

CAPITOLATO

MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE

Palazzina Residenziale
sita in Comune di PRESEZZO (BG)

Palazzina A Via Galilei
Palazzina B Via Olmetta
Palazzina C Via Volta



OLMETTA SRL – VIA I MAGGIO 18 BONATE SOTTO (BG) 03590023



CAPITOLATO MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE
PALAZZINA A – B – C
In Comune di Presezzo (BG) Via Olmetta /Volta/Galilei

INTRODUZIONE

La descrizione ha lo scopo di evidenziare i caratteri principali degli edifici, tenuto conto che il progetto approvato dall'Amministrazione Comunale potrà essere suscettibile di variazioni nella fase di esecuzione degli edifici.

In fase esecutiva il Direttore dei Lavori si riserva, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenesse necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

I prodotti delle aziende fornitrici, indicate nel presente capitolato, sono citate per indicare la tipologia degli elementi e le caratteristiche dei materiali prescelti dalla Società Proprietaria. La Direzione Lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte equivalenti durante l'esecuzione dei lavori.

Le eventuali richieste da parte acquirente, siano queste distributive, quantitative, qualitative od altro, dovranno essere preventivamente convenute ed autorizzate sia dalla parte venditrice che dalla Direzione Lavori e dovranno essere compatibili con lo stato d'avanzamento dei lavori. Gli acquirenti non potranno in nessun caso pretendere la modifica della posizione di strutture portanti, travi, impianti, cassonetti e simili, anche se passanti nella proprietà, così come non potranno pretendere lo spostamento delle tubazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche e degli allacciamenti, anche se non indicate o raffigurate nelle tavole progettuali. 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.

La tinteggiatura delle pareti interne è a carico dell'acquirente.

Gli accatastamenti, gli allacciamenti e le spese di attivazione contrattuale dei contatori saranno a carico degli acquirenti.

ILLUSTRAZIONE PROGETTO

Il complesso immobiliare generale è costituito da un lotto di terreno sul quale insistono tre palazzine composte da 4 appartamenti autonomi distribuiti su due livelli: due al piano terra e due al piano primo nonché da un piano interrato con corsello e scivolo, comuni a tutte le unità immobiliari. L'accesso al piano interrato si esercita dal parcheggio di uso pubblico fronteggiante la Via A. Volta.

Le tre palazzine saranno costruite rispettando le normative antisismiche e con prestazioni energetiche di progetto "Classe A2".

DESCRIZIONE DELLE OPERE E DELLE FINITURE

1. STRUTTURE

La struttura portante sarà del tipo a telaio in c.a., calcolata secondo la normativa vigente al momento dell'inizio dei lavori NTC2018.

Le murature perimetrali, nonché le pareti portanti di separazione degli alloggi, verranno realizzate nel rispetto delle norme e prescrizioni della normativa tecnica, (legge n. 192/05 modificata con n. 311 del 29/12/2006 e s.m.i.). La committenza potrà valutare soluzioni alternative a quelle indicate purché queste garantiscano il rispetto delle normative vigenti.

La copertura sarà realizzata a tetto piano in laterocemento con gronde in legno e manto di copertura in lamiera grecata prefabbricata antirombo. L'isolamento termico della soletta di copertura è costituito da un pannello di lana di roccia e uno di poliuretano espanso. Le lattonerie saranno realizzate in lamiera preverniciata o altro materiale compatibile con il rivestimento esterno, e a scelta della D.L..

2. MURATURE INTERNE – INTONACI – ISOLAMENTI

Le diverse unità immobiliari verranno isolate termicamente e acusticamente nel rispetto delle norme e prescrizioni della normativa vigente legge n. 311 del 29/12/2006 e legge n. 447/95 modificata dalla l.r. 13/2001 come meglio specificato alle singole voci del presente capitolato.

I tavolati interni saranno realizzati con tramezzature in mattoni forati dello spessore 8 cm; di spessore 12 cm. le pareti dei bagni in cui sono alloggiati gli impianti dei sanitari sospesi. Gli elementi divisorii tra unità immobiliari saranno realizzate con doppio tavolato in laterizio di tipo semiportante "tipo poroton" o equivalente con intercapedine contenente l'isolante fonoassorbente.

Le pareti delle autorimesse saranno REI 60.

3. IMPERMEABILIZZAZIONI

CAMMINAMENTI ESTERNI: manto impermeabile realizzato in doppio strato con una guaina elastomerica più una seconda guaina elastoplastomerica.

SOLAI BOX-TERRAZZI: spalmatura primer su risvolti e perimetro; manto impermeabile realizzato in doppio strato con una guaina elastomerica e una seconda guaina elastoplastomerica

MURI CONTROTERRA: spalmatura primer su tutta la superficie, manto impermeabile realizzato in monostrato con una guaina elastoplastomerica.

4. PAVIMENTI ESTERNI, CORSELLO E INTERNI

RAMPA DI ACCESSO AI BOX : cemento industriale con finitura a lisca di pesce o grezzo.

