

DESCRIZIONE DEI LAVORI – CAPITOLATO

LOTTO N. 7

Lottizzazione “Montefreddo”

- **SBANCAMENTI**

Tutti gli scavi ed i rinterri necessari verranno eseguiti in modo da rispettare le quote d'imposta del fabbricato rispetto ai progetti esecutivi.

Tutti gli spazi aperti, scavi, passaggi e quant'altro derivante da scavo di terreno, a livello della fondazione, saranno rinchiusi mediante riempimento esclusivamente con materiale drenante, privo di scarti di lavorazione quali plastica, vetro, ferro, legno ecc.

- **OPERE IN CEMENTO ARMATO - Fondazioni e struttura**

Le opere in cemento armato riguardanti la struttura portante, i solai, le scale, il tetto e i muri di contenimento, verranno eseguite con struttura a setti portanti in cemento armato in conformità alle normative vigenti e rispondenti ai progetti depositati presso la competente autorità (ex Genio Civile).

- Sistema cassero modulare costituito da due lastre in polistirene espanso sinterizzato (Euroclasse EPS 150, norma UNI EN 13163) delle dimensioni di cm 120 (lunghezza) x cm52.5 (altezza) x cm7.5 (spessore interno) + cm10 (spessore esterno), distanziate da connettori in HIPS (high impact polistirene) predisposti per il posizionamento delle armature orizzontali, atto al contenimento di getti in calcestruzzo per la realizzazione di muri in cemento armato.

- per spessore muro in C.A. da 15 cm, K termico=0,189, abbattimento acustico > 51 db, sfasamento termico 8.38h, attenuazione 0.030.

- per spessore muro in C.A. da 20 cm, K termico=0,189, abbattimento acustico > 53 db, sfasamento termico 9.19 h, attenuazione 0.022

- **MURATURE - DIVISORI - ISOLAMENTI**

Divisori interni in cartongesso con singola orditura metallica e doppio rivestimento. Intonaco esterno sistema Sto Therm Classic.

Rifinitura interna in cartongesso applicato al cassero ed al solaio su appositi profili metallici integrati per il fissaggio meccanico.

- **PAVIMENTI**

I pavimenti degli alloggi saranno in porcellanato di 1^a scelta, in vari formati, con prezzo massimo di acquisto a listino rivenditore di € 35,00 al mq. + Iva.

Per pavimentazioni in legno sarà da contabilizzarsi separatamente la posa in opera specifica e l' eventuale fornitura se non rientrante nel prezzo suddetto.

I pavimenti dei balconi saranno in gres porcellanato, da concordare con la parte venditrice, formato, 15x15 o di misura diversa a scelta della D.L. di qualità ingeliva.

I pavimenti delle scale, dei pianerottoli e le alzate saranno in lastre di Trani, Travertino o simili dello spessore di cm. 3 per le pedate, alzate e pianerottoli. Il battiscopa interno in legno ramino tinto di colorazione uguale alle porte interne, sarà posato in tutti i locali abitati tranne che nella cucina ove presente il rivestimento, nei bagni o lavatoi.

E' prevista la posa in opera di tutte le pavimentazioni in modo tradizionale.

Isolamento acustico sotto pavimento con tappeto isologomma.

Per le pertinenze esterne quali lastricati, camminamenti, marciapiedi e scale, dovranno essere impiegati materiali ingelivi a scelta della Direzione Lavori e prescrizioni del Parco del Conero (Quarsite Brasiliana).

Per i locali soffitta/sottotetto non sono previsti massetti e pavimentazioni.

- **COPERTURA ED IMPERMEABILIZZAZIONI**

La copertura sarà a falda, realizzata con normale solaio in Eps-cemento, con sovrastante manto di copertura con coppo-tegola in laterizio, murate a calce di cemento. Il manto sarà completo dei colmi e delle converse. Isolamento termico del solaio di copertura.

