

Guiglia

Finitura palazzine in via Campo sportivo

CAPITOLATO

Agosto 2022

Palazzine al grezzo

1) Struttura portante

La struttura in elevazione sarà realizzata mediante un telaio in c.a. con solai in laterizio e travette in c.a. tipo "bausta".

I balconi e le rampe scale saranno eseguite in getto pieno di calcestruzzo e per i balconi eseguite con getto a vista.

I muri della autorimessa e dei locali interrati saranno eseguiti in calcestruzzo a vista ottenuto con l'utilizzo di pannelli in legno nuovi con resistenze al fuoco di 120 minuti.

Le portate e le armature metalliche sono quelle risultanti dagli elaborati esecutivi del c.a. è comunque compreso ogni e qualsivoglia onere per dare l'opera finita a regola d'arte

2) Copertura

La copertura avrà struttura in laterizio e c.a. e manto di copertura in tegole portoghesi

3) Vespai, Impermeabilizzazioni

In tutti i vani interrati verrà realizzato un vespaio in ghiaia spaccata (40/70) dello spessore di cm 25-30 intasata sotto il pavimento con stabilizzato.

L'impermeabilizzazione di terrazzi, balconi e logge verrà realizzata mediante l'applicazione di uno strato impermeabilizzante il massetto di pendenza e la pavimentazione esterna da prevedersi in "mapelastic" steso a più mani .

4) Sottofondi e massetti

In tutti i solai interni alle unità abitative dovranno essere realizzati sottofondi grezzi in isolcal destinati alla copertura degli impianti per uno spessore di 10 cm, indi guaina isolmat radiante,

In tutti i terrazzi, logge o balconi dovranno essere realizzati massetti di posa in conglomerato cementizio idonei a ricevere l'incollaggio del soprastante pavimento in gres antigelivo per uno spessore variabile per la formazione delle necessarie pendenze.

5) Murature di tamponamento

Le murature di tamponamento esterno (spessore complessivo 30-35 cm) sono previste nei seguenti strati dall'esterno all'interno:

- Mattoni faccia vista spessore cm 12; strato in polistirene da cm 4, poroton da cm 18, intonaco interno premiscelato.

Oppure, in funzione delle indicazioni ricavabili dai prospetti di progetto:

- Intonaco esterno premiscelato a base cementizia; blocchi di poroton da cm 12; strato in polistirene da cm 4 poroton da cm 18, intonaco interno premiscelato.

Le divisorie dei piani di abitazione sono realizzate con mattoni forati in foglio dello spessore complessivo di cm 8 ad esclusione delle pareti dei servizi igienici da realizzarsi in tramezze dello spessore di cm 12,

Le pareti divisorie tra alloggi contigui e confinanti con parti comuni sono termo-laterizi spessore cm 25, le pareti divisorie delle autorimesse e delle cantine saranno realizzate in tramezze dello spessore di 8 cm e intonacate, i muri in calcestruzzo a vista

6) isolamento termico

La coibentazione dei tamponamenti esterni è prevista, in parte, con polistirene spessore cm 4 .

Nei solai del piano terra delle palazzine dovrà essere previsto uno strato di coibentazione in polistirene paria ad almeno 16 cm.

8) Intonaci interni

Tutte le pareti ed i soffitti dei piani fuori terra, compreso i vani accessori saranno intonacati con premiscelati a base di calce e finitura al civile . Negli spigoli saranno inseriti paraspigoli in lamiera zincata.

Le pareti esterne non rivestite in mattoni faccia vista saranno finite con intonaco al civile premiscelato a base cementizia.

8) Murature esterne a faccia vista

I rivestimenti esterni dovranno essere realizzati con mattoni pieni faccia del tipo a mano della ditta Pica legati con malta bastarda, compresa la stuccatura, la pulitura della superficie dai residui di malta anche se necessario con soluzione di acqua e acido cloridrico.

10) Lattonerie

Tutte le parti di edificio esposte all'acqua piovana andranno protette da idonee lattonerie in rame 8/10 con sporgenze da 3 a 5 cm a discrezione della D.L. e apposito gocciolatoio.

Tutti gli elementi di raccolta acque e i pluviali tra le diverse quote dei tetti dovranno essere in rame 8/10, i pluviali di discesa a terra in lamiera preverniciata.

10) tinteggi esterni

Le pareti esterne finite ad intonaco dovranno essere tinteggiate con pittura a base di silicati di potassio, tinte normali.

OPERE DI FINITURA

11) Tinteggi interni

Le pareti interne delle unità abitative, non diversamente rivestite, dovranno essere tinteggiate con pittura a tempera colore bianco.

Tutto il piano interrato dovrà essere tinteggiato con vernice a tempera in colore bianco.

