

RESIDENZA EDELWEISS

- via Val di Roda n°46 -

CAPITOLATO D' APPALTO

INDICE

1. PREMESSA	1
2. OPERE SCAVO/FONDAZIONE	2
3. RELAZIONE STRUTTURA	2
4. IMPERMEABILIZZAZIONE E ISOLAMENTO	4
5. IMPIANTO IDRICO-SANTARIO	4
6. IMPIANTO ELETTRICO	6
7. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI	9
8. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	10
9. TINTEGGIATURE	11
10. OPERE ESTERNE	11
11. PRECISAZIONI	12
12. CAMPIONATURE	14

DESCRIZIONE DELLE OPERE E DEI MATERIALI

1. PREMESSA

L'intervento "Residenza Edelweiss" sarà realizzato dalla società Seicos S.r.l. su un'area già di sua proprietà.

La descrizione dei lavori ed i disegni esecutivi potranno subire modifiche in base ad eventuali richieste degli Uffici Tecnici Comunali o per adeguamenti a normative tecniche/sanitarie o per necessità ed affinamenti tecnici/costruttivi ora non prevedibili. Tutti i materiali, manufatti ed impianti da impiegare nella costruzione saranno di primaria scelta e preventivamente approvati dalla Direzione Lavori e dalla società venditrice onde consentire una buona riuscita delle opere.

Data la natura del complesso la società venditrice si riserva, attraverso l'opera dei progettisti e della Direzione Lavori, la facoltà nel corso della costruzione di concretare quei particolari atti a rendere completa ed omogenea la realizzazione anche se ciò comporterà variazioni, mai sostanziali, al progetto edile ed impiantistico e di modificare i materiali di finitura, sostituendoli con altri di uguale pregio e/o primaria marca.

L'edificio di cui alla presente relazione, sorge nel Comune di Primiero San Martino di Castrozza, in via Val di Roda n°46. L'accesso all'area avverrà sempre da suddetta via dove si localizzano i posti auto ad uso esclusivo dell'intero fabbricato e l'entrata al piano interrato dei garage.

L'edificio è costituito da n°9 unità abitative distribuite su tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato, in cui si localizzano le autorimesse ed alcuni locali accessori.

L'area esterna verrà destinata in parte a giardino esclusivo delle unità poste al piano di pertinenza

e parte a verde condominiale. I collegamenti verticali, sono garantiti da due vani scale con ascensore che collegano i vari livelli.

2. OPERE DI SCAVO/FONDAZIONE

Sull'attuale area insiste ancora il vecchio fabbricato che verrà demolito prossimamente. Successivamente alla demolizione in una prima fase verranno eseguiti gli scavi necessari alla realizzazione di una palificata lungo la sponda del torrente, il getto di magrone per la posa delle armature e le opere in cemento armato finalizzate all'edificazione del comparto box, cantine, locali accessori e vani scale.

In una seconda fase verranno realizzate le fondazioni a platea con collegamento alla palificata realizzata lungo la sponda del torrente, con opere in cemento armato secondo quanto stabilito in fase progettuale dall'ingegnere strutturista incaricato ed in base alle normative vigenti.

3. RELAZIONE SULLA STRUTTURA

Tutte le strutture portanti, sia verticali sia orizzontali, dalle fondazioni alla copertura, saranno realizzate secondo quanto stabilito in fase progettuale dall'ingegnere strutturista incaricato ed in base alle normative vigenti. Le strutture portanti saranno realizzate platea in calcestruzzo armato, muri in elevazione, travi e pilastri in cemento armato gettato in opera con calcestruzzo avente adeguate caratteristiche.

Il tetto sarà realizzato con capriate in acciaio, travi di colmo in legno lamellare e arcarecci (travetti del tetto) in legno lamellare adeguatamente dimensionati ai carichi e sovraccarichi previsti dalla normativa, in particolare il carico di neve minimo è fissato in 600 kg/mq.

Gli interventi strutturali sono progettati secondo le norme sismiche attuali con zona sismica, prevista per il comune di Primiero San Martino di Castrozza, di grado 3.

Il piano interrato ad uso garage e cantine ha strutture perimetrali ed interne a pareti in c.a. spessore 30/20 cm su fondazioni a platea spessore 40 cm con armatura diffusa e concentrata in corrispondenza di muri e pilastri.

Le strutture portanti verticali in elevazione fuori terra prevedono muri in c.a. spessore 20 cm debolmente armati ed opportunamente integrati mediante pilastri in c.a.

