
CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

RESIDENZA I CRISTALLI

**N. 4 UNITA' ABITATIVE INDIPENDENTI CON POSTI AUTO RISERVATI,
PISCINA E GIARDINO PERTINENZIALI**



UFFICIO VENDITE:

.....

CONTATTO DIRETTO:

Fisso:

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

IMPRESA COSTRUTTRICE:

.....

ART. 1

Descrizione delle unità immobiliari

L'area oggetto di intervento è ubicata nel Comune di Palau in via Baragge.

Il progetto prevede la realizzazione di quattro unità residenziali indipendenti con giardini privati riservati alla n. 2 unità site al piano terra, ed ampie e luminose terrazze per quelle poste al piano primo. Le unità al piano terra saranno dotate di porticato coperto arricchito da fioriera e lavabo esterni.

Ogni alloggio dispone di accessi dalle parti comuni pedonali.

Ogni appartamento sarà abbinato ad un posto auto scoperto pertinenziale.

Le unità si sviluppano su due piani fuori terra.

Il piano terra ospita due unità con accessi diretti ai giardini pertinenziali. Il piano primo ospita due appartamenti con ampi terrazzi parzialmente coperti.

L'intervento sarà realizzato con struttura portante in cemento armato e murature perimetrali in laterizio con involucro esterno a cappotto. Le finiture esterne saranno ad intonaco, colori tenui scelti all'interno della gamma delle terre e con particolari e porzioni di facciata con rivestimento in pietra naturale autoctona. I solai interpiano saranno realizzati in latero-cemento.

Esternamente l'intervento sarà arricchito da inserti in pietra di granito, muretti contenitivi del verde comune. Lo spazio scoperto comune ospiterà una piscina con ampia zona solarium e pavimentazioni di collegamento oltre ad una nicchia doccie.

ART. 2

Fondazioni e reinterri

La quota di profondità dello scavo di splateamento e dello scavo di fondazione, sarà fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alla natura del terreno ed all'altezza delle strutture di fondazione.

Le strutture portanti in fondazione dell'edificio saranno costituite da travi rovesce o platee in c.a. di adeguate dimensioni che poggeranno sul magrone di fondazione

precedentemente steso sul terreno, nel rispetto della vigente normativa antisismica.

Dalle travi rovesce o platee si eleveranno le strutture in elevazione e il vano scala . Saranno eseguite adeguate opere di isolamento ed impermeabilizzazione tra lo spiccato delle fondazioni e le murature di elevazione.

ART.3

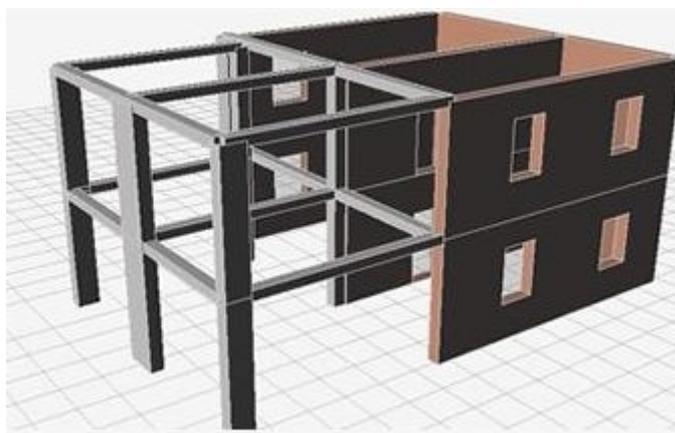
Vespai, Sottofondi e Isolamenti

Al di sotto del fabbricato, su tutte le superfici libere, verrà realizzato un vespaio in ciotolame misto e/o ghiaia vagliata stesa e pilonata con sovrastante massetto c. 8/10 in calcestruzzo a q.li. 2,50/3,00.

In ogni locale di abitazione al piano terra l'isolamento termico a pavimento degli alloggi sarà costituito da uno strato di polistirene espanso estruso XPS di spessore 8 cm.

