

CAPITOLATO

RESIDENZE PLATONE

Montegrotto Terme (PD) - via Platone

PREMESSE

La presente descrive le opere dei fabbricati inseriti all'interno dell'intervento immobiliare denominato "Residenze Platone".

Tutti i lavori saranno eseguiti nel rispetto delle normative vigenti e secondo le regole dell'arte seguendo, oltre il progetto controfirmato dalle parti, anche la seguente relazione descrittiva, nonché tutte le direttive, anche in variante, che impartirà la Direzione dei Lavori per il buon esito dell'opera.

Il progettista e la D.L. avranno la facoltà di decidere e di modificare i materiali indicati per le parti comuni sia per necessità tecniche che estetiche mantenendo comunque inalterata la qualità rispetto a quanto previsto al presente capitolato.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

1. Strutture portanti

Le strutture in calcestruzzo (fondazioni, pilastri, travi, cordoli, etc.) saranno eseguite in cemento armato come da disegni e calcoli strutturali, i quali rispetteranno le prescrizioni di legge previste per la "zona sismica 3". La fondazione sarà a platea e la struttura con telaio a pilastri.

2. Solai

I solai saranno in soletta piena di calcestruzzo alleggerita del tipo "atlast", oltre si terrà conto di uno spessore utile di circa 20 cm quale spazio tecnico per l'esecuzione:

- Strato di cemento alleggerito a copertura delle tubazioni impianti.
- Materassino acustico per lo smorzamento dei rumori da calpestio.
- Pannello in EPS per posa riscaldamento a pavimento completo di fascette laterali con bandella per isolare il massetto dalle murature.
- Massetto in sabbia e cemento pronto per la posa del pavimento di finitura (legno o gres)

3. Copertura

-La copertura delle zone travate a vista sarà eseguita in legno d'abete lamellare con orditura primaria (travi, travetti, ecc.) ai quali sarà inchiodato, nella parte superiore, un perlinato in legno d'abete, il tutto con finitura impregnante sbiancata o naturale.

-La copertura sarà dotata di un isolamento termico che sarà realizzato sovrapponendo una barriera al vapore e un pannello termoisolante intrecciato dello spessore di 16 centimetri; successivamente verrà realizzata una cappa in calcestruzzo dello spessore di 5 centimetri ed una guaina bituminosa, il tutto per garantire l'impermeabilizzazione ed una diminuzione della trasmissione dei rumori.

-Il manto di finitura per le coperture in pendenza sarà eseguito in laminato metallico di alluminio invece per le coperture piane con la stesura di uno strato di ghiaia a protezione delle guaine.

-Le opere da lattoniere comprenderanno la formazione di grondaie, pluviali, converse e scossaline in alluminio pre-verniciato dello spessore di 6/10 di mm.

4. Murature

L'interno delle unità abitative sarà "separato" tipo "box in box" rispetto alla struttura grezza tramite contro-pareti e contro-soffitti, il progetto non prevede pareti in comune tra i vari appartamenti al di fuori dei locali (garage e magazzini) posti al piano terra, tutti i divisori interni saranno in cartongesso.

Le parti esterne saranno finite in rivestimento acrilico colorato con tonalità a scelta della Direzione Lavori le parti interne si prevede una tinteggiatura opaca traspirante con esclusione delle parti con travatura a vista già trattate con idoneo impregnante.

- MURATURE ESTERNE

Le murature avranno uno spessore di circa 43 cm dei quali 15 cm di isolamento termico e saranno composte da: isolamento esterno a capotto da 10 cm, laterizio da 25 cm (prevalente) e contro-parete interna in cartongesso a doppia lastra con strato di isolamento interno in lana minerale su struttura (montanti) in lamiera piegata da 5 cm.

- MURATURE INTERNE

Pareti in cartongesso a doppia lastra da mm 12,5 con struttura (montanti) in lamiera piegata da 75 mm o 100 mm ed interposto pannello in lana minerale a spessori variabili (40-50-60 mm) di densità 40 kg/mc.