I solai sono a soletta piena spessore minimo 22 cm con comportamento a piastra ed armatura bidirezionale con luci di calcolo pari a cc 6,0 ml, unica eccezione riguarda il primo solaio che avrà uno spessore minimo di 25 cm dovuto alla maggiorazione del copriferro inferiore per garantire una resistenza al fuoco minima pari a R60.

A servizio dei 4 livelli sono previsti 2 vani scala esterni entrambi con strutture miste in acciaio e c.a. (gradini in c.a. a sbalzo dal vano ascensore con colonne e traversi in acciaio HEB160 a supporto delle pareti esterne dei vani scala e colonne ascensore in c.a.), sono inoltre previsti 3 ulteriori vani scala a strutture in c.a. che collegano il piano interrato al piano terra.

La copertura a falde sarà costituita da elementi in legno quali travi principali ed arcarecci con tavolato di chiusura tali coperture prevedono delle porzioni in aggetto in particolare sul fronte est di 2 ml e sui fronti sud e nord di 1,50 ml.

La copertura in legno monta perimetralmente sui cordoli delle pareti in c.a. e su false capriate in acciaio realizzate mediante profili in acciaio HEB200, internamente su timpani in c.a. spessore 20 cm.

4. OPERE DI IMPERMEABILIZZAZIONE E ISOLAMENTO

L'impermeabilizzazione e l'isolamento saranno realizzate secondo quanto stabilito in fase progettuale dal termotecnico incaricato ed in base alle normative vigenti.

La copertura sarà in tegola canadese colore antracite. Dello stesso colore grigio antracite saranno anche le grondaie, scossaline e converse. In copertura verrà predisposto anche l'impianto fotovoltaico.

5. IMPIANTO IDRO-SANITARIO

L'impiantistica meccanica sarà costituita da centrale termica completa di stacco dalla linea di teleriscaldamento comunale e reti di distribuzione dei vettori termici alle singole utenze mediante colonne di distribuzione condominiali.

La ripartizione dei consumi diretti ed indiretti per i servizi di acqua fredda e calda sanitaria, riscaldamento avverrà mediante sistema di contabilizzazione Condominiale. Sarà presente anche un sistema di accumulo di acqua calda sanitaria posto in centrale termica comprensivo di reti di ricircolo complete di circolatore elettronico ad alta efficienza.

Distribuzione dei vettori termici e delle colonne idriche avverrà mediante tubazioni in multistrato Pe-xA/Al/ marca Rehau RAUTITAN o aventi analoghe caratteristiche, isolati termicamente secondo L10/91 UNI EN 14114.

Impianto di riscaldamento dei locali abitativi mediante radiatori tubolari in acciaio marca IRSAP modello TESI o analoghi, e saldosalviette marca IRSAP modello NOVO o analoghi per i locali bagno in colorazione bianco, impianto completo di collettori di distribuzione con testine elettrotermiche,

installato in apposita cassetta colore bianco.

Eventuale finitura cromata verrà quantificata a parte.

Le cucine saranno dotate degli attacchi per lavello (non fornito) e degli attacchi per lavastoviglie. I bagni saranno dotati invece dei sanitari, installati come da progetto esecutivo e/o indicazione della DD.LL. avranno colore bianco, versione sospesa della marca FLAMINIA modello LINK 5051 scelti dalla DD.LL con placca wc della GEBERIT modello bianco con profilo cromato.

Nella fornitura sono compresi per i bagni, ove previsti, i piatti doccia rialzati marca FLAMINIA modello MW60S bianco, con le dimensioni indicate in progetto. Saranno previsti anche lavabi con vaschetta ad incasso marca FLAMINIA sarà il modello MW60S bianco standard come da indicazioni della DD.LL.

La rubinetteria prevista, come da schede allegate è di marca Hansgrohe. I rubinetti saranno del modello VERNIS SHAPE e l'asta doccia VERNIS BLEND CROMETTA 65.

Tutti gli scarichi degli apparecchi sanitari saranno convogliati nella fognatura comunale, secondo il progetto approvato. Le colonne di scarico delle acque nere verranno posate incassate all'interno della muratura e saranno realizzate con tubazioni in PVC serie pesante ed insonorizzate per garantire un elevato confort acustico. Saranno previste ispezioni al piede di ogni colonna. La rete esterna della fognatura sarà realizzata con tubazioni in PVC serie pesante opportunamente rinfiancate in calcestruzzo.

