



Gignoro

Descrizione

Capitolato

commerciale

Le opere e gli impianti saranno eseguiti a regola d'arte e nel rispetto delle norme in materia di sicurezza e di salute sul lavoro, applicando eventuali variazioni - a suo insindacabile giudizio - per la corretta esecuzione delle stesse ove se ne presenti la necessità. Si riserva altresì la facoltà di apportare sia al complesso edilizio che all'unità immobiliare promessa in vendita varianti su opere e materiali, che per motivi tecnici reputerà opportune. Non potrà essere ritenuta responsabile di varianti richieste dai clienti nelle fasi di personalizzazione.

PREMESSA

La presente descrizione generale dei lavori, opere e impianti, si riferisce alla costruzione di un edificio costituito da quattro piani fuori terra, servito da due vani scala.

Per tutte le voci della descrizione i lavori saranno eseguiti secondo indicazioni del progetto atte a dare l'opera finita e funzionante.

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

La Proprietà si riserva, a proprio insindacabile giudizio, di apportare al progetto modifiche o variazioni con finiture e materiali equivalenti.

La Progettazione del complesso immobiliare sarà eseguita nel pieno rispetto della Legislazione vigente, con particolare riguardo alle prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di progettazione delle strutture secondo le vigenti normative.

Per quanto altro, la progettazione terrà conto e rispetterà le Normative vigenti tutte, anche se qui non esplicitamente riportate.

COSTRUZIONI SPAGNOLI SPA ha selezionato e scelto i materiali qui di seguito descritti con un unico obiettivo: realizzare una casa di qualità.

Ha studiato e adottato le ultime tecnologie impiantistiche a servizio del comfort e della sicurezza, ma soprattutto si è proposta di costruire un complesso residenziale in armonia con l'ambiente.

A. CONDOMINIO

A.1 Strutture portanti

A.2 Coperture

A.3 Scale condominiali e ascensori

A.4 Finiture esterne

A.5 Impianti meccanici condominiali

A.6 Impianti elettrici condominiali

B. ALLOGGI

B.1 Tavolati e sottofondi pavimenti

B.2 Intonaci interni e controsoffitti

B.3 Pavimenti e rivestimenti interni

B.4 Porte interne e portoncini ingresso

B.5 Dotazione impianti meccanici appartamenti

B.6 Dotazione impianti elettrici appartamenti

A. CONDOMINIO

A.1 STRUTTURE PORTANTI

L'edificio sarà realizzato con struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, calcestruzzo e rete di ripartizione ammorsata alle travi e cordoli.

Su ogni orizzontamento sarà posta in opera idonea soletta in calcestruzzo e rete di ripartizione ammorsata alle travi e cordoli

La fondazione sarà costituita da platea in cemento armato completamente gettata in opera

La copertura sarà costituita da solaio piano, impermeabilizzato con guaina posta a fiamma.

Le strutture saranno realizzate in osservanza delle Norme tecniche vigenti, così come i calcoli statici delle strutture saranno eseguiti in conformità alle Normative Vigenti.

A.2 COPERTURE

Le coperture del fabbricato saranno realizzate con tipologia e con stratigrafia in materiali garanti del rispetto delle norme termo-acustiche, con finitura superiore in guaina impermeabile.

Per la manutenzione di dette coperture verranno installate apposite "linee-vita" omologate.

La lattoneria per la canalizzazione/scolo delle acque piovane (canali di gronda, pluviali, scossaline, ecc.) sarà in lamiera di rame ossidato verde o in lamiera di alluminio pre-verniciato.

A.3 FINITURE ESTERNE

Le tamponature esterne saranno eseguite con muratura in laterizio o similari delle dimensioni e caratteristiche derivanti dal calcolo eseguito in applicazione della Normativa attualmente vigente in materia di contenimento dei consumi energetici.

Rifinite con idonea rasatura, e successivamente tinteggiate con pittura da esterni, nei colori indicate dalla D.L.