ART.4

Strutture portanti verticali



Le strutture portanti in elevazione dell'edificio saranno eseguite in cemento armato gettato in opera.

Saranno rispettate le caratteristiche dei materiali indicate nei disegni di progetto strutturale.

Le dimensioni e le sagome delle strutture saranno quelle che risulteranno dai calcoli strutturali nel rispetto della normativa anti_sismica.

Tutti i materiali componenti le strutture (inerti, cemento, additivi, acciaio, ecc.) saranno individuati dal progettista e portati in cantiere da fornitori di primaria importanza.

Particolare cura verrà impiegata per la realizzazione di eventuali calcestruzzi che si presenteranno omogenei e privi di “vespai”.

ART.5

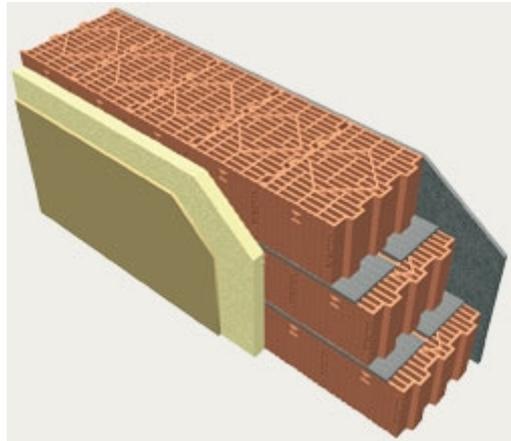
Solai



Tutti i solai interpianto saranno in laterocemento con armatura metallica determinata dai calcoli statici, costruiti in opera o con pannelli prefabbricati, atti a sopportare un carico utile di 200 kg/mq oltre carico permanente. In ogni solaio, in corrispondenza dei muri perimetrali, verranno realizzate le coree perimetrali opportunamente armate. In corrispondenza delle canne fumarie sarà ricavato un anello di calcestruzzo opportunamente armato. I solai di copertura saranno in laterocemento.

ART. 6

Murature perimetrali



L'involucro verticale dell'edificio ad alta efficienza energetica sarà costruito con blocchi in laterizio alveolato dello spessore di cm 25. In ottemperanza alle normative vigenti in materia di contenimento energetico ed abbattimento acustico, esternamente l'involucro sarà realizzato un adeguato cappotto esterno in lastre di polistirolo, spessore da definire in sede di calcolo energetico redatto da tecnico abilitato.

La tipologia "a cappotto" su tutte le strutture portanti garantisce il miglior isolamento termico ed acustico. Saranno pertanto rispettati nelle metodologie costruttive le classi energetiche introdotte dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. che, per l'edificio qui descritto, sono da ricondurre alla classe energetica "A1".

ART.7

Opere in cemento armato

Tutte le travi, i pilastri, le solette delle scale e dei balconi, ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opera in CA, compresi getti dei solai, saranno confezionati con calcestruzzo di classe minima C25/30, con armatura metallica secondo le disposizioni della D.L. e del progettista strutturale.

ART. 8

Pareti divisorie interne

Le tramezze interne verranno realizzate in cartongesso dello spessore di cm 10 o in alternativa da cm. 12 per la compartimentazione dei bagni.

ART. 9

Opere in pietra naturale

Soglie e davanzali saranno realizzati in pietra naturale o altro materiale preventivamente campionato dalla Direzione Artistica con spessore adeguato.

ART. 10

Parapetti di scale, balconi e terrazze

I parapetti delle scale, balconi e terrazze saranno realizzate come da progetto architettonico. In parte saranno realizzate in ferro, in parte in vetro.

ART. 11

Coperture

L'edificio avrà' una copertura a doppia falda con struttura portante in laterocemento, come meglio indicato nella planimetria generale in scala 1:200 e dai prospetti.

Il pacchetto della copertura sarà costituito da:

- solaio in laterocemento;
- barriera al vapore;
- strato coibente in polistirene o similare dello spessore circa di cm 16; (tale spessore sarà definito dal progetto del termotecnico)
- barriera al vapore
- manto di copertura in coppi.

