

Comune di Castelbelforte
Provincia di Mantova

CAPITOLATO DESCRIZIONE GENERALE

Committente: AUTECH 3 SRL
Oggetto: Costruzione di edificio bifamiliare



DESCRIZIONE DELLE OPERE

ALLESTIMENTO DEL CANTIERE

L'allestimento del cantiere sarà realizzato come previsto dalle normative in materia di sicurezza (cartellonistica, recinzioni, etc.). Livellamento del terreno con sgombero di materiale di risulta onde procedere al tracciamento dell'edificio.

SCAVI

Gli scavi di sbancamento sono eseguiti secondo le quote di progetto. Il materiale scavato, se idoneo e conforme alle prescrizioni di legge, sarà utilizzato per i rinterrati ove necessario. La parte eccedente sarà trasportata alle PPDD o in luoghi idonei al riutilizzo.

Scavo di terra a sezione e misura idonea, onde ricavare adeguate fondazioni;

COLLEGAMENTI

Esecuzione di scavi a sezione obbligata e posa delle necessarie tubazioni per la realizzazione dei collegamenti dei servizi (elettrico, gas, acqua, etc.) del lotto.

FONDAZIONI

Le fondazioni saranno realizzate con travi rovesce in c.a. e verrà utilizzato calcestruzzo classe Rck 25 N/mm² XC1-XC2 consistenza S3-S4 e acciaio in barre ad aderenza migliorata tipo FeB44K2 controllato in stabilimento secondo le quantità stabilite nel progetto strutturale, le quote per la posa del piano fondale saranno a discrezione della D.L. sulla scorta di quanto evidenziato dalle indagini geologiche e geometriche delle aree interessate all'edificazione.

In prosecuzione delle fondazioni verranno realizzati dei cordoli in c.a. dello stesso tipo e natura delle fondazioni, atti a raggiungere le quote progettuali individuate dalla D.L..

Tutte le quote degli scavi verranno stabilite dalla D.L. in seguito allo scotimento del terreno vegetale sull'area di intervento, all'assegnazione delle nuove quote stradali da parte dell'Amministrazione Comunale e in relazione alle quote finite del fabbricato.

Tutti i materiali impiegati saranno conformi alla normativa vigente in materia e avranno le opportune certificazioni, prove di collaudo e quanto prescritto per il loro utilizzo e impiego. È previsto un sistema per vespaio areato con cassero a perdere tipo "Iglù", o similare.

Getto delle fondazioni in calcestruzzo come da indicazioni del tecnico progettista fino al raggiungimento della quota di appoggio della successiva muratura.

STRUTTURE PORTANTI

Muratura in elevazione in blocchi di laterizio porizzato tipo "Poroton", pilastri in c.a., travi in c.a., cordoli perimetrali in c.a. La muratura portante sarà dello spessore complessivo di cm 25/30".

La partenza della muratura sarà eseguita previa stesura di guaina taglia-muro posta alla base del primo corso di mattoni nonché sopra il primo corso stesso.

I pilastri in c.a. saranno realizzati per posizionamento, quantità e dimensioni conformemente al progetto strutturale, gettati con idoneo calcestruzzo e armati con acciaio avente le caratteristiche previste da progetto.

In tutte le altre strutture in c.a., ovvero, travi, cordoli, muri, solette, cornicione e solai saranno impiegati calcestruzzi Rck 30 N/mm² XC1-XC2 consistenza S3-S4 e acciaio ad aderenza migliorata FeB44K controllato in stabilimento.

COPERTURA IN LATERO CEMENTO

La copertura sarà eseguita mediante la posa di travetti e pignatte con relativo getto in cls e rete elettrosaldata e soprastante pacchetto isolante come da progetto. La copertura sarà completata mediante la posa di manto di copertura in tegole di cemento modello Wierer o Gambale a scelta della committenza.