I sotto balconi saranno intonacati al civile e tinteggiati con pittura per esterni, nei colori indicate dalla D.L.

Pavimenti e zoccolini, saranno in lastre di gres porcellanato per esterni.

Soglie e davanzali esterni dove necessari saranno realizzati in materiali tipo travertino nocino, pietra serena o similari in grès porcellanato.

Le pavimentazioni esterne (camminamenti, porticati, scalette) saranno realizzate in lastre di gres porcellano da esterni.

Le zone destinate a parcheggio scoperto posto all'interno del lotto di proprietà, saranno pavimentate con betonelle o in alternativa con cemento architettonico o asfalto drenante colorato in massa.

I serramenti esterni degli alloggi saranno composti da telaio in legno, pvc o alluminio, di prima qualità, con profili a taglio termico e dotati di vetrocamera, le specifiche saranno derivate dalla relazione tecnica ex legge 10/91, saranno applicati sistemi di oscuramento costituiti da avvolgibili in pvc o alluminio o altrimenti tende oscuranti in tutti gli ambienti che ne richiedano la necessità.

I serramenti esterni soddisferanno ai requisiti di isolamento termico ed acustico richiesti per ottenere l'attribuzione della classe energetica prevista.

I serramenti dei corpi scale e degli ingressi saranno in legno, lvc o alluminio pre-verniciato e completi di vetro anti infortunistico.

I parapetti dei balconi saranno eseguiti in metallo secondo il disegno fornito dalla D.L.

I cancelli degli ingressi carrai dalla strada (motorizzati) avranno struttura in acciaio verniciato su disegno della Direzione lavori.

A.4 IMPIANTI MECCANICI

Canne di esalazione cucine norma uni 7129/08

L'aspirazione degli odori e dei fumi prodotti sul piano cottura degli appartamenti saranno previste canne di esalazione indipendenti sfocianti sopra la copertura.

A tali canne saranno raccordate le cappe installate sui piani cottura.

Scarichi e fognature norma uni en 12056

Tutti gli apparecchi sanitari saranno raccordati a una rete di scarichi verticali realizzati in materiale fono-isolante.

L'acqua raccolta al piano interrato verrà fatta transitare in un desoleatore prima di essere immessa nella rete acque nere mediante un idoneo sistema.

Distribuzione acqua fredda norma uni 9182/2010

Il fabbisogno di acqua potabile per l'edificio è garantito dall'acquedotto comunale.

Saranno installati idonei filtri autopulenti per la filtrazione generale dell'acqua potabile.

La distribuzione alle singole unità immobiliari sarà effettuata con colonne montanti con interposizione di contatori divisionali per la suddivisione dei consumi.

Impianto irrigazione

Tutti gli spazi a verde privati saranno dotati di impianto d'irrigazione automatico, costituito da un programmatore elettronico e una serie di idranti scelti in funzione della tipologia di essenza che sarà prevista nell'area collegati tramite tubazioni a valvole di settore per la gestione separata degli orari e cicli di innaffiamento.

A.5 IMPIANTI ELETTRICI CONDOMINIALI

Sistema di alimentazione

L'edificio è alimentato in bassa tensione dall'Ente distributore.

I contatori saranno posizionati nell'aree condominiali in locali dedicati.

Quadri elettrici di edificio

Ciascun vano scale sarà dotato di proprio quadro elettrico derivato da una fornitura condominiale in bassa tensione.

Dal quadro saranno derivate le linee di alimentazione delle luci, prese, ascensore e tutte le altre utenze elettriche di pertinenza del vano scala.

Le zone condominiali a comune di tutte le unità (centrali tecnologiche, impianto TV, impianto videocitofonico, illuminazione resede esterna) saranno alimentate da un'ulteriore fornitura condominiale in bassa tensione, e relativi quadri elettrici di distribuzione, alla quale sarà interconnesso un impianto fotovoltaico installato sulla copertura dell'edificio o in alternativa in altra posizione da concordare con gli Uffici.

