentazione sino al pozzetto.

c) IMPIANTO TV

Impianto TV per 1 utente. Verranno realizzati n° 4 punti TV

9) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

ZONA PIANO TERRA

Bagno:

vaso completo di sedile
bidet lavabo
piatto doccia dim. 80X80

Cucina:

lavello

lavastoviglie

2° Bagno:

vaso completo di sedile

bidet lavabo vasca

attacco lavatrice
attacco asciugatrice



I sanitari saranno di marca HIDRA serie FASTER o similari.

Miscelatori saranno di marca ITALMIX linea EVOQUE o similari con doccetta a telefono montata su saliscendi per le docce.

NOTA BENE: qualora la Parte Acquirente intenda realizzare in variante un cambio degli elementi bagno previsti a capitolato, pagherà a favore della Parte Venditrice l'importo determinato dalla differenza tra i prezzi pieni di listino dei due materiali.

20) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'unità immobiliare sarà dotata di impianto di riscaldamento con pompa di calore Aria/Acqua utilizzata per produzione d'acqua calda sanitario e riscaldamento. L'impianto di riscaldamento sarà di tipo a pannelli radianti (riscaldamento a pavimento) a bassa temperatura. Verrà predisposto specifico progetto esecutivo redatto dal termotecnico come prevede la normativa vigente. Si prevede inoltre un accumulo di circa 300 l.



21) IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Non viene previsto l'allacciamento alla rete gas metano in quanto la centrale termica funziona a corrente elettrica e i fornelli cucina verranno previsti del tipo a induzione. Verrà abbinato all'impianto elettrico 3,0 kWp di impianto fotovoltaico.



22) RECUPERO ACQUE METEOROLOGICHE

La nostra sensibilità e rispetto verso un bene così prezioso come l'acqua ci ha portato a dotare l'edificio di un serbatoio di 2000 litri per il recupero delle acque meteorologiche a fine di consentire l'utilizzo per l'irrigazione dei giardini.

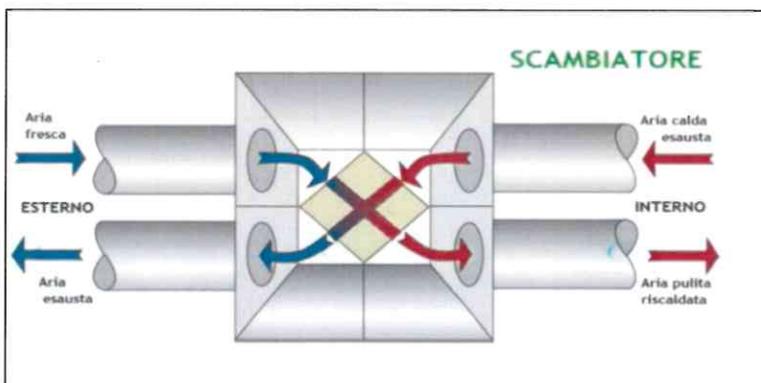


23) VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Verranno installate n° 4 puntuali VMC –Ventilazione Meccanica Controllata.

La ventilazione meccanica controllata è uno speciale impianto di ricircolo dell'aria che garantisce:

- Ricambio d'aria costante con conseguente espulsione delle sostanze organiche volatili presenti all'interno degli ambienti;
- Filtraggio dell'aria nuova attraverso un sistema di filtraggio ad alta efficienza.
- Risparmio energetico attraverso un recuperatore termico l'aria in uscita cede la sua temperatura all'aria in entrata, riducendo il consumo di energia necessaria a mantenere l'aria interna alla temperatura ottimale d'esercizio;



24) EFFICIENZA ENERGETICA

Tutte le soluzioni adottate e previste sia a livello costruttivo (coibentazioni e serramenti) che a livello impiantistico (impianto fotovoltaico) sono finalizzate alla realizzazione di edifici a basso consumo energetico che garantiscono la classificazione dell'immobile in "CLASSE A"

25) UTENZE

Sono a carico dell'acquirente le attivazioni delle utenze (ENEL, FOTOVOLTAICO, ACQUEDOTTO)

Gli acquirenti pur sottoscrivendo il preliminare di compravendita non acquisiscono nessun diritto d'accesso al cantiere e all'unità immobiliare compravenduta fino alla consegna della stessa che avverrà solo ed esclusivamente alla stipula dell'atto notarile.

Pertanto, gli acquirenti potranno entrare al cantiere e all'unità compravenduta solo se chiamati dalla direzione lavori o dalla proprietà al fine di verificare i tracciamenti dei tavolati e degli impianti.

Si specifica inoltre che la Parte Venditrice non riconosce nessun scomputo monetario delle opere non realizzate e materiali non forniti.

N.B. La presente scrittura è novativa, sostituisce e rende nulle tutte le precedenti.