COPERTURA IN LEGNO

La copertura sarà realizzata in travetti di legno lamellare con perlinato di abete opportunamente isolata con pacchetto isolante dello spessore previsto da progetto. La copertura sarà completata mediante la posa di manto di copertura in tegole di cemento modello Wierer o Gambale a scelta della committenza.

ESALATORI E CANNE FUMARIE

Le cucine saranno dotate di canne di esalazione in PVC ad alta resistenza portate e/o canalizzate fino al tetto, il posizionamento sarà quello previsto nel progetto esecutivo e, comunque, compatibile per percorso, attraversamento, lunghezza e diametro, con le vigenti normative e la struttura dell'edificio stesso; tutti gli esalatori saranno muniti e predisposti con raccordo per l'inserimento dell'apparecchio di aspirazione e a filo intonaco sarà presente un copri-foro in alluminio.

Sarà inoltre predisposto, come da normativa, foro di ventilazione con l'esterno munito di apposite griglie antinsetto.

La ventilazione dei bagni sarà naturalmente garantita dalla presenza delle finestre.

Tutte le colonne montanti dell'impianto fognante avranno la ventilazione (sfiati) secondaria eseguita parallelamente alla tubazione principale e portate al tetto, il diametro è definito dal progetto esecutivo degli impianti.

Le canne fumarie delle caldaie saranno in acciaio inox mono-parete opportunamente rivestite e coibentate del diametro necessario al buon funzionamento dell'impianto di evacuazione dei fumi. Le canne fumarie al tetto confluiranno in un comignolo realizzato con corpo in muratura e dotato di copertura a scelta.

DISPOSITIVI ANTICADUTA

La copertura sarà dotata di linea vita fissa anticaduta di colmo, adatta all'ancoraggio di massimo due persane; la stessa sarà costituita da paletti in acciaio zincato adeguatamente fissati alla struttura portante della copertura e cordino di scorrimento cinghie in acciaio. La stessa sarà certificata alla fine del montaggio a norme uni.

A piè d'opera, sarà installato il cartellino d'uso e a fine lavori sarà consegnato il fascicolo di uso e manutenzione del dispositivo stesso.

LATTONERIE

Le lattonerie (canali di gronda, scossaline e pluviali) saranno realizzate in lamiera preverniciata colore a scelta della D.L. o della committenza.

MURATURE INTERNE

I tavolati interne saranno realizzati in laterizio leggero dello spessore di cm 12; anche in questo caso il primo corso di mattoni sarà realizzato con guaina taglia-muro contro fondazione e sopra il primo corso stesso.

MONOBLOCCHI E BANCALI

I monoblocchi saranno realizzati in legno/alluminio e relativo pacchetto isolante per lo spessore totale della muratura incluso l'isolamento esterno.

I monoblocchi saranno dotati di cassonetto coibentato e di tapparella in alluminio coibentato di colore a scelta ad esclusione della scorrevole alzante (ove presente) che sarà dotata di tendaggio oscurante veneziana interno vetro.

I nuovi davanzali, che saranno posati su strato isolante al fine di prevenire i ponti termici, saranno realizzati in materiale tipo botticino o similare dello spessore di cm 4/6 con gocciolatoio esterno.

ISOLAMENTI TERMICI ESTERNI

Le coibentazioni termiche esterne saranno eseguite in rigorosa ottemperanza alle normative vigenti riguardanti il contenimento del consumo energetico; le stesse saranno realizzate dello spessore di cm 14 con pannelli in grafite e finitura con ciclo certificato.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno in PVC di colore bianco Ral. 9001 con caratteristiche di trasmittanza conformi alla normativa vigente; saranno dotati di vetrocamera con gas argon da mm 4/16/4 a bassa emissività e del tipo antinfortuno 33.1/6/33 nelle specchiature inferiori delle portefinestre.

Tutti gli infissi saranno completi di ferramenta d'uso e maniglie in alluminio o similare.