12) Pavimentazioni interne

Si elencano di seguito le indicazioni tipologiche dei lotti di pavimentazione:

Cantine e autorimesse al livello interrato:

pavimentazione in cemento industriale a spolvero di quarzo con opportuni giunti di dilatazione (indicativamente 6.00x6.00);

Soggiorni, cucine, servizi e camere da letto: i listoni di ceramica finto legno montati a correre stuccati con stucco mapecolor

Scale interne di accesso al piano primo:

alzate e pedate in granito rosa porrino, pedata spessore cm 3 alzata spessore cm 2; pianerottoli:

pavimento in piastrelle di granito rosa porrino, le scale di accesso alla mansarda con il pavimento utilizzato nei soggiorni opportunamente tagliato e incollato

Tutte le precedenti pose sono da considerarsi ortogonali alle pareti.

12) Pavimentazioni esterne e verde

Si elencano di seguito le indicazioni tipologiche dei lotti di pavimentazione:

Terrazze, logge e balconi: pavimento in piastrelle di gres antigelivo per esterni, formato rettangolare comunemente in uso, fugato, antiscivolo.

Pavimentazioni esterne: Tutte le pavimentazioni esterne sono da prevedersi in betonelle nei colori a scelta del D.L.

All'esterno dei fabbricati, nelle aree cortilive private dovranno essere realizzate zone a prato.

14) Rivestimenti interni

Si elencano di seguito le indicazioni tipologiche dei lotti di rivestimento:

Bagni e cucine: rivestimento in piastrelle di ceramica monocottura di prima scelta, formato rettangolare 150x40-60 finto marmo montato a correre e opportunamente fugato fino all'altezza di cm 150, esteso a tutte le pareti nei bagni, nella parete in cui è collocato il lavello nelle cucine.

Nelle logge e nelle terrazze saranno montati zoccoli dello stesso materiale impiegato per le pavimentazioni.

All'interno delle unità abitative, con la sola esclusione dei bagni, saranno montati zoccoli in ceramica nello stesso materiale utilizzato per la pavimentazione h cm 6,5 a sezione lineare.

15) Davanzali e soglie

I davanzali delle finestre, le soglie delle porte-finestre e delle porte d'ingresso private, e tutte le bordature come terrazzi aperti etc. saranno in granito rosa porrino dello spessore di 3 cm. provvisti di gocciolatoio. La faccia superiore dovrà avere una leggera inclinazione e dovrà sbordare dal filo esterno della facciata di 3 cm.

16) Opere in ferro

Tutti i parapetti aperti esterni saranno realizzati in ferro a disegno semplice, zincati a caldo e verniciati.

I corrimano dei vani scala saranno realizzati con tubolare in ferro verniciato con smalto sintetico a due strati.

I cancelli pedonali saranno a disegno semplice in ferro zincato a caldo e verniciati dotati di apertura elettrica.

I cancelli carrai saranno a disegno semplice in ferro zincato a caldo e verniciati dotati di impianto automatizzato e di due telecomandi per unità abitativa.

I vani di ventilazione delle cantine interrato saranno coperti da griglie in ferro zincato a disegno semplice.

17) Recinzioni esterne

Saranno realizzate con pali in ferro e rete metallica plastificata h ml 1 ad eccezione della recinzione sul lato prospiciente le abitazioni che verrà realizzata in ferro senza particolari lavorazioni verniciata e zincata

18) Serramenti esterni

Unità abitative: serramenti in pvc completi di vetro camera isolante realizzati secondo la vigente normativa in materia di isolamento acustico e termico. I vetri dovranno, inoltre, rispondere ai requisiti di sicurezza previsti dalla vigente normativa anti infortunio e dovranno essere antisfondamento nella parte esterna. Le finestre e le porte-finestre avranno apertura ad anta semplice o doppia in funzione della dimensione.

Dovranno essere previste zanzariere in tutti i serramenti ad esclusione di quelli delle scale e cantine. Dovranno essere previsti antoni esterni in legno con apertura ad ante o a libro pantografati e verniciati a smalto colore grigio. Le maniglie dovranno essere in acciaio satinato a disegno lineare.

Le porte d'ingresso delle scale che immettono negli alloggi a piano primo e nei soggiorni degli alloggi al piano rialzato, identiche agli altri scuretti esterni, dovrà essere completa di serratura di sicurezza. Tutti i serramenti sopra citati si intendono forniti e montati completi di coprifili, falsi stipiti, etc.

19) Serramenti interni

Porte d'ingresso unità abitative, al primo piano, dovranno essere monopartite, blindate, misure 90x210 con doppia lamiera coibentata, sei rostri fissi, punto chiusura mobile, lama para-aria, spioncino, limitatore di apertura, cilindro antitrapano, finitura superficiale in legno laccato bianco.

Porte interne unità abitative: anta tamburata in due specchiature, tre cerniere Anuba, serratura

Patent, guarnizioni in gomma, misure standard, finitura laccate bianco, maniglie in acciaio satinato a disegno semplice.