Verrà garantita l'aerazione dei locali sottotetto, i balconi e le terrazze dovranno essere impermeabilizzate con doppia guaina bituminosa.

Risvolti, bocchettoni e sigillature su eventuali canalizzazioni a perfetta regola d'arte e secondo precise indicazioni del Direttore Tecnico della Venditrice.

- **CANALIZZAZIONI E FOGNATURA**

Le colonne di scarico saranno realizzate con materiale idoneo al rispetto nelle norme acustiche.

Esse saranno complete di tutti i pezzi speciali necessari come: braghe, curve, riduzioni ecc. Circa il loro fissaggio e posizionamento valgono le stesse norme date per le canne fumarie.

Le scossaline ed i canali di gronda saranno in rame da 6/10" così come i discendenti pluviali con diametro di mm. 80, fissati alle murature mediante staffe. Il numero dei discendenti pluviali sarà stabilito all'atto esecutivo dal Direttore Tecnico della venditrice.

Sarà facoltà della venditrice modificare la natura e la tipologia del materiale impiegato per detti accessori.

Gli attraversamenti delle unità immobiliari, anche su proprietà diverse, con i tubi di scarico, tubi di aspirazione, fognatura saranno posizionati insindacabilmente a discrezione della venditrice.

Le condotte fognarie saranno divise tra acque chiare, bionde e nere.

Per gli eventuali servizi igienici senza apertura diretta verso l'esterno, verrà installato estrattore elettrico di aria con canalizzazione diretta fino a livello di copertura.

- **OPERE IN MARMO E PIETRE NATURALI**

I davanzali esterni e le soglie saranno in Trani, Travertino o simili stuccato e levigato dello spessore di cm. 3 completi di listello tenuta all'acqua e gocciolatoio.

- **RIVESTIMENTI INTERNI**

Le pareti dei bagni e una parete per asse attrezzato della cucina, saranno rivestite con piastrelle di ceramica smaltata nei vari formati per un'altezza dal pavimento di mt. 2,20 nel bagno e nella cucina (max mq.10,00), prezzo di acquisto a listino rivenditore di € 35,00 al mq.

Sono esclusi decori e pezzi speciali. Non sono contemplati scorpori e detrazioni in merito a superfici di rivestimento eseguite in meno rispetto a quanto originariamente previsto.

- **RIVESTIMENTI ESTERNI**

I prospetti esterni, come indicato nei disegni di progetto, verranno rifiniti con rivestimento di tipo e colori a scelta della D.L..

- **OPERE DA PITTORE**

Tutte le pareti interne ed i soffitti degli alloggi, saranno tinteggiate con pittura idrorepellente di colore bianco, data a spruzzo, fino a perfetta copertura ed omogeneità al colore, previa preparazione del fondo mediante stuccatura e rasatura ove necessario.

- **INFISSI INTERNI ED ESTERNI**

- a) finestre e finestroni.**

Le finestre ed i finestroni saranno ad una, due o più ante saranno realizzate in Pvc con profilo da 70 mm. con doppia guarnizione avente finitura "come disposto dalla D.L.", controtelaio zincato a murare, telaio infisso minimo mm. 55x70, chiusura a tre punti, con vetrocamera, guarnizione termoacustica perimetrale, cremonese a triplice chiusura con maniglia in ottone cromato o brunita a tre cerniere.

Vetro standard montato sulle finestre 22.1/20/4 basso emissivo, mentre su porta finestre . 22.1/20/22.1 basso emissivo a norma UNI 7697.

Prestazioni termiche $U_f=1,3$ W/m²K; carico del vento Classe C3; isolamento acustico dB 36; permeabilità all'aria Classe 4; tenuta all'acqua Classe E 750.

Le persiane saranno in alluminio di colore bianco con stecca orientabile ad una o due ante apribili, come disposto dalla D.L.