PORTONE AUTORIMESSA

Il portone dell'autorimessa sarà di tipo sezionale con struttura delle guide in acciaio zincato, superficie esterna gofrata legno e rivestimento in simil legno scuro resistente ai raggi ultravioletti, superficie interna gofrata stucco color bianco Ral 9001, guide di scorrimento orizzontali doppie per funzionamento manuale e automatico, acciaio zincato, rotelle di scorrimento doppie in nylon con cuscinetto, paracadute molle, pannelli di altezza 500mm coibentati con schiuma poliuretanicca sp 40mm, tamburi in alluminio pressofusi e scanalati per cavo acciaio, maniglia di presa ovale nera incassata sul primo pannello, pomolo e mostrina di presa nera con catarifrangente sul secondo pannello, motorizzazione FAAC 1000nw con 2 telecomandi ed una copia di fotocellule.

SERRAMENTO INTERNO AUTORIMESSA

La porta di passaggio tra la zona residenziale e l'autorimessa sarà del tipo tagliafuoco (come richiesto dalla normativa vigente) dotata di congegno di auto-chiusura di colore standard.

PORTE BLINDATE

La porta principale di accesso alle unità sarà del tipo blindato compreso di controtelaio per un prezzo massimo a corpo di € 850,00 da capitolato.

SISTEMAZIONE ESTERNA

La sistemazione esterna è prevista con la formazione di vialetto pedonale in autobloccanti delimitati da cordoli in calcestruzzo, o in alternativa mediante piastrelle antigelive della stessa tipologia di quelle utilizzate per il marciapiede; il marciapiede sarà delle dimensioni di cm 100 tutto intorno al fabbricato e lo stesso sarà completato con battiscopa in gres.

Il terreno del giardino sarà finito mediante stesura e modellazione di terra vegetale di coltura; rimangono a carico dell'acquirente le fasi per la formazione del prato consistenti nella fresatura o vangatura, rastrellatura, seminazione, rullatura, bagnatura.

Saranno predisposti i punti n. 2 punti acqua per l'irrigazione esterna e predisposizione per n. 3 punti luce esterni (escluso lampade).

RECINZIONE DI CONFINE

Le recinzioni esterne di confine con altre unità saranno realizzate come da progetto, muretto in cls h 50 cm con soprastante finitura in paletti di acciaio zincato a T e rete plastificata, mentre le recinzioni fronte strada saranno in muretti in blocchi splittati h 100 cm con copertina. I cancelli di accesso pedonale e carrabile saranno realizzati in materiale ferro/zincato e dotati di elettrificazione.

IMPIANTO ELETTRICO, TELEFONICO, CITOFONICO, TELEVISIVO, ANTINTRUSIONE

Tutti gli impianti elettrici saranno di tipo sottotraccia entro tubazione in PVC flessibile di tipo pesante, esso sarà dotato di cassette di smistamento e derivazione, coperchi fissati con viti e conduttori in rame sfilabili di tipo e diametro prescritti dalle normative vigenti; la tipologia di apparecchi prevista sarà "PLANA VIMAR", o similare, con placche in tecnopolimero; l'impianto sarà sezionato in quattro zone, ovvero linea prese cucina, linea luce, linea condizionatore, linea autorimessa.

L'intero impianto sarà dotato di messa a terra oltre che di un massimo di 50 punti luce per unità.

Negli ingressi sarà predisposto un pulsante esterno di chiamata completo di frutto portanome, suoneria interna bitonale a bassa tensione e/o in alternativa collegata al citofono con suoneria diversificata; al medesimo impianto saranno collegati i pulsanti a tirante, per le chiamate di emergenza, posti all'interno dei bagni.

Sarà installato un impianto di antenna tradizionale e di tipo a "parabola"; l'impianto prevede la ricezione di almeno 8 canali principali, le antenne paraboliche e i relativi collegamenti verso i singoli punti che saranno provvisti, nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale, di punto presa per ricezione Tv via Satellite, sarà altresì predisposta nel soggiorno la tubazione atta alla futura implementazione di TV via cavo e collegamenti multimediali.