Cantine: dovranno essere in legno rivestite con laminato bianco, complete di serratura e ferramenta d'uso.

Porte di accesso alle autorimesse: le porte di accesso alle autorimesse dagli spazi residenziali dovranno essere realizzate secondo la vigente normativa antincendio e dovranno essere munite di maniglione antipánico.

Box auto: le chiusure dei box auto dovranno essere costituite da serramenti basculanti autobilanciati in acciaio preverniciato a tinte normali completi di chiusure di sicurezza, ancorati alla muratura, rispondenti alla vigente normativa antincendio. I basculanti dovranno essere predisposti per l'apertura motorizzata.

Tutti i serramenti sopraccitati si intendono forniti e montati completi di coprifili, falsi stipiti, etc.

20) Lucernai

Si prevede l'installazione di 2 lucernai complanari marca Velux 70x98 cm con vetro 3+3/15/4 temperato in ogni sottotetto.

21) Riscaldamento – impianto idrico - sanitario – gas

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO – CONDIZIONAMENTO

Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria con caldaiette pressurizzate a gas metano con scambiatore rapido, distribuzione principale con tubazioni in rame saldato o pinzato, staffati a soffitto o a parete, coibentati secondo le norme vigenti o chiuse in cassonetto ispezionabile, regolazione del riscaldamento dei singoli locali con cronotermostato ambiente; radiatori in acciaio verniciati a smalto, termoarredi per ogni bagno in acciaio completi di mensole, valvole di sfogo aria manuale; predisposizione del condizionamento, nel soggiorno, disimpegno notte e sottotetti con tubi in rame dalla unità esterna agli split, unità esterna e split esclusi

IMPIANTO IDRICO - SANITARIO

Distribuzione dell'acqua fredda, calda eseguita con tubazioni in polipropilene coibentato attacchi per lavastoviglie e lavatrici;

Realizzazione della rete di scarico con tubazioni in polietilene PE tipo silenziato nelle colonne di scarico dei w.c. e delle cucine, in particolare nelle zone di attraversamento degli alloggi; ulteriore insonorizzazione della tubazione nelle zone in aderenza ai locali abitati con materassino di lana minerale e foglio di alluminio e guaina gommata;

Rete di raccolta delle acque piovane delle autorimesse realizzata in pvc, con griglia sifonata all'interno di ogni garage compreso il collegamento alla predisposizione di lavatoio, fino alla rete esterna; collegamenti a rubinetto acqua fredda per lavatoio (solo predisposizione) posto in ogni autorimessa; tubazione in pvc dn 100 per collegamento delle cappe delle cucine, fino a tetto;

fornitura e posa in opera di "bagni principali" con apparecchi sanitari marca "Gheberit" serie "Fantasia" e gruppo miscelatori di buona marca,

fornitura e posa in opera di impianto di irrigazione esterna in ogni area verde di proprietà con pozzetto in PVC dotato di rubinetto con attacco rapido, derivato dalla rete idrica dell'alloggio;

IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE GAS METANO

Fornitura e posa in opera di impianto di distribuzione gas metano a partire da ogni singolo contatore posto in area cortiliva, sulla recinzione esterna, realizzata con tubazione in polietilene interrata fino ai pozzetti di raccordo polietilene-rame in prossimità del fabbricato.

L'impianto verrà eseguito dove è possibile a vista; negli attraversamenti delle strutture murarie il tubo non presenterà giunzioni o saldature e verrà protetto con tubo guaina in PVC pesante sigillato sul lato interno, quindi murato con malta di cemento, nelle parti sotto traccia le tubazioni verranno posate ad una distanza non maggiore dei 200 mm dagli spigoli paralleli alla tubazione.

Tutti i rubinetti e le giunzioni filettate saranno inseriti in scatole ispezionabili del tipo elettrico non a tenuta; per la parte interrata verrà posato un tubo in polietilene ad alta densità per gas, inoltre le tubazioni in polietilene saranno collegate alle tubazioni metalliche prima della loro fuoriuscita dal terreno e prima del loro ingresso nel fabbricato in pozzetto ispezionabile; un giunto dielettrico, qualora previsto dalle norme vigenti, sarà installato sulla tubazione subito dopo la fuoriuscita del tubo metallico dal terreno, sia all'uscita dal misuratore che all'arrivo del fabbricato.

All'interno delle abitazioni, le tubazioni saranno in rame, senza giunzioni (oppure giunzioni saldate), con le modalità delle norme **UNI-CIG 7129/08**.

Lungo le tubazioni dove necessario, verranno inserite le apposite valvole di intercettazione a sfera secondo la normativa **UNI 7129/08**; se il misuratore è all'esterno, una valvola generale sarà installata prima dell'ingresso della tubazione stessa nell'alloggio, in posizione facilmente visibile.