Il lavoro sarà realizzato con le opere necessarie per dare l'opera finita a regola d'arte: scossaline, pluviali, canali di gronda in lamiera preverniciata, sfiati, e linee vita, se necessario.

ART. 12

(intonaci, rivestimento a cappotto, tinteggiature)

Tutte le pareti perimetrali saranno tinteggiate con due mani di tinta a calce o tempera a seconda di quanto disposto dalla D.L.

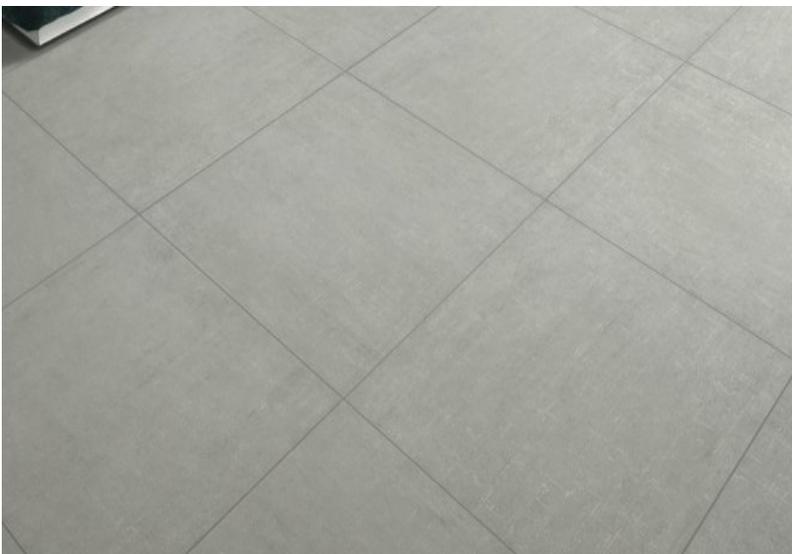
Le murature esterne verranno rivestite, come indicato nell'art. 5, con cappotto isolante dello spessore adeguato (come da indicazioni del termotecnico) con finitura ad intonaco e colorato. Saranno inseriti ove ritenuto e come da tavole grafiche allegate dei rivestimenti in pietra naturale.

ART. 13

Pavimenti e rivestimenti (interni ed esterni)

I pavimenti interni saranno realizzati in gres porcellanato di prima scelta (colori scelti dalla Direzione Artistica) formato massimo 60*60, posa dritta e con fughe minime.

Esempio di pavimento per zona giorno e zona notte





Formato 60x60, alternativa 30 x 60, gamma colori a scelta presso rivenditore convenzionato

Ogni unità abitativa è dotata da n. 2 servizi igienici. I bagni verranno pavimentati e rivestiti con ceramica di prima scelta posata dritta e con fughe sottili. L'altezza dei rivestimenti verrà definita dal progettista secondo le diverse esigenze estetiche.





Esempio di pavimento e rivestimento per bagni .

Le cucine saranno rivestite (limitatamente alla porzione di parete attrezzata) con piastrelle in monocottura di prima scelta posate dritte e fugate sottili.

Zoccolino perimetrale interno in legno incollato o in gres.

I terrazzi, saranno pavimentati con mattonelle in gres porcellanato non levigato di prima scelta formato minimo 30*30 posati dritti e fugati sottili specifico per aree esterne.

I marciapiedi, i vialetti di accesso pedonale e verranno pavimentati con piastrelle in gres porcellanato antigelivo , completi di battiscopa.



Esempio di pavimentazione per le aree esterne

Le scale saranno rivestite in marmo o pietra dello spessore di cm 2 con relativi battiscopa.

ART. 14 **(Fognatura)**

Tutta la rete orizzontale delle fognatura, di qualsiasi diametro essa sia, sarà in tubi di plastica di idoneo spessore e sezione ed allacciata alla fognatura comunale, il tratto di fognatura sarà intervallato da pozzetti di ispezione di idonea dimensione posati nel numero e nei punti indicati dalla Direzione dei lavori. La rete di fognatura orizzontale, verrà posata su soletta in calcestruzzo e rinfiata.