L'impianto telefonico sarà di tipo sottotraccia, con idonea tubazione in PVC, a partire dal filo esterno del fabbricato fino alle cassette di derivazione.

Verranno installati idonei centralini da incasso, all'interno dei quali saranno installate le apparecchiature di comando e controllo delle linee elettriche (interruttori magnetotermici e magnetotermici differenziali) e il prescritto interruttore "salvavita"; tuttavia, tale centralino può trovare collocazione anche in prossimità del vano contatori.

Tutti gli impianti elettrici saranno eseguiti e certificati secondo norme CEI.

Sarà previsto impianto fotovoltaico per la produzione di 6 Kw con relativo accumulo della potenzialità massima di 4 KW.

E' prevista la predisposizione dell'impianto antintrusione.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La costruzione sarà dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo a pavimento a bassa temperatura con pompa di calore che sarà scelta sulla scorta delle necessità del fabbricato; la stessa garantirà la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. È prevista l'installazione di un accumulo acqua della capacità di 120 lt.

Sarà installato termostato di regolazione e controllo dell'impianto di riscaldamento e, nell'ambito di ogni singola unità, sarà individuata una zona dove installare il collettore adeguatamente costituito.

Tutti gli impianti troveranno collocazione in ambienti adeguati.

All'interno dei bagni, inoltre, saranno presenti dei termosifoni a "scaldasalviette" tipo "Termo Arredo".

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Le tubazioni di distribuzione avranno origine dal filo esterno del fabbricato, e raggiungeranno le singole utenze con tubazioni in polipropilene e/o in multistrato, opportunamente coibentate con collettore di distribuzione per ogni bagno. Nei bagni saranno presenti tubazioni di mandata per acqua calda e fredda e tutte quelle in ingresso saranno dotate di rubinetti di intercettazione da incasso.

Le dotazioni standard per i bagni saranno: piatto doccia ribassato in resina effetto pietra, bidet monoforo, vaso a cacciata con scarico a pavimento, copritazza di tipo pesante, cassetta di scarico da incasso tipo "Geberit", o similare, miscelatori monocomando tipo "Grohe" serie "Eurostyle", o similare; le docce saranno dotate di miscelatore da incasso e saranno complete di saliscendi e soffione (è escluso il box doccia); tutti i sanitari saranno della serie "Esedra" Ideal Standard, o similare, di colore bianco.

Le cucine saranno previste con scarico per lavello, attacchi acqua fredda e calda con rubinetti di intercettazione.

È prevista la predisposizione di n° 1 attacco per lavatrice con rubinetto portagomma di tipo cromato e scarico sifonato, da incasso.

FOGNATURA ORIZZONTALE E VERTICALE

Le colonne di scarico e la rete orizzontale di fognatura sono previsti in P.V.C. con giunzione a bicchiere complete di ispezioni e pezzi speciali.

Ogni colonna sale fino alla copertura dell'edificio dove sono posizionate le prese di esalazione primaria dei bagni e delle cucine.

L'allacciamento alla fognatura comunale sarà preceduto da un sifone tipo Firenze con doppia ispezione.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA CON RECUPERO DEL CALORE

Le abitazioni di ultima generazione, come quella in progetto, hanno un bassissimo consumo energetico, in quanto sono molto coibentate ed hanno serramenti di elevatissima tenuta all'aria con eliminazione di qualsiasi forma di spifferi. In altre parole, l'abitazione diventa ermetica.

Se da un lato questo aspetto è estremamente positivo, in quanto riduce drasticamente i consumi energetici, dall'altro è anche causa di disagi e inconvenienti, in quanto essendo limitato il ricambio naturale dell'aria attraverso gli spifferi dei serramenti, l'utente dell'alloggio dovrebbe provvedere a numerosi ricambi d'aria attraverso l'apertura delle finestre. Questo a causa delle mutate abitudini di vita avviene in realtà molto raramente,

quindi l'aria interna dell'abitazione rischia di diventare insana e ricca di umidità con conseguenze molto negative sia estetiche, quale macchie di muffa e umidità sui muri, che causa di malattie respiratorie, allergie, raffreddori.