Inoltre è prevista l'installazione di scaricatori di tensione di livello 1 sui quadri di distribuzione principale e limitatori di tensione di livello 2 sui quadri di distribuzione secondaria atti a garantire una protezione degli impianti delle singole unità abitative da fenomeni di sovratensione.

Impianto di messa a terra

L'impianto sarà costituito da una rete di corda di rame nuda direttamente interrata e da una serie di picchetti dispersori per garantire il collegamento a tutte le utenze principali ed ai quadri elettrici.

Verranno realizzati anche i collegamenti equipotenziali delle tubazioni in ingresso e uscita dall'edificio.

Montanti elettrici condominiali

Tutte le canalizzazioni principali derivate dai quadri di scala e dai contatori delle utenze private saranno installate all'interno di un vano tecnico ispezionabile posizionato sul vano scala.

All'interno del vano tecnico saranno presenti anche:

- Impianto di ricezione TV terrestre e satellitare
- Sistema di contabilizzazione dell'energia
- Impianti a servizio dell'ascensore
- Impianti elettrici condominiali
- Telefonia
- Impianto videocitofonico

Impianto televisivo terrestre e satellitare

Sarà previsto un sistema di ricezione centrale a servizio dell'intero edificio con antenne e parabole per permettere la ricezione del segnale satellitare e terrestre per la distribuzione alle singole unità immobiliari.

Attraverso i montanti di scala verrà distribuito il segnale fino alle prese televisive di tutte le unità immobiliari.

Impianto videocitofonico

Il sistema permetterà di comunicare mediante video e audio tra l'ingresso principale del condominio e ciascuna unità immobiliare.

Illuminazione parti comuni interne edificio

Il sistema di illuminazione è concepito in modo da ridurre i consumi di energia e contenere i costi di esercizio e manutenzione.

Una serie di sensori di luminosità, pulsanti, sensori di presenza e orologi posizionati e programmati consentiranno la gestione degli impianti d'illuminazione provvedendo all'accensione scaglionata dei vari circuiti d'illuminazione in modo da garantire adeguati livelli d'illuminamento nelle varie fasce orarie ed in presenza o meno di persone.

Le parti di collegamento condominiali (androni – corridoi etc.) saranno illuminate mediante punti luce dotati di plafoniera o illuminazione da incasso, comandati contemporaneamente da pulsanti o mediante crepuscolare.

L'illuminazione dei locali di servizio condominiali sarà ottenuta con lampade dotate di tubi fluorescenti a basso consumo collegate a pulsanti a spegnimento temporizzato.

I corpi illuminanti saranno di tipo fluorescente a basso consumo.

E' prevista l'illuminazione di sicurezza mediante lampade autoalimentate.

B. ALLOGGI

B.1 TAVOLATI, SOTTOFONDI E PAVIMENTI

I tavolati di divisione all'interno delle unità immobiliari saranno costituiti da pannelli a base di gesso additivato a due lastre ciascuna, poste una per lato, con struttura di supporto in acciaio zincato di spessore adeguato.

Le murature di divisione tra le unità immobiliari saranno eseguite con un pannello centrale in blocchi di calcestruzzo cellulare (tipo gasbeton) con doppio strato isolante termo-acustico (uno per lato) e finitura con pannelli in gesso additivato del tipo sopra descritto.

Le solette di separazione tra i vari piani abitabili dell'edificio avranno spessore medio e materiali (stratigrafia) adeguati alle esigenze di isolamento termo-acustico imposte dalle vigenti normative

Le tramezzature interne di divisione dei box auto saranno realizzate con blocchetti di cemento faccia vista tipo Lecalite o Lecablok

B.2 CONTROSOFFITTI E PARETI

Le controsoffittature ove presenti, saranno costituite da lastre di gesso rivestito, rasate e tinteggiate.

Le strutture perimetrali a confine con gli altri appartamenti e con l'esterno, oltre ad essere realizzate con struttura portante muraria (tipo gasbeton), presenteranno una superficie di finitura costituita da una contro-parete con pannello a base di gesso additivato, opportunamente ancorata alla sottostruttura muraria mediante profili in acciaio zincato, opportunamente rasata e tinteggiata.