22) Impianto elettrico palazzine

- Impianto TV, Impianto di terra, impianto video citofono, impianto Telecom, impianto energia elettrica, impianto elettrico unità- impianto elettrico parti comuni.

Impianto TV

L'impianto televisivo sarà del tipo centralizzato con antenna ogni due unità abitative, posizionata sulla copertura atta alla ricezione del 1° - 2° -3° canale Rai e delle principali emittenti private (Rete 4, Canale 5, Italia 1, Telemontecarlo.)

Sarà inoltre presente un impianto di tipo satellitare, completo di partitore posizionato sempre in copertura e distribuito nel fabbricato, dotando ogni alloggio di una presa satellitare per il soggiorno e una per ogni camera da letto, funzionanti (escluso solo del Decoder a cura dell'acquirente).

Impianto di Terra

Il fabbricato sarà dotato di un impianto di messa a terra realizzato in zone comuni, distribuito ad ogni unità abitativa e per tutte le zone comuni, con almeno 2 dispersori collegati tra loro.

Impianto Videocitofonico.

Il fabbricato sarà dotato di impianto videocitofonico con telecamera al piano terra nella zona di accesso pedonale.

Il tutto completo di ogni necessario accessorio per il suo funzionamento.

Impianto Telecom.

Ogni alloggio sarà allacciato alle reti della Telecom in base alle normative vigenti.

In ogni unità verranno posti in opera prese di tipo telefonico con Plug, due nel soggiorno, una in ogni camera da letto doppia e/o singola.

Impianto Enel

Il fabbricato sarà allacciato alle reti dell'Enel con posizione che sarà definita direttamente con l'ente gestore dell'energia per l'alloggiamento dei contatori e di quanto necessario per il loro funzionamento, le unità abitative saranno predisposte per una fornitura con potenza massima di 3kW.

Impianto elettrico di ogni unità

L'impianto elettrico sarà eseguito del tipo sottotraccia in tutti i locali di abitazione, e nel vano scala; per le cantine, i box auto e i locali tecnici si realizzeranno impianti a Vista.

La colonna montante di ogni alloggio partirà dal punto di consegna di Hera fino all'interno di ogni unità abitativa. Ogni alloggio sarà dotato di almeno un interruttore magnetotermico differenziale con quadro di sezionamento, e un interruttore differenziale per la protezione della autorimessa.

Tutte le apparecchiature saranno della ditta bTicino serie Living International, o Vimar serie IDEA, con placche in tecnopolimero e colori da definire su proposta della proprietà o DL.

In ogni alloggio verranno montate le seguenti apparecchiature :

Ingresso soggiorno-pranzo :

- n. 2 punti luce deviati
- n.4 punti presa da 10 A.
- n.2 punti telefonici.
- n.1 presa satellitare.
- n. 1 presa televisiva terrestre
- n.2 punti per lampadari
- n.1 predisposizione per condizionamento

Angolo cottura.

- n. 1 punti luce interrotti
- n.1 punto presa da 10 A.
- n. 2 punti presa da 10/16A
- n. 2 punti presa da 16°

Disimpegno notte

- n. 1 punti luce deviati
- n. 1 punti presa da 10A
- n. 1 quadro elettrico predisposto anche per il condizionamento (3KW di potenza)

Camere da letto matrimoniale o doppia

- n. 2 punti luce deviati
- n. 1 punto luce invertito
- n. 4 punti presa da 10A
- n.1 punto telefonico.
- n. 1 presa televisiva terrestre
- n.1 presa satellitare.

Camera da letto singola/studio

- n. 1 punti luce deviati
- n. 2 punti presa da 10A
- n.1 punti telefonici.
- n. 1 presa televisiva terrestre
- n.1 presa satellitare.

Bagno

- n. 2 punti luce interrotti
- n. 1 punti presa da 10A
- n. 1 punti presa da 16A

Balcone

- n. 1 punti luce interrotti o 2 punti luce deviati (a seconda dei casi)
- n.1 punti per lampadari completo di lampada fuori porta

Impianto elettrico delle parti comuni.

Il fabbricato nel vialetto pedonale di ingresso sarà illuminato da sistema notturno con Crepuscolare.
La zona di accesso alle autorimesse verrà pure dotato di illuminazione co crepuscolare

Predisposizione impianto fotovoltaico

Il tetto sovrastante ogni palazzina sarà a disposizione delle unità abitative sottostanti per il 50%, a partire da ~~sud~~^{QZS, r} per l'alloggio a p.t. e per il 50% dell'alloggio a piano primo.

Verrà posto in opera traccia da tetto a terra per il passaggio dei cavi del fotovoltaico.

Muro di valle

il muro di valle verrà consolidato con pali e speroni e ricostruito in sommità per circa 1 ml.