Le colonne di scarico delle cucine e dei bagni saranno in PVC per scarico con temperatura sino a 100°.

Le colonne delle acque nere dei bagni, in Pvc leggero, continueranno sino al soffitto con funzione di sfiato.

La rete fognaria in tutte le sue componenti sarà progettata e realizzata in conformità ai regolamenti locali di igiene.

ART. 15 **Canali di gronda- pluviali- converse**

Canali di gronda sezione squadrata, pluviali e converse saranno eseguiti in lamiera di lamiera preverniciata di idoneo spessore e sviluppo e collocati nelle zone opportune al fine di raccogliere in maniera appropriata le acque meteoriche e a tal fine sarà redatto idoneo progetto.

ART. 16 **Serramenti esterni**

I serramenti esterni saranno con le seguenti caratteristiche:

- finestre e porte finestre in Pvc tinta ral con telaio da almeno 68 mm e tripla guarnizione, colore definito dalla Direzione dei lavori, vetrocamere secondo le vigenti normative termiche ed acustiche, vetro basso emissivo. I valori

della trasmittanza ($U_w-U_g-R_w$) risponderanno ai requisiti dei vigenti regolamenti in materia di isolamento acustico e termico.

- In corrispondenza delle zone destinate al soggiorno sono previste porte finestre il cui serramento sarà del tipo alzante scorrevole (parte scorrevole che scorre sulla parte fissa) o a libro, mentre in tutte le altre tipologie di aperture, sino ad una larghezza 1.40ml i serramenti saranno ad ante battenti.
- Gli ingressi alle unità abitative saranno dotati di portoncini blindati, colori Ral, con pannellatura interna liscia in laminato uguale alle porte interne.





Esempio di Serramenti esterni



Esempio di Serramenti esterni : alzante scorrevole per portici e terrazze



Esempio di Portoncino di ingresso

ART. 17 **Oscuranti**

I sistemi oscuranti saranno con sistema frangisole a doghe in alluminio tinta Ral, motorizzate, dotate di cassonetto superiore per l'avvolgimento e di guide laterali a scomparsa per lo scorrimento, dotati di Thermocasse composte da :cassonetti in EPS, isolati termicamente, con ispezione, spalle in EPS, sottobancale in EPS.

In alternativa alle tapparelle saranno realizzate ante scorrevoli esterne in alluminio, dotate di guide interne al cappotto termico.



Esempio di tapparella/frangisole



Esempio di ante scorrevoli

ART. 18

Serramenti interni

- I serramenti interni avranno le seguenti caratteristiche:
- Porte interne tamburate lisce e cieche laccate RAL e accessori scelti dalla direzione dei lavori (colori disponibili: bianco, avorio, rovere sbiancato, noce nazionale, noce canaletto e wenge')
- Il tutto comprende la fornitura e la posa dei falsi telai che saranno di tipo a monoblocchi in materiali dalle elevate prestazioni termiche.



Esempio di porta interna

ART. 19

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia e sarà conforme alle normative vigenti dimensionato su una potenza di 4,5 kw. Ogni unità sarà dotata di quadri elettrici, linee di distribuzione, impianto di messa a terra, impianto apertura elettrica cancelletto pedonale, punti luce per illuminazione esterna, prese ed interruttori con placche in materiale plastico colore bianco ditta Bticino o similare.

Si riportano le dotazioni previste per ogni locale:

Cucina/Soggiorno/Ingresso

- n. 1 Termostato Ambiente
- n. 3 punto luce
- N. 3 prese 2P + T 10/16 A (cappa, fuochi)
- N. 3 prese 2P + T 16 Schuko (forno, lavastoviglie, frigorifero)
- N. 2 prese 2P + T 10/16 A
- n. 8 prese 2P + T 10/16 A
- n.1 punto TV terrestre
- n.1 punto Telecom
- n.1 citofono

Camera Doppia

- n. 3 prese 2P + T 10/16 A
- n. 2 punto luce a parete
- n. 1 punto TV terrestre
- n. 1 punto Telefonico
- n. 1 Termostato Ambiente