- MURATURE BAGNI

Pareti in cartongesso spessore variabile con una o due strutture, tamponatura esterna, da un lato con doppia lastra in cartongesso (spessore cm. 1,25+1,25); dall'altro lato lastra in Fermacell o similare (gessofibra) e lastra idrofuga in cartongesso (spessore cm. 1,25 ciascuna).

- SOFFITTI

Controsoffitto interno sia degli appartamenti che dei garage in cartongesso con singola lastra su struttura in lamiera piegata da 5 cm.

- MURATURE GARAGE

I divisori tra garage saranno realizzati con blocchi in laterizio modulare semipieno o tipo "Leca" con omologazione per la resistenza al fuoco REI 60.

5. Impianti idraulici

Ogni appartamento avrà riscaldamento autonomo, realizzato a norma (Legge 10/91), sarà del tipo a pavimento radiante a bassa temperatura, suddiviso per zone e dotato di un cronotermistato in zona giorno e uno in zona notte e di termostati per l'attivazione dello scaldasalviette elettrico in ogni bagno.

- RISCALDAMENTO e CONDIZIONAMENTO

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria saranno attivati da pompa di calore aria-acqua "split inverter" DAIKIN serie ALTHERMA 3 R F INTEGRATED R32 H/C 6 kW 230 L monofase costituita da un'unità esterna e unità interna con accumulo per acqua calda sanitaria da 230 litri.

Ad integrazione dell'impianto a pavimento nei bagni sarà previsto uno scaldasalviette in acciaio a funzionamento elettrico del tipo della Irsap serie Ares.

L'impianto di condizionamento prevede la predisposizione delle idonee tubazioni per la successiva installazione di una unità ventilante ad espansione "diretta" nella zona giorno e nella zona notte (le unità ventilanti sono escluse dal capitolato).

- ACCESSORI BAGNI

Primo Bagno:

Vaso e bidet a basamento filo parete mod. VIGNONI della ditta SIMAS, vaso completo di sedile slim rallentato, bidet compreso miscelatore monocomando mod. logos ditta Mamoli.

Piatto doccia rettangolare ultrasottile IDEAL STANDARD serie ULTRA FLAT S dim. 80x80 cm colore bianco.

Miscelatore doccia incasso con deviatore mod. Logos ditta Mamoli completo di soffione da. 225mm cromato, braccio lusso L 300mm, presa acqua duplex con doccino cromo.

Miscelatore lavabo monocomando mod. logos ditta Mamoli.

Secondo Bagno:

Vaso e bidet a basamento filo parete mod. LFT20 della ditta SIMAS, vaso completo di sedile slim rallentato, bidet compreso miscelatore monocomando mod. stick ditta Paffoni.

Piatto doccia rettangolare ultrasottile IDEAL STANDARD serie ULTRA FLAT S dim. 80x80 cm colore bianco.

Miscelatore doccia esterno mod. stick ditta Paffoni completo di asta doccia con doccino.

Miscelatore lavabo monocomando mod. stick ditta Paffoni.

Rimane esclusa la fornitura e posa dei lavandini e di tutti i box doccia.

Non è prevista la linea gas all'interno dei fabbricati.

[I modelli e le ditte indicate sono puramente di riferimento per indicarne la qualità e la tipologia del prodotto proposto].

6. Impianti elettrici

L'impianto elettrico sarà completo e funzionante, eseguito secondo le normative vigenti nel campo delle installazioni elettriche e sarà comandato da una centralina con relativo interruttore differenziale salvavita; monterà frutti della VIMAR serie ARKE' o BITICINO LIVING NOW e videocitofono della BITICINO Classe 300, prese ed interruttori nelle quantità prevista dalla normativa vigente.