B.3 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

(per i pavimenti esterni di balconi e terrazze si rinvia al capitolo "finiture esterne")

I pavimenti interni agli alloggi (zona giorno, e disimpegni) saranno in piastrelle di gres fine porcellanato di 1^a scelta, posa con fuga 3 mm, a colla, con disposizione a correre, marche di aziende italiane di primaria importanza, nelle dimensioni di:

Pavimenti:

- 30x30 cm.;
- 33,3x33,3 cm.;
- 45,7x45,7 cm.;
- 30x60 cm.;

I pavimenti e rivestimenti dei bagni (altezza cm. 200) saranno in piastrelle di gres fine porcellanato di 1^a scelta, posati a colla con disposizione a correre, marche di aziende italiane di primaria importanza, nelle dimensioni:

- 20x33 cm.;
- 20x60 cm.;
- 33,3x33,3 cm.;
- 20x33,3 cm.;

I pavimenti delle camere da letto saranno in parquet prefinito di legno, con essenza rovere.

Gli zoccolini saranno realizzati in legno, con finitura abbinata al colore scelto per la parete sulla quale saranno applicati.

I box auto realizzati al piano interrato saranno pavimentati con massetto in cls del tipo industriale trattato superficialmente con spolvero di quarzo antiusura e antipolvere.

B.4 PORTE INTERNE e PORTONCINI DI INGRESSO

Le porte interne saranno di tipo tamburato ad un battente o, dove necessario, scorrevoli ad incasso, in laminato bianco o similari, con maniglia in acciaio satinato.

Le porte di accesso alle unità immobiliari, di tipo blindato con serratura a cilindro europeo, spioncino, maniglia di serie, saranno realizzate con pannelli di rivestimento interno di colore conforme alle porte interne ed esterni di colore secondo le scelte della Direzione dei Lavori.

SCALA INTERNA (ove prevista)

La scala interna sarà del tipo a giorno, con struttura costituita da una serie di elementi in acciaio con verniciatura a polveri epossidiche, gradini in massello o listellare di faggio, ringhiera formata da colonnine in acciaio con sezione circolare e corrimano (modello GENIUS-RA Albini e Fontanot o similari).

B.5 DOTAZIONE IMPIANTI MECCANICI APPARTAMENTI

Impianto di riscaldamento invernale/raffrescamento estivo.

A servizio delle unità immobiliari sarà prevista la realizzazione di un impianto riscaldamento invernale e raffrescamento estivo facente capo ad una soluzione singola per ogni unità immobiliare attraverso un pompa di calore.

I terminali termici e per il raffrescamento saranno costituiti da ventilconvettori a parete.

Il cliente può scegliere la soluzione con elementi radianti a pavimento per il riscaldamento.

Nei bagni sono previsti termo-arredi.

Impianto di produzione acqua calda sanitaria

A servizio delle unità immobiliari sarà prevista la realizzazione di un impianto di produzione acqua calda sanitaria facente capo ad una soluzione singola per ogni unità immobiliare con pompa di calore.

Impianto idrico sanitario

Ogni unità immobiliare sarà dotata di un impianto di distribuzione dell'acqua fredda potabile e calda.

Oltre all'allacciamento dei sanitari installati nei bagni saranno previste le seguenti alimentazioni:

- Acqua fredda per la lavatrice con rubinetto cromato e scarico con sifone da incasso con piastra d'ispezione cromata
- Acqua fredda per la lavastoviglie con rubinetto cromato e scarico con sifone da incasso con piastra d'ispezione cromata
- Predisposizione attacchi per il lavello della cucina con coppia di rubinetti da incasso dotati di cappuccio cromato

Dotazioni di massima dei sanitari previsti per le singole unità immobiliari, tutte di colore bianco (dotazione indicativa per qualità e prezzo):

- Vaso produzione GALASSIA serie M2 a pavimento, o similari;
- Bidet produzione GALASSIA serie M2 a pavimento, o similari;
- Lavabo produzione GALASSIA serie M2, o similari;
- Piatto doccia produzione GALASSIA serie Albatro, o similari;
- Vasca (in alternativa al piatto doccia) produzione GALASSIA, o similari;

Dotazioni di massima delle rubinetterie previste per le singole unità immobiliari, tutte di tipo cromato produzione Zucchetti serie Wind, o similari.