Camera Singola

- n. 2 prese 2P + T 10/16 A
- n. 2 punto luce a parete
- n. 1 punto TV terrestre
- n. 1 punto Telefonico
- n. 1 Termostato Ambiente

Bagni

- n.1 punto luce interrotto
- n.1 punto luce specchio
- n.1 tirante per doccia
- n. 2 prese 2P + T 10/16 A

Esterno
n. 2 punto luce
n. 2 prese da 16 A

Realizzazione Impianto Fotovoltaico

Impianto Fotovoltaico dimensionato per 2,5 kw realizzato con modulo fotovoltaico in silicio policristallino, inverter fotovoltaico, strutture di sostegno, quadro di stringa in CC completo di sezionatori e scaricatori, quadro AC completo di protezioni MT e sezionamento, materiale di completamento quali cavi e canalizzazioni.

ART. 20

Impianto telefonico- citofonico e televisivo - antifurto

Ogni alloggio sarà dotato di impianto telefonico, citofonico e televisivo, oltre la predisposizione della wifi. Eventuale impianto dati internet via cavo da intendersi come extra capitolato.

Ogni unità è dotata di predisposizione per impianto antifurto volumetrico.

ART. 21

Impianto termico

L'impianto termico sarà redatto da tecnico abilitato e realizzato nel rispetto delle normative vigenti in materia dei consumi energetici.

Ogni unità sarà dotata di impianto autonomo di climatizzazione estiva ed invernale mediante pompe di calore e terminali di erogazione tipo split idronici (n. 1 per ogni casa).

Nei bagni saranno installati dei corpi scaldanti tipo scaldasalviette termoarredo elettrico.

Ogni unità sarà dotata di impianto fotovoltaico in rapporto alla dimensione dell'unità stessa secondo le normative vigenti. Il progetto sarà redatto da tecnico abilitato in sede di richiesta di Permesso di Costruire

ART. 22

Impianto idrico sanitario

L'acqua potabile verrà fornita dall'acquedotto comunale.

La produzione di acqua calda avverrà tramite la fornitura di un boiler elettrico con relativo accumulato.

La rete di scarico dei vasi saranno da incasso insonorizzato.

I bidet e i vasi saranno della GLOBO o marca equivalente filo muro a terra, lavabo, tipo sospeso o equivalente. Piatti doccia IDEAL STANDARD SERIE CONNECT 100*80 o marca equivalente. Visione campionature presso rivenditore convenzionato con impresa esecutrice.

Le rubinetterie saranno a scelta del cliente: Marca Grohe serie Bauedge, in alternativa marca Gielle serie Los. Compionario visionabile presso fornitore convenzionato.

Si riporta la dotazione a corredo dei bagni e delle lavanderie:

Bagni: vaso, bidet, doccia, lavabo con colonna o sospeso, rubinetteria.

L'attacco per la lavatrice sarà predisposto in nicchia nei balconi/logge esterni.

Si prevede punto acqua esterno per ogni unità abitativa e una doccia esterna.

Cucina: attacco lavastoviglie con acqua fredda, attacco lavello acqua calda e fredda.

Vaso e bidet Ideal Standard Serie Tesi o equivalente



Lavabo sospeso /appoggio Pozzi Ginori Serie metrica o equivalente



Piatto doccia Ideal Standard Serie Connect ceramica 80*100 o marca equivalente.



ART. 23

Recinzioni Esterne

Le recinzioni saranno realizzate con muretto in conglomerato cementizio armato e/o in muratura intonacata delle spessore di cm 20 e/o in pietra naturale e/o rete metallica, altezza complessiva adeguata. Sulle recinzioni saranno alloggiate le nicchie dei contatori Enel e Gas.

Il cancelletto pedonale sarà realizzato in ferro verniciato a polvere epossidica previa zincatura a caldo su disegno redatto dalla DL.

ART. 24

ALLACCIAMENTI ALLE RETI PUBBLICI SERVIZI

Gli allacciamenti Enel, Acqua, Telecom, saranno realizzati dalla ditta esecutrice, ma a spese a carico degli acquirenti come l'attivazione dei contatori.