L'impianto di ogni abitazione sarà comprensivo e completo di:

- impianto di illuminazione interna (minimo un punto luce ogni 10 mq);
- impianto di alimentazione;
- impianto videocitofonico con monitor ad incasso a colori;
- impianto telefonico, presa dati (su soggiorno);
- impianto TV digitale (su soggiorno e camere) e predisposizione TV Satellitare (su soggiorno);
- impianto di messa a terra;
- aspiratore tipo "ECO AIR" bagno non finestrato;
- predisposizione alimentazione induzione isola;
- predisposizione tenda su loggia soggiorno;
- predisposizione impianto di allarme per n° 3 rilevatori volumetrici (compreso garage) interni e/o esterni e predisposizione contatti magnetici sui serramenti (escluso contatti).
- impianto fotovoltaico, dedicato per ogni unità abitativa e per una potenza nominale di 4 kw per gli appartamenti all'ultimo piano e di 3 kw per i restanti appartamenti. I pannelli posati verranno posati in copertura, gli inverter posti nei rispettivi garage dove si predispone l'installazione delle batterie di accumulo e della ricarica auto.
- appartamenti ultimo piano motorizzazione basculante garage.

Il cancello dell'ingresso carraio comune verrà motorizzato e saranno consegnati n° 2 telecomandi per ogni abitazione.

Rimane esclusa la fornitura e posa di tutti i corpi illuminanti come faretti, applique, e lampadari all'interno dell'abitazione.

Saranno inclusi i corpi illuminanti (lampioncini, faretti, applique) delle parti comuni come vialetto carraio/pedonale, area di manovra antistante ai garage, vani scala comuni, terrazze/logge private.

7. Serramenti, porte e basculanti

Per tutti i serramenti e le porte, il senso ed il sistema di apertura, sarà quello indicato nel progetto e/o comunque quello eseguito in cantiere.

- FINESTRE

saranno in essenza di abete lamellare, laccato bianco standard RAL 9010, monteranno doppio vetro con vetrocamera basso emissivo, vetri con maggior antieffrazione su vetrate e su eventuali aperture sprovviste di scuri, maniglie cromosatinare, ferramenta in acciaio zincato antieffrazione, tutti apribili con anta/ribalta (esclusi gli alzanti).

Le finestre delle parti comuni saranno a "facciata continua" con struttura in alluminio preverniciata.

- OSCURANTI

Per le finestre poste nelle stanze adibite a camere saranno installati scuri in multistrato marino spessore 30 mm a pannello liscio interno ed esterno, con apertura a pacchetto, fissati su cassa in monoblocco predisposta per l'eventuale montaggio di zanzariere (escluse dal capitolato), bandelle e ferramenta in tinta con gli scuri o in grigio stellato.

Non sono previsti oscuranti di fronte agli alzanti scorrevoli; l'eventuale acquisto di tendaggi esterni da parte dei nuovi proprietari dovrà essere concordato con la parte venditrice o con gli altri nuovi condomini; in assenza di accordo la scelta ricadrà su quanto deciso dal progettista.

- PORTE

L'ingresso su ogni unità avverrà tramite un portoncino blindato a pannello liscio della ditta Oikos modello "Tekno" raso muro e con cerniere scomparsa; le porte interne saranno altezza 210cm, laccate bianco standard o in tecnopolimero a scelta della campionatura proposta, con stipite R80 e coprifili ad incastro, maniglia e serratura cromosatinata; le porte a scomparsa alloggeranno su appositi controtelai saranno incluse nell'importo esclusivamente per la quantità prevista da progetto o di fatto. La suddivisione tra garage e corridoi interni avverrà tramite porte REI 60 in acciaio verniciato RAL 9010.

- GARAGE

Il portone del garage, predisposto per l'eventuale motorizzazione, sarà composto da telaio in lamiera zincata verniciata RAL rivestita con pannelli in MONOPANEL SANDWICH e maniglia ad incasso; fori e griglie d'aerazione come previsto dalle vigenti normative.

8. Pavimenti e rivestimenti

Tutti i materiali di finitura delle pavimentazioni e dei rivestimenti esterni ed interni (ad esclusione delle parti comuni dei fabbricati a condominio) potranno essere scelti tra le campionature proposte dalla parte venditrice. In fase di costruzione nel caso in cui la parte acquirente scegliesse una finitura di differente spessore la stessa parte acquirente dovrà necessariamente comunicare la circostanza, per iscritto, alla parte venditrice prima della realizzazione dei massetti, lo stesso dicasi per i rivestimenti dei bagni qualora vengano scelte quote diverse, queste dovranno essere comunicate prima degli intonaci.