- b) portoni di ingresso alle abitazioni.**

Il portone di ingresso sarà con struttura in metallo. di tipo di sicurezza, chiusure a 3 rostri, serratura di sicurezza tipo Cisa o simili a doppia mappa, nucleo intercambiabile e chiave di servizio da cantiere, rivestimento esterno liscio di colore bianco, pannello interno liscio di colore simile a quello delle porte interne, escluse laccature. controtelaio a murare, telaio verniciato con polveri epossidiche. Pomolo esterno e maniglie interne in alluminio anodizzato, spioncino e lama tagliaspifferi. Tipo Torterolo & Re.

- c) porte interne.**

Porta interna della ditta Garofoli G Idea serie Avio nei colori olmo ghiaccio, olmo grigio, olmo sabia, rovere sbiancato, magnolia, bianco classico, con maniglie e ferramenta cromo satinato.

Il battiscopa ed il pannello interno del portone di ingresso saranno dello stesso colore della colorazione scelta per le porte.

d) Cancelli.

Gli ingressi alla corte privata saranno dotati di cancelli metallici zincati disegno a scelta della DD.LL. La lavorazione architettonica sarà di tipo comune a disegno standard.

I cancelli saranno dotati di serratura di tipo a cilindro elettrica azionabile da ogni singolo appartamento mediante impianto citofonico.

Il cancello carrabile avrà la predisposizione per eventuale motorizzazione.

- **RINGHIERE**

Le ringhiere dei balconi, verranno realizzate in ferro zincato mentre quelle delle scale potranno essere realizzate anche in ferro verniciato, dotate di corrimano in resina, legno o ferro verniciato come da disegno accettato dalla D.L.

- **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO e GAS**

Ogni alloggio sarà dotato di un impianto idrico-sanitario completo di ogni tubazione di adduzione acqua calda, fredda e scarichi e comprendenti i seguenti apparecchi e tubazione:

Bagno unico: vaso a cacciata con cassetta ad incasso con doppio scarico, bidet, lavabo in vetrochina di 1° scelta:

1. vasca in acrilico su piedini, pannelli di chiusura (max n.2) in acrilico per ispezione degli scarichi, dimensioni 170x 70. In alternativa sarà possibile sostituire la vasca con piatto doccia in fireclay, escluso di box doccia e relativo montaggio.
2. rubinetterie miscelatore monocomando monoforo, il tutto inteso come serie completa, per i suddetti sanitari, complete di raccordi, sifoni e minuteria per la posa in opera.

I sanitari e le rubinetterie sopradescritte sono da assimilare alle serie standard dei maggiori fornitori di accessori bagno, la spesa prevista è:

per ogni bagno é di € 1.800,00;

Le linee di adduzione dell'acqua comprendono inoltre l'allaccio della caldaia, un punto acqua con scarico per la lavatrice.

Sono comprese tutte le linee di adduzione del gas metano dal vano contatori, da posizionarsi su indicazione dell'ente gestore il servizio, fino ad ogni unità immobiliare, entro alla quale verrà distribuito per uso caldaia e cucina.

- **TUBAZIONI PER FORNITURE DI ACQUA POTABILE**

Sono comprese le tubazioni interne di allaccio alla rete sino al locale contatori; le tubazioni saranno in polietilene reticolato/alluminio (multistrato) e si dirameranno nell'interno dei singoli alloggi, in modo d'addurre l'acqua ai seguenti punti: cucina, bagno e garage e giardino. I diametri della tubazione saranno tali da assicurare la contemporanea erogazione di tutti i rubinetti dell'edificio, le tubazioni dovranno essere sottoposte ad adeguata prova di tenuta in pressione.

- **IMPIANTO ELETTRICO**

Sono comprese tutte le opere necessarie alla realizzazione degli impianti al finito, completi di canalizzazioni sottotraccia in pvc flessibile, scatole di derivazione, scatole da incasso, placche di finitura, interruttori, deviatori, campanelli e quant'altro occorrente. quadro generale con dotazione di interruttore differenziale

magnetotermico mA 0.03 per ogni unità immobiliare e per autorimessa.