B.6 DOTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI APPARTAMENTI

Le dotazioni impiantistiche per ogni singola unità saranno corrispondenti alle dotazioni sancite dalla norma tecnica CEI 64-8 V3 per impianti di livello 1.

Quadro contatore e linea di alimentazione

Il quadro elettrico sottocontatore di ogni unità immobiliare sarà ubicato nel locale contatori di scala, dotato di protezione magnetotermica differenziale selettiva.

Questo particolare interruttore, coordinato con quello montato nel quadro elettrico di ogni unità immobiliare, non interviene in caso di guasti all'interno dell'appartamento, evitando all'utente la scomodità del riarmo (da effettuare nel locale contatori).

Inoltre è prevista l'installazione di scaricatori di tensione di livello 1 sul quadro elettrico sottocontatore e limitatori di tensione di livello 2 sul quadro appartamento atti a garantire una protezione degli impianti delle singole unità abitative da fenomeni di sovratensione.

Quadri elettrici delle unità immobiliari

Il quadro sarà dotato di protezione generale differenziale e protezioni magnetotermiche in numero adeguato per il funzionamento degli impianti elettrici e speciali.

Dotazioni (indicativa e di massima) delle singole unità immobiliari:

Ogni unità immobiliare avrà dotazioni standard relative a:

- Impianto alimentazione Pompa di calore.
- o Centri luce e prese comandate
- o Punti presa forza motrice
- o Punto interno videocitofono
- o Impianto TV terrestre e satellitare
- o Impianto di termoregolazione della temperatura
- o Predisposizione impianto antintrusione per sensori magnetici e/o volumetrici

Le placche e i frutti saranno della serie **Sistema 44**, produzione **Ave**; in linea di massima le quantità previste sono le seguenti:

Disimpegni

- Punto luce invertito n°1
- Prese bipolare 10/16A n°1

Ingressi

- Punti luce deviati n°1
- Prese bipolare 10/16A n°1
- Campanello 12V n°1

Ripostigli

- Punto luce interrotto n°1

Bagni

- Punto luce interrotto n°2
- Presa bipolare 10/16A n°2
- Segnalazione allarme bagno 12V con tirante n°1

Cucine

- Punto luce interrotto n°1
- Punti luce deviati n°1
- Alimentazione cappa n.1
- Suoneria ingresso n°1
- Suoneria allarme bagni n°1
- Prese tipo Schuko n°2
- Prese bipolari 10/16A n°3
- Videocitofono n°1

Soggiorni

- Punto luce invertito n°1
- Prese bipolari 10/16A n°4
- Presa telefonica n°1
- Presa TV/SAT n°1
- Cronotermostato n°1

Camere letto matrimoniale

- Punto luce invertito n°1
- Presa bipolare 10/16A n°4
- Presa telefonica
- Presa TV

Camere letto singola

- Punto luce deviato n°1
- Presa bipolare 10/16A n°4
- Presa telefonica n°1
- Presa TV

Terrazzo:

- Punto luce doppio con comando interrotto n°1
- Presa bipolare 10/16A IP44 n°1

Garage:

- Punto luce interrotto n°1
- Presa bipolare 10/16A n°1

ALLACCIAMENTI ENEL – TELECOM

Saranno eseguite tutte le opere murarie necessarie per consentire l'allacciamento alle varie utenze, come da indicazioni dei vari uffici competenti.

La predisposizione, sarà eseguita a partire dall'interno degli appartamenti fino al limite esterno dei fabbricati, per quanto riguarda ENEL e TELECOM