Rampa scaldante idronica atta al riscaldamento, in determinate condizioni meteorologiche, della rampa di accesso ai locali interrati.

6. IMPIANTO ELETTRICO

Il progetto in essere prevede la realizzazione degli impianti elettrici a servizio del fabbricato ad uso civile in oggetto. A protezione dei vari circuiti fm/luce e delle varie linee di alimentazione utenze fisse, sarà installato un quadro di comando e controllo delle su dette utenze e linee, inoltre è previsto uno spazio libero per all'alloggio di tutte le apparecchiature domotiche che sono escluse da questo appalto. Il centralino sarà posizionato a parete e sarà in materiale termoplastico autoestinguente con grado di protezione IP40, color grigio RAL 7035.

Gli impianti elettrici che saranno realizzati all'interno di ogni unità abitativa avranno la dotazione impiantistica minima richiesta dalla norma CEI 64-8 2021 (livello 1 Tabella A). La distribuzione principale nell'appartamento sarà eseguita con l'installazione di tubazioni in PVC corrugato serie pesante per percorsi sottotraccia, sotto pavimento e dove sarà possibile con percorso sopra il soffitto, i montanti principali ed i vari circuiti, saranno costituiti da cavi in PVC non propagante l'incendio tipo FS17.

L'impianto luce sarà costituito da punti luce normali sottotraccia con accensione diretta tramite apparecchio di comando derivato dalle dorsali di alimentazione, completi di quota parte linea di alimentazione e di terra.

La sezione dei conduttori di alimentazione dei vari punti luce non sarà inferiore a 1,5 mm².

L'impianto forza motrice sarà costituito da punti presa bipasso, universali, realizzati sottotraccia e derivati dalle dorsali di alimentazione, completi di quota parte linea di alimentazione e di terra.

La sezione dei conduttori di alimentazione dei vari punti presa non sarà inferiore a 2,5 mm².

L'impianto forza motrice a servizio delle varie utilizzazioni saranno realizzati sottotraccia e derivati dalle dorsali di alimentazione, completi di quota parte linea di alimentazione e di terra.

La sezione dei conduttori di alimentazione dei vari punti presa non sarà inferiore a 2,5 mm².

Finitura placche bticino living light in tecnopolimero, colore a scelta dalla DD.LL.

L'impianto di riscaldamento sarà comandato da dei termostati collegabili alla rete wi-fi e per cui sarà possibile comandarli da remoto tramite app. Marca Bticino Smarter 2 Netatmo X.8002 Bianco, nero o sabbia a scelta dalla DD.LL.

I vari punti TV saranno derivati dall'impianto TV condominiale, e saranno realizzati p da incasso o da parete completi di quota a parte. L'impianto sarà completo di derivatori, partitori di linea e di nuove dorsali di distribuzione, l'impianto sarà completo di ogni apparecchiatura e minuteria. Finitura placche bticino living light in tecnopolimero colore a scelta dalla DD.LL.

L'impianto telefonia e rete dati sarà costituito da punti presa RJ45, realizzati sottotraccia e derivati dalle dorsali di alimentazione, completi di quota parte linea di alimentazione e di terra. Finitura placche bticino living light in tecnopolimero colore a scelta dalla DD.LL.

Impianto Multiservizio Passivo per la banda ultra larga come richiesto dalle leggi vigenti e completi di QUADRO DISTR. APPART. DATI/COAX/FIB. TELAIO.

Saranno realizzate delle predisposizioni per l'eventuale installazione di un impianto antifurto realizzate da incasso o da parete e con e tubazione in PVC e scatole di derivazione.

Per ogni singola unità abitativa è essere prevista l'installazione di un apparecchio videocitofonico. Marca bticino Video Classe 100X16E Connesso WI-FI colore a scelta dalla DD.LL.

Eventuali altre predisposizioni o il montaggio dell'impianto antifurto (ulteriori sensori, centraline, ecc.) verranno quantificati a parte e la loro realizzazione potrà essere concordata

con il nostro impiantista.

Gli impianti elettrici saranno realizzati all'interno secondo quanto prescritto dalla norma CEI 64-8 2021. La distribuzione principale nell'appartamento sarà eseguita con l'installazione di tubazioni in PVC corrugato serie pesante per percorsi sottotraccia, sotto pavimento e dove sarà possibile con percorso sopra il soffitto, i montanti principali ed i vari circuiti, saranno costituiti da cavi in PVC non propagante l'incendio tipo FS17.