Saranno da contabilizzarsi a parte eventuali predisposizioni e/o realizzazioni per impianto antintrusione, e motorizzazioni basculanti per garage e motorizzazione del cancello carrabile:

I materiali da impiegarsi rimanenti "a vista" saranno della marca VIMAR serie PLANA o AVE Domus.

I lampioncini da giardino sono esclusi.

L'edificio sarà munito di impianto fotovoltaico di potenza minima prevista per legge

- **TUBAZIONI IMPIANTO TELEFONICO**

Ogni unità immobiliare sarà provvista di un punto telefonico consistente nella fuoriuscita dalla parete della tubazione isolante (guaina in pvc) predisposta per l'impianto telefonico, completa di relativa scatola di derivazione.

- **IMPIANTO CITOFONICO**

Questo impianto sarà alimentato a bassa tensione a 12/24 Volt e comprenderà un apparecchio citofonico a parete per ogni appartamento completo di segnalatore acustico con comando dalla tastiera esterna e di pulsante per azionamento serratura elettrica per l'apertura del cancello/portone d'ingresso, il tutto di tipo standard.

- **IMPIANTO TERMICO AUTONOMO**

Per impianto di riscaldamento deve intendersi un complesso di materiali, macchinari ed apparecchiature, calcolati ed installati a regola d'arte conformemente alle prescrizioni delle case costruttrici, per garantire un clima interno sano e confortevole per il riscaldamento, il raffrescamento, e la ventilazione con recupero attivo e passivo di calore e la produzione di acqua calda sanitaria.

In ogni appartamento dovrà essere installato un impianto di centrale termica composta da pompa di calore Vaillant Artherm Split Touwer 8 Kw, tampone inerziale, collettore tre zone con pompe di rilancio (due per il caldo – una per il fresco), Boiler acqua calda 190 litri, predisposizione tre punti split AC (Zona giorno piano superiore, Zona notte piano superiore, Zona piano inferiore), installazione impianto d'aria centralizzato Roccheggiani Uta 22001404.1 calcolato per 1 Vol/h complete di batteria post trattamento ad acqua da 7,3 Kw. da collegare alla pompa di calore.

Impianto fotovoltaico da 3 Kw.

- **OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNE**

In tali opere si considera l'esecuzione al finito, salva diversa indicazione, di:

1. muri in c.a. per contenimento dei camminamenti e marciapiedi comprendenti eventuali percorsi di comunicazione a scalette o rampe;
2. rete fognaria convogliante le acque meteoriche e le acque nere fino alle pubbliche condotte;
3. marciapiedi attorno al fabbricato, pavimentato con materiale ceramico o gres porcellanato ingelivo ed antisdrucchiolo e con battiscopa;
4. la creazione di alloggi contatori in cemento amato e le canalizzazioni

delle utenze gas, acqua, elettricità e telefono al di fuori del marciapiede perimetrale dell'edificio.

5. Pergolato in legno per posto auto esterno.

Per quanto non contemplato nel presente Capitolato, per lavorazioni personalizzate, per l'impiego e l'utilizzo di materiali specifici diversi, per la modifica strutturale ed architettonica di elementi progettuali, e per qualsiasi altra opera diversa da quanto descritto sopra, si dovrà preventivamente concordare con il Direttore Tecnico della Venditrice, la natura, i materiali i criteri costruttivi ed ogni altro elemento utile all'esecuzione dell'opera, così come la preventivazione degli oneri da sostenere ed i prezzi da applicare per quanto eventualmente non compreso nell'appalto.

La Venditrice si riserva di apportare modifiche anche sostanziali sulla natura dei materiali da costruzione, derivanti dall'applicazione e rispetto delle Leggi in materia di isolamento termo-acustico e risparmio energetico.

Sirolo, 2022

Luca Building Srl.