Proprio per evitare queste forme di disagio e di insalubrità, senza rinunciare alle elevatissime prestazioni energetiche richieste dalla normativa vigente, la costruzione in progetto sarà provvista di un impianto di ultima generazione, che consente il ricambio meccanico e continuo dell'aria interna senza dovere aprire i serramenti e quindi senza conseguente raffreddamento dell'alloggio.

L'alloggio sarà infatti dotato di impianto di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore ad elevatissima efficienza.

Questo impianto contribuisce alla efficienza energetica, ad un clima interno salubre e ad un ottimo ambiente interno, prevenendo inoltre la formazione di umidità e muffe.

Sulla base delle temperature di aria esterna e interna, la maggior parte dell'aria di estrazione viene convogliata all'esterno del recuperatore, consentendo di rinfrescare i locali dell'abitazione.

SOTTO-PAVIMENTAZIONE

I sottofondi dei pavimenti saranno così realizzati:

Primo massetto a base di calcestruzzo cellulare sp 8/10 cm circa a copertura delle tubazioni dell'impianto elettrico ed idrico sanitario, al di sopra del getto strutturale;

Sistema di emissione impianto di riscaldamento mediante pannello radiante;

Secondo sottofondo del tipo autolivellante o similare sp 3/5 cm circa su cui incollare la pavimentazione prescelta.

FINITURE PARETI E SOFFITTI

Gli intonaci interni saranno del tipo premiscelato a base calce, con finitura interna civile tradizionale per tutte le pareti interne verticali e i soffitti, il colore della finitura, a seconda dei casi, sarà bianco o grigio.

Tutte le pareti intonacate saranno tinteggiate.

Le pareti dei bagni e delle cucine, invece, saranno intonacate al "grezzo" per le superfici corrispondenti ai rivestimenti da applicare.

In tutte le zone da intonacare che presentano discontinuità di materiali di fondo (ad esempio: laterizio e c.a.) verrà applicata una rete porta-intonaco anti-fessurazione in fibra di vetro, annegata nel primo strato (rinzafo) e successivamente ricoperta dai due strati successivi (rasatura e finitura); la stessa verrà opportunamente sovrapposta a copertura del giunto tra materiali diversi.

TINTEGGIATURE INTERNE

Le tinteggiature interne saranno realizzate a tempera in tre passate previa applicazione di fissativo.

Tutte le colorazioni si intendono in colori correnti chiari, mentre per gli esterni sarà proposta adeguata campionatura da sottoporre alla D.L.

È possibile, dietro sovrapprezzo, avere tinte personalizzate all'interno delle unità.

PAVIMENTI, RIVESTIMENTI E ZOCCOLINI

Pavimentazione box: pavimento in piastrelle in gres.

Le piastrelle di capitolato sono previste in ceramica o in gres porcellanato di dimensioni 40x40 o 60x60 rettificati per i locali di abitazione così come per bagni e cucine. La posa delle piastrelle sarà dritta o in diagonale.

Il parquet di capitolato (nella zona notte) sarà del tipo prefinito posato dritto.

I rivestimenti di bagni (fino ad una altezza di circa 200 cm) e cucine (fino ad una altezza di circa 160 cm) sono previsti in ceramica o gres porcellanato.

Gli zoccoloni saranno realizzati in gres o in legno a scelta della committenza.

I costi da capitolato sono compresi tra i 20 e 25 € al metro quadrato.

SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne misure standard cm. 80×210 saranno realizzate con pannelli tamburati ciechi impiallacciati in essenza o laccati rifiniti con bordatura su tre lati, di spessore 44 mm., cassonetto spessore 35 mm e coprifili di larghezza 60 mm., tutto in listellare impiallacciato in essenza o laccato. Completi di serratura e cerniere finitura ottonata e maniglia su placca in alluminio bronzato.