BOX: pavimentazione con piastrella;

PAVIMENTAZIONE VIALETTI PEDONALI: mattoni autobloccanti e/o altro materiale a scelta della D.L., a disegno semplice e coloritura superficiale a scelta della Direzione Lavori.

APPARTAMENTI

a) Soggiorni, cucine, ingressi, disimpegni, bagni, stanze: gres porcellanato rettificato, dimensioni 60x60 in 5 colori serie Oficina spess 10 mm o equivalente per un importo di sola fornitura non superiore a Euro 28,35 al mq di listino presso ditta scelta dalla D.L.;

b) Bagni: piastrelle bicottura su tutte le pareti per un'altezza di mt. 1,2Mt/2,00 mt serie Mood Savoia spess 10 mm dim 25x50 (3 colori) o equivalente per un importo di sola fornitura non superiore a Euro 28,35 al mq di listino presso ditta scelta dalla D.L.

c) Piano interrato: lavanderia e cantina pavimento con piastrelle Serie Emos spess 10 mm dim 32x32 naturale (4 colori) o equivalente per un importo di sola fornitura non superiore a Euro 16,00 al mq di listino presso ditta scelta dalla D.L.; lavanderia rivestita come pavimento solo sulla parete con lavatoio;

d) Balconi pavimento e battiscopa in gres porcellano per esterno dimensione cm. 22,5x45,5 serie Supergress spess 10 mm.

Non sono previste piastrelle decorate, listelli e simili.

Gli zoccolini dei vani di cui ai punti a) e b) e c) saranno in listellare rivestito bianco o MDF rivestito bianco, fatta eccezione per il box auto.



La Parte Venditrice metterà a disposizione dell'Acquirente ed indicherà il fornitore dove poter visionare piastrelle per pavimenti e rivestimenti interni degli appartamenti.

5. RIVESTIMENTI SCALE, SOGLIE E DAVANZALI

Le scale saranno rivestite in granito o piastrelle o similare. I davanzali esterni delle finestre e le soglie delle porte finestre saranno realizzati in pietra o similare provviste di idoneo gocciolatoio.

6. MANUFATTI IN FERRO / ACCIAIO

Tutti i manufatti in materiale metallico previsti dal progetto (barriere scale, cancelli pedonali e carrali, inferriata di recinzione perimetrale dell'intero complesso, sportelli contatori, ecc.) saranno realizzati con profili in ferro a disegno semplice, verniciati con antiruggine e finitura ferro micacea o smalto con colori a scelta definiti dalla Direzione Lavori.

7. SISTEMAZIONI ESTERNE

La recinzione del lotto sui lati strada sarà realizzata con muretto in calcestruzzo e sovrastante inferriata con profili in ferro a disegno semplice.

Le recinzioni del lotto di divisione tra le varie unità immobiliari saranno realizzate con rete metallica plastificata. Il giardino sarà consegnato con il terreno di coltivo spianato e livellato alle quote del progetto approvato, ad esclusione delle opere di giardinaggio.

La facciata esterna verrà rifinita con pasta colorata silossanica con colori autorizzati dal Tecnico Comunale.

8. CANNE ESALAZIONE FUMI E FOGNATURE

Gli alloggi saranno provvisti di canna di esalazione per vapori cucina, conformi alla normativa vigente, con collegamento ai relativi comignoli in copertura.

L'impianto di fognatura sarà realizzato con una doppia rete distinta per le acque chiare (meteoriche) e per le acque nere.

Le acque nere verranno smaltite nella pubblica fognatura, previa trattamento in fossa biologica interna al lotto. Le acque chiare saranno convogliate in apposita vasca di laminazione e smaltite secondo i criteri forniti dall'Ente gestore della fognatura.

Le tubazioni verticali e orizzontali internamente agli alloggi saranno in pvc ad alta resistenza di tipo silenziato.

9. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Le finestre e le porte finestre saranno realizzate in PVC colore bianco o similare. Le loro caratteristiche dovranno garantire il rispetto delle normative vigenti in materia di isolamenti termo – acustici.

Le finestre e le porte finestre saranno munite di tapparelle avvolgibili in alluminio densità alta, colore a scelta della D.L completi di cassonetto monoblocco coibentato con motore.

Le porte interne delle abitazioni saranno in pannello tamburato a battente bianco, con maniglie cromo satinato, serrature patent meccanica, cerniere anuba e tutto quanto occorrente per il perfetto funzionamento, di cui una scorrevole (scrigno).

I portoncini d'ingresso alle abitazioni saranno del tipo blindato in classe 3 con telaio termico, serratura centrale di sicurezza con nottolino, spioncino, limitatore apertura, soglia antiacqua/vento, pannello interno laminato liscio, pannello esterno pvc lavorato, colore a scelta della Direzione Lavori.



Le porte al piano interrato saranno in del tipo tamburate in legno, finitura e colore a scelta della D.L. ad anta unica cieca. La porta tra box e accesso scale sarà del tipo a tagliafuoco REI 120.