L'impianto luce sarà costituito da punti luce normali sottotraccia con accensione diretta tramite apparecchio di comando derivato dalle dorsali di alimentazione, completi di quota parte linea di alimentazione e di terra. La sezione dei conduttori di alimentazione dei vari punti luce non sarà inferiore a 1,5 mm².

L'impianto forza motrice sarà costituito da punti presa bipasso, universali, realizzati sottotraccia e derivati dalle dorsali di alimentazione, completi di quota parte linea di alimentazione e di terra. La sezione dei conduttori di alimentazione dei vari punti presa non sarà inferiore a 2,5 mm².

L'impianto forza motrice a servizio delle varie utilizzazioni saranno realizzati sottotraccia e derivati dalle dorsali di alimentazione, completi di quota parte linea di alimentazione e di terra. La sezione dei conduttori di alimentazione dei vari punti presa non sarà inferiore a 2,5 mm².

Finitura placche bticino living light in tecnopolimero colore a scelta dalla DD.LL.

Sarà prevista l'installazione di impianto centralizzato d'antenna TV e antenna SAT centralizzata, realizzato in conformità alla normativa CEI 100-7, Ed. 5 - CEI 306-22 - CEI 306-2 impianti per segnali televisivi, sonori e servizi interattivi, infrastruttura di distribuzione dati con le seguenti caratteristiche: Infrastruttura Multiservizi

E' prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico da 10 kW a servizio dei servizi comuni.

7. SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Le finestre e le relative porte-finestre sono realizzate impiegando profili in PVC, completi di doppia camera di idoneo spessore basso-emissivo, atto a garantire la resistenza termica. Saranno dotate di opportuni oscuranti e zanzariere ove possibile e corredate da maniglia e ferramenta con finitura di colore a scelta della DD.LL.

Verranno predisposte dal venditore apertura ad anta e ribalta (vasistas) ove possibile.

Le porte interne degli appartamenti verranno realizzate con legno laccato bianco, complete in opera di idonea ferramenta cromo-satinata a scomparsa e maniglie di alluminio satinato.

Eventuali modifiche e/o varianti nella tipologia della porta (battente/scorrevole, a vetro etc.) e nelle finiture verranno quantificate a parte.

Il portoncino d'ingresso sarà del tipo blindato con finitura come da indicazioni della DD.LL., completo di falsa cassa metallica, serratura anti-scippo a più mandate e punti di chiusura, dotato di certificato che garantisca la resistenza al rumore richiesta per legge.

Le porte della zona interrata non avranno cerniera a scomparsa e saranno in PVC.

I basculanti delle autorimesse verranno realizzati con profilati metallici e rivestiti con lamierati tamburati e termo-isoalti.

8. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti delle singole unità al piano verranno realizzati in legno a doghe di prima scelta

dimensioni, forma e tipo come da nostro campionario scelti dalla DD.LL. posti in opera a correre con fuga minima. Saranno quindi pavimentati con lo stesso legno la zona notte, compresi corridoi e disimpegni, zona giorno, bagni e cucina. I battiscopa previsti sono in multistrato dello spessore di 10 mm ed altezza non inferiore a 70 mm in sintonia con le porte interne.

Sarà possibile scegliere fra un Larice finitura Oil UV o un Rovere finitura Oil UV come da campionario scelto dalla DD.LL. e dalla committenza di spessore 15 mm, larghezza 180/190 mm e lunghezza 900/2000 mm.

Va precisato che eventuali pose particolari, listelli, greche decorative, fuga larga, verranno conteggiati a parte.

Le terrazze sono pavimentate in pietra con prodotti ingelivi ad alta resistenza con finitura anti-sdrucchiolo a scelta della DD.LL. per motivi di uniformità con tutte le parti comuni dell'edificio. La pavimentazione degli accessi pedonali e i vani scala saranno in pietra, così come le terrazze dei singoli appartamenti.

Il rivestimento in facciata del piano terra sarà in pietra naturale, come da progetto e indicazioni della DD.LL.

L'accesso carraio (rampa) e il piano interrato verranno invece realizzati in quarzo con un impasto dalle colorazioni in sintonia con la pietra posata nel resto del fabbricato. Tutti i materiali lapidei per davanzali, soglie etc. verranno scelti dalla DD.LL.