Dietro sovrapprezzo, è possibile avere porte di tipo scorrevole, a vetri e con finiture diverse.

NORME SULLA SICUREZZA DEL CANTIERE

Ai sensi del D.L. 9 Aprile 2008 “Sicurezza e salute nei luoghi di lavoro” non possono accedere al cantiere persone estranee al processo produttivo se non autorizzate preventivamente dal coordinatore della sicurezza e accompagnate da ns. incaricato.

Ogni danno a cose o persone di qualsiasi genere sarà a solo ed esclusivo carico o responsabilità dei trasgressori di tale disposizione.

Castelbelforte il.....

PARTE PROMITTENTE VENDITRICE _____

PARTE PROMITTENTE ACQUIRENTE _____

Tutte le immagini inserite sono a scopo illustrativo sono puramente indicative e possono differire dal prodotto fornito.

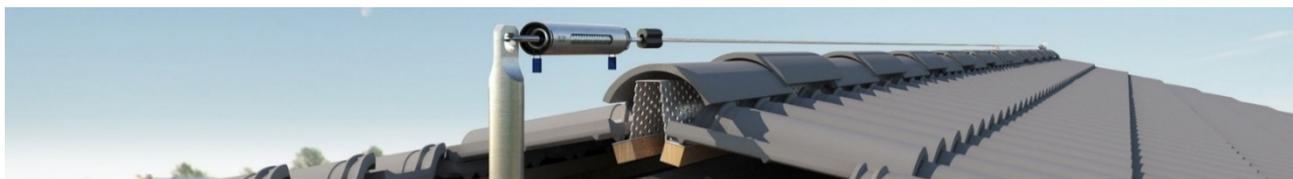


STRUTTURE PORTANTI

Blocchi di laterizio porizzato tipo “Poroton”



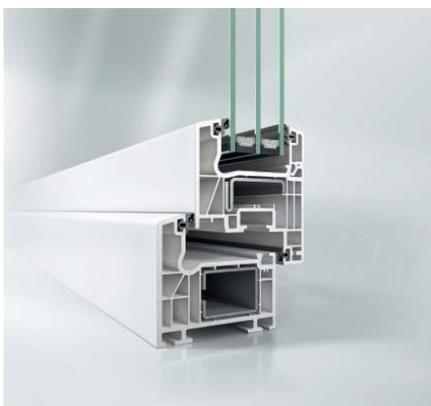
ISOLAMENTI TERMICI ESTERNI



DISPOSITIVI ANTICADUTA



INFISSI MONOBLOCCHI





PAVIMENTI E RIVESTIMENTI IN GRES



ZOCCOLINI IN LEGNO E IN GRES



PORTONE AUTORIMESSA



PORTE BLINDATE



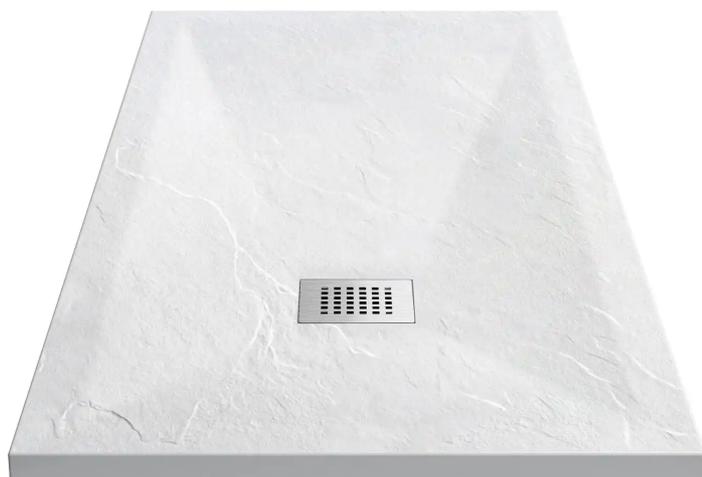
SERRAMENTI INTERNI



SANITARI



RUBINETTERIA



PIATTO DOCCIA