I portoni a chiusura delle autorimesse saranno del tipo sezionale elettrificata.

10. IMPIANTI TECNOLOGICI

10.1 IMPIANTI ELETTRICI ED AFFINI

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma della Legge 37/2008, con tubazioni sottotraccia in pvc e scatole da incasso rettangolari con allocazione standard per tre frutti; l'impianto sarà dotato di idonea rete di messa a terra realizzata con conduttori in corda di rame isolata in pvc.

Saranno installati comandi marca Vimar serie Plana in tecnopolimero verniciato (nelle colorazioni base bianco, avorio, beige, crema, nero, bianco granito) o Biticino Matix (nelle colorazioni base bianco, avorio, beige) o equivalente.

Ogni alloggio sarà dotato di:

- predisposizione per il punto di utilizzo piatto fuochi a induzione,
- lampade di emergenza,
- impianto di ricezione del segnale televisivo
- impianto telefonico
- impianto di videocitofono con display a colori vivavoce di produzione CAME/BTP modello PERLA all'interno e in prossimità del cancello pedonale un videocitofono di produzione CAME/BTP modello Thamgram,
- predisposizione per antifurto.
- predisposizione di n° 2 punti luce e predisposizione di una presa f.m. nei box.



10.2 IMPIANTI ELETTRICI PARTI COMUNI

L'impianto elettrico delle parti comuni sarà realizzato con le stesse caratteristiche di quello degli alloggi.

È prevista l'installazione di un quadro esterno con contatore separato comprendente n. 1 interruttore differenziale, n. 1 sonda crepuscolare per l'accensione delle luci ed un numero adeguato di corpi illuminanti per il cancello carrale, e relativo corsello.

Il cancello pedonale sarà dotato di serratura elettrica.

Il cancello carrale sarà elettrificato, verranno consegnati n° 2 telecomandi d'apertura con doppio pulsante.

10.3 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni appartamento sarà dotato di impianto fotovoltaico della potenza nominale di 3kW da installare sulla copertura dell'edificio completo di inverter ibrido predisposto per un eventuale collegamento alle batterie di accumulo (non comprese).

NOTA: Tutte le pratiche per l'attivazione del "conto energia" e "scambio sul posto" saranno a carico della parte acquirente.

10.4 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento verrà eseguito in conformità alla Legge 37/2008.

Ogni appartamento sarà dotato di una pompa di calore marca Baxi o similare solo elettrica in grado di fornire riscaldamento, raffrescamento (prevista solo predisposizione) e produzione di acqua calda sanitaria all'abitazione: la pompa di calore provvede a soddisfare le richieste di acqua sanitaria e fornisce energia per la climatizzazione invernale.

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pavimento e saranno installati i termo arredi elettrici nei servizi igienici 1808X500 (escluso lavanderia piano interrato). L'impianto di climatizzazione verrà solo predisposto. In ogni locale dell'appartamento sarà possibile regolare la temperatura in base alle esigenze. Per i locali interrati (tranne box) si predisporranno la sola tubazione per una eventuale climatizzazione invernale.

Le unità immobiliari saranno dotate di un impianto di ventilazione meccanica controllata (VMC) controllata da umidostato.

10.5 IMPIANTO IDRICO

La rete di distribuzione dell'acqua, sia calda che fredda, sarà realizzata con tubature in polietilene ad alta densità, con saracinesche di intercettazione ed isolamento adeguato. Sarà inoltre previsto un rubinetto idrante nel giardino, nei terrazzi più grandi. Sarà predisposto un attacco lavatrice per ogni appartamento nel locale lavanderia al piano interrato

Saranno installati sanitari marca Ideal Standard serie New Tesi colore bianco, con rubinetti Nobili serie Aquaviva; il piatto doccia di produzione IDEAL STANDARD serie AUREA BASIC SLATE 90x80 sp 2,5 cm o OH MY SWOWER KREA 90X80 completo di miscelatore, soffione e doccia di produzione NOBILI serie AQUAVIVA. In lavanderia è previsto, oltre l'attacco lavatrice, un mobiletto lavatoio COLAVENE WASH 60X50 o 50x45 o similare con miscelatore da appoggio IDEAL STANDARD CERAPLAN.



11. GRIGLIA PER INFERNOTTI E LUCERNARI DEI BOX INTERRATI

Saranno realizzati in ferro piatto.

Tutto quello che non è espressamente indicato nel presente capitolato è da considerarsi extra.

Presezzo,

Parte Venditrice:

Parte Acquirente:

ELENCO FORNITORI

SERRAMENTI E PORTE IN PVC

Pedretti Serramenti Via Dalmine 10 Curno BG

sig. Marco Rota

tel. 346.80.87.180

SANITARI E RUBINETTERIA

Sorelle Chiesa Via Italia 1 Medolago BG

sigg. Cinzia, Edoardo
o Carlo

tel. 035902200

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Biffi Ceramiche Via Sarpi 1 Mapello BG

sig.ra Gloria

tel. 035909522

o altro fornitore da definire (a scelta DL)