I rivestimenti nei bagni sono previsti in gres porcellanato come da campionature che potranno essere visionate.

9. TINTEGGIATURE

I vani scala verranno tinteggiati con idro-pittura a scelta della DD.LL. Mentre le tinteggiature esterne verranno realizzate secondo quanto previsto e scelto dalla DD.LL.

10. OPERE ESTERNE

Tutti gli impianti tecnologici verranno eseguiti a norma secondo le indicazioni degli Enti competenti ed il fabbricato verrà allacciato sia alla rete fognaria che alle altre utenze precisando che gli oneri per l'installazione dei contatori di utenza resteranno a carico della ditta acquirente.

L'area scoperta a giardino di proprietà verrà sistemata con terreno vegetale perfettamente livellato. Semina del tappeto erboso e piantumazione di siepi e/o alberature saranno a carico della venditrice secondo le prescrizioni impartite dalla DD.LL. Per quanto attiene la delimitazione dei giardini di proprietà, è stata prevista la divisione tramite piantumazioni e/o arbusti scelti dalla DD.LL.

Sarà prevista opportuna illuminazione esterna sempre a scelta della DD.LL. e l'installazione di un punto acqua esterno.

I camminamenti ed i vialetti pedonali saranno pavimentati in pietra. Tutte le parti metalliche saranno trattate mediante preparazione delle superfici con spazzolatura, sgrassatura, una mano di antiruggine e due mani di smalto sintetico del tipo micaceo.

Per tutte le opere non indicate si fa riferimento agli elaborati progettuali approvati e/o alle indicazioni impartite dalla DD.LL.

11. PRECISAZIONI

Le dimensioni e posizioni delle finestre e portefinestre saranno quelle indicate nelle planimetrie, ma suscettibili di essere variate a seconda delle esigenze progettuali e tecniche dell'edificio.

Eventuali varianti delle opere di carattere generale, che venissero decise nel corso dei lavori dal DD.LL., potranno essere poste in esecuzione anche se in contrasto con quelle contenute nella descrizione tecnica delle opere.

Le strutture portanti e non portanti segnate nelle piante non sono impegnative nè nella misura nè nella posizione potendo esse subire variazioni in conseguenza di necessità statiche rivelatesi in corso di esecuzione.

Ogni simbolo di arredamento inserito nei disegni è solamente indicativo.

Ogni unità immobiliare ha l'obbligo di passaggio di condotte di scarico relative alle unità immobiliari soprastanti ed al passaggio di canne di aerazione o da fumo, relative ai piani sottostanti senza per questo pretendere compensi particolari per la limitazione dall'area utile. Nelle collocazioni di dette condotte si avrà cura naturalmente di occupare gli spazi più idonei per ridurre l'ingombro.

Per termini di consegna di una unità immobiliare si deve intendere la sola data relativa alla consegna dell'unità stessa; di conseguenza viene conservato un congruo margine di tempo, alla parte Promittente, per terminare le opere generali dell'intero edificio, purchè queste non abbiano ad ostacolare l'abilità dell'ente immobiliare consegnato.

Le varianti delle finiture interne dell'unità immobiliare possono comportare ritardi nel termine di consegna.

Per quanto riguarda l'architettura e l'estetica del fabbricato, la ditta costruttrice fa riserva, a suo insindacabile giudizio e della DD.LL., di apportare tutte quelle modifiche che dovesse ritenere utili ed il tutto anche secondo quanto concesso dal Comune di Primiero San Martino di Castrozza.

Letto, confermato e sottoscritto;

Conegliano lì

In fede

il venditore:

l' acquirente:

SEGUONO ORA LE CAMPIONATURE

SANITARI (Flaminia Link 5051)



Vaso: 58 x 36,5 cm | h 36 cm

Bidet: 58 x 36,5 cm | h 36 cm

PIATTO DOCCIA (Flaminia MW60S)

RUBINETTERIA (Hansgrohe Vernis Shape e Blend)



Miscelatore lavabo normale



Miscelatore bidet



Miscelatore doccia

LAVABO (Flaminia)



SCALDASALVIETTE (Irsap)



INFISSI INTERNI (immagini rappresentative)



PAVIMENTO IN LEGNO

Rovere vernice Oil/Uv



Larice Oil/Uv



RIVESTIMENTO ESTERNO

Pietra Luserna posata con riempimento retrostante sabbia-cemento