- ZONA NOTTE / GIORNO

Pavimento in listoni prefiniti con superficie spazzolata e verniciata, con nodo effetto natura, bisellato ai lati, composti da uno strato superiore in legno nobile (rovere) di spessore 3 mm e supporto in multistrato con profili maschiati, spessore totale 14 mm dimensioni 192x1700/2400 mm.

Le scale interne ed i locali sottotetto saranno rifiniti in legno.

I battiscopa interni saranno in legno di colore bianco.

- BAGNI

I pavimenti ed i rivestimenti fino ad un'altezza di h.240 cm, saranno in gres porcellanato di prima scelta, spessore 12 mm, formato massimo cm 60x60 con coordinato pavimento, in posa dritta, oppure in formato 80x80 solo doccia e microresina nelle restanti pareti.

- SCALA, VANI COMUNI INTERNI

La scala e le parti comuni interne saranno posati su colla o su riporto di massetto in sabbia e cemento con finitura, a scelta dalla DL, in gres o in marmo Biancone o similare.

- SOGLIE E DAVANZALI

Soglie e davanzali saranno in marmo Trani o Botticino comune venato e levigato oppure in resina a seconda dei serramenti, spessori variabili.

- TERRAZZE

Previa opportuna impermeabilizzazione i pavimenti saranno ultimati con una pavimentazione "flottante" in gres porcellanato, dimensioni cm. 60x60, posato su appositi piedini regolabili.

- GARAGE

A discrezione colore della direzione lavori i pavimenti saranno in cemento liscio.

Per tutti i camminamenti esterni, i percorsi carrai, gli accessi pedonali comuni oltre che per le logge/terrazze private saranno utilizzati materiali a discrezione e scelta della Direzione lavori il tutto per garantire le adeguate pendenze per il deflusso delle acque meteoriche e per garantire l'uniformità estetica su tutto il fabbricato.

9. Ascensore

Per ogni palazzina sarà previsto un ascensore; in cabina illuminazione a led, specchio di fondo, dispositivo indicatore di posizione, direzione, sovraccarico, allarme inviato, prenotazione e dispositivo di chiamata GSM.

10. Parapetti

I parapetti dei vani scala comuni saranno realizzati in pannelli di metallo verniciato o vetro sagomati e fissati tramite distanziali sul fianco delle rampe; i parapetti degli appartamenti con scala privata saranno realizzati con muretto in cartongesso in andamento alla rampa e alla pavimentazione.

I parapetti delle terrazze saranno realizzati in metallo verniciato come i cancelli pedonali, il cancello carraio e la cassetta della posta; il tutto sarà a disegno e scelta della Direzione lavori.

Nelle terrazze poste di fronte alla zona giorno saranno installate delle vasche in metallo dove verranno alloggiate delle piante a scelte della direzione lavori; le vasche saranno in coordinato con i parapetti ed installate lungo la stessa linea ad interruzione/sostituzione degli stessi.

L'unità sarà consegnata con regolare certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Montegrotto Terme o ottenuto per silenzio assenso secondo normativa vigente.

La società venditrice si riserva la facoltà di apportare qualsiasi modifica ai metodi di costruzione e ai materiali sopraelencati, con il solo scopo di ottenere risultati migliori o almeno equivalenti a quelli previsti.

Le scelte di carattere estetico e di finitura delle facciate, di portici e terrazze, dei serramenti esterni, e di ogni parte comune o comunque che interessi l'estetica del fabbricato, saranno di esclusiva competenza della "SUNINVEST SPA".

Sono invece possibili varianti all'interno delle singole unità abitative, per eventuali personalizzazioni da parte dei vari clienti, purché quest'ultimi si facciano carico delle eventuali differenze di prezzo e in ogni caso sempre previa autorizzazione da parte della Direzione Lavori.

Eventuali variazioni venissero richieste (a puro titolo esemplificativo si indicano quelle relative agli impianti idraulico ed elettrico, alla scelta di pavimenti di costo superiore, alle pitture, ad eventuali impianti non previsti nella presente descrizione dei lavori, ecc.) dovranno, previa autorizzazione da parte della Direzione Lavori, essere concordati direttamente con le imprese appaltatrici e saldate alle stesse già in fase d'ordine.