ART. 25

POSTI AUTO

Per ogni unità abitativa sarà garantito un posto auto esterno. I posti auto saranno realizzati iall'interno del lotto e si accederà agli stessi da cancello carraio. Il

progetto prevede anche la realizzazione di uno spazio scoperto comune destinato ad ospitare motocicli e biciclette.

ART. 26

AREE COMUNI

(vialetti/piscina/solarium/pergolato/verde)

Le unità abitative sono accessibili da un vialetto pedonale comune, direttamente comunicante con il retro, che porta all'ingresso diretto per le due unità poste al piano terra, transitando nel giardino riservato. L'accesso alle unità site al piano primo è garantito da un vano scala comune posto in posizione baricentrica..

Gli ingressi saranno realizzati con dei cancelletti in ferro e saranno dotati di campanelli e cassette postali.

Le pavimentazioni dei vialetti saranno realizzate con materiali antigelivi, colori chiari della terra.

Il percorso che conduce alla piscina e alla zona solarium sarà realizzato con una pavimentazione in pietra .

La piscina avrà dimensioni 6,00X10,00 H 1,35. Sarà realizzato un solarium: i materiali ed i colori dei rivestimenti esterni e della piscina saranno definiti in accordo con l'ente preposto per la tutela dei beni paesaggistici.

Tutta l'area perimetrale alla piscina sarà sistemata a verde e piantumata con essenze autoctone.

L'area sarà attrezzata con:

- punti acqua per realizzazione doccia esterna/ lavabo;
- punti acqua per irrigazione aree verdi;
- punti luce per illuminazione esterna;
- attacchi per attrezzature piscina;
- prese esterne.

ART. 27

Clausola arbitrale

Le parti al fine di dirimere sul nascere eventuali contestazioni in merito all'esecuzione dei lavori, convengono di nominare concordamente un

professionista, che agirà da amichevole compositore senza formalità alcuna di rito, in modo insindacabile ed inappellabile sulle controversie per le rispettive competenze.

ART. 28

Modifiche di progetto

Vengono riservate alla parte venditrice le variazioni strutturali, architettoniche e di pianta, le eventuali varianti per installazione di impianti, nonché le decisioni sui particolari costruttivi e di finitura interni ed esterni eventualmente sfuggiti nella descrizione del presente capitolato, che a suo giudizio esclusivo si rendessero necessari durante la costruzione, per ottenere un complesso rispondente alle esigenze di tutti i servizi. Le modifiche nella forma ubicazione di travi e pilastri in cemento armato, nonché delle colonne di scarico e canne fumarie con relative fodere, verranno stabilite dalla parte venditrice e dal Direttore dei Lavori in modo insindacabile; nessuna opposizione in merito potrà essere fatta dalla parte Acquirente.

Qualsiasi tipo di variazione progettuale interna o esterna richiesta dagli acquirenti, avrà un costo nei confronti del proprietario dell'immobile oggetto di modifica, da computare in base all'entità delle opere da realizzare e delle autorizzazioni da richiedere, da corrispondere prima del rogito direttamente ai Progettisti incaricati del progetto dell'immobile.

I lavori extra capitolato non devono assolutamente rallentare o ostacolare la consegna dell'immobile e devono essere pagati prima del rogito ai rispettivi esecutori. L'acquirente non può di sua iniziativa fare lavori o modifiche di qualsiasi entità se non accettate dalla DL.

Le visite in cantiere all'immobile oggetto di costruzione devono essere preventivamente concordate con il Responsabile della Sicurezza.

LAURA PERTEGHELLA
ARCHITETTO

ROBERTA ROSSI
ARCHITETTO

Le pratiche catastali saranno a cura della parte venditrice e a spese degli acquirenti. Si preventivano pari a 1.500,00 €/unità abitativa.

I costi per l'attivazione delle utenze saranno a carico dei futuri acquirenti.

Letto, confermato e sottoscritto

.....

.....