

CAPITOLATO BASE TECNICO DI VILLA RESIDENZIALE

Premessa

L'intervento edilizio é costituito dalla realizzazione di un complesso di tipo residenziale, composto da edifici mono-bifamiliari localizzati nell'area in fregio a Via Marconi sul foglio 8 mappale 394 Comune di Vicolungo.

L'intervento é inserito nel PEC denominato Borgo Romeo approvato dal Comune di Vicolungo e oggetto di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Gli edifici saranno a due piani fuori terra,

- al piano terreno, autorimessa e ripostiglio/cantina
- al piano terreno, cucina, soggiorno, bagno
- al piano primo tre camere da letto di cui una matrimoniale e servizio igienico

L'area di pertinenza delle singole unit  abitative sara recintato con muretto e/o cancellate, completeranno l'opera vialetto carraio e pedonabile in autobloccante.

Opere di scavo

Le opere relative agli scavi verranno eseguite fino al raggiungimento del terreno riconosciuto idoneo alle fondazioni.

Fondazioni

Del tipo continuo platea di fondazione adeguatamente armata come da calcoli eseguiti dal tecnico calcolatore.

Struttura dell'edificio

Le strutture dell'edificio saranno realizzati con muratura in laterizio alveolare semipieno in laterizio alleggerito per murature portanti, dello spessore di cm. 25, avente peso specifico apparente pari a circa 800 kg/m³ e percentuale di foratura minore-uguale al 45% conforme al D.M. 20/10/1987.

Le travi saranno realizzate nello spessore del solaio e saranno in cemento armato avente resistenza R'cK 250/300 Kg/cm² e ferro ad aderenza migliorata Feb44k controllato. Il dimensionamento sara conforme alia normativa vigente.

Solai

I solai saranno del tipo tradizionale in latero-cemento con travetti eseguiti in opera oppure prefabbricati con fondello in laterizio.

La tecnologia utilizzata verra decisa in fase di esecuzione dalla D.L., in base ad esigenze tecno-strutturali.

Murature perimetrali ed interne

Le murature esterne, sono indicate nella voce "struttura dell'edificio".

I muri di divisione interna saranno costituiti da una parete in mattoni forati di cm. 8 di spessore, mentre quelli tra le due autorimesse saranno costituiti da blocchetti in laterizio tipo svizzero/poroton.

Autorimessa

Verra realizzato un divisorio tra l'autorimessa e il locale caldaia.

Balconi

balconi saranno realizzati in C.A., con ringhiera di ferro zincato verniciato e pilastri in mattoni di cotto.

I balconi saranno impermeabilizzati con guaina catramata armata, spessore 4/10 o con bentonite.

Tetto

Il tetto sara in legname di abete stagionato quattro fili costituito da colmo, banchine, terzere, travetti di dimensioni atti a sopportare i carichi previsti dalla normativa per il Comune di Vicolungo. Sopra i travetti e prevista la posa di tavolato o strato di Playwood, con stesa di guaina traspirante tipo Felx.

Il manto di copertura sara in tegole di cemento tipo Coppo di Francia o tegole in cotto a forma di coppo a scelta della D L.

L'isolamento termico, verra realizzato con materiali isolanti di idoneo spessore (lana di roccia, polistirene o poliuretano) in conformita al D.I. 29/12/2006 n° 311.

Il tetto sar  completato da quelle opere ritenute necessarie ad assicurare un razionale allontanamento delle acque pluviali quali canali, converse etc che saranno in rame dello spessore 6/10.

Scale

La comunicazione fra i piani avverra a mezzo scala in cemento armato.

Le scale saranno rivestite in marmo o granito nazionale dello spessore di cm 3 per le pedate; e cm. 2 per le alzate. Verra inoltre posata una zoccolatura-battiscopa in pietra simile ai gradini

Isolamenti

Con riserva di verifica in base ai calcoli derivante dal D.I. 29/12/2006 n° 311, si prevede che verranno posati i seguenti isolamenti termici:

- pannelli in lana di roccia e/o di legno e/o in polistirene espanso estruso negli spessori adeguati
- pannello autoportante idrorepellente in polistirene espanso (cappotto esterno), di spessore idoneo per pareti perimetrali

Intonaci interni

Nei locali di abitazione, su pareti e soffitti sarà steso intonaco pronto rasato al civile. Le superficie delle cucine e dei bagni saranno intonacate al civile, sotto i rivestimenti a rustico tirato a frattazzo fine.

Scarichi

La rete dei bagni e delle cucine sarà eseguita con tubazione in PVC NORME UNI, con diametro adeguato, completo di pezzi speciali. Le colonne verticali degli scarichi saranno eseguite con tubi in GEBERIT o similari.

La rete della fognatura esterna sarà con tubo in P.V.C NORME UNI di sezione adeguata secondo la convenzione stipulata con il Comune di Vicolungo.

Pavimenti

Le pavimentazioni esterne, camminamenti e marciapiedi saranno eseguite in massello autobloccante in calcestruzzo a tinta unita.

I pavimenti della cantina/ripostiglio e dell'autorimessa saranno in grés porcellanato, negli appartamenti i pavimenti verranno isolati con interposizione di materiale fonoassorbente e verranno realizzati in ceramica con marche primarie del settore del tipo mono-cottura o porcellanato dimensioni 20x120 o 60x60 con colori a scelta, bagni pavimento in gres porcellanato marche primarie dimensioni 60x60, 30x60 con colori a scelta.

In tutti i locali tranne i bagni, verrà posato zoccolino in ceramica o legno, tinta a scelta, per un'altezza di cm. 6/8.

Sui balconi Verranno posate piastrelle in gres ceramico antigelivo con zoccolino battiscopa in materiale simile al pavimento.

Rivestimenti interni

I rivestimenti dei bagni sono previsti in piastrelle di gres porcellanato di dimensioni 30x60cm ad un'altezza di 210cm in corrispondenza delle docce e di 120cm in corrispondenza dei sanitari. Rivestimento della cucina sotto pensili solo se richiesto.

I pavimenti ed i rivestimenti saranno in visione preventiva presso il cantiere o presso rivenditore qualificato e potranno comunque essere sostituiti da altri anche con caratteristiche diverse purché l'eventuale differenza di prezzo sia compensata direttamente dal cliente al rivenditore.

Serramenti

I serramenti esterni di finestre e porte finestre saranno in pvc duro modificato di colore bianco resistente agli urti e stabilizzato secondo la normativa DIN 716/1, a doppia guarnizione spessore telaio mm. 55-60, con buoni valori di isolamento termico e acustico, Vetrocamera 4-12-4. Le persiane saranno in pvc o in alluminio di colore bianco.

- Complesso residenziale Borqo Romeo in Vicolungo (No)

Le porte di comunicazione interna dei locali saranno di tipo tamburato a battente di colore bianco comprensive di maniglia; maniglia in alluminio satinato.

Le porte delle autorimesse private saranno di tipo basculante in acciaio verniciato predisposte per futura motorizzazione.

Portoncino d'ingresso

Il portoncino d'ingresso sarà di tipo blindato (con controtelaio in acciaio zincato, pannello con profilo perimetrale in acciaio e lamiera di protezione antisfondamento, completi di serratura tipo cassaforte) a 4 mandate. Dogato o bugnato.

Facciate

I prospetti saranno colorati con pittura acrilica che garantirà idrorepellenza e resistenza alla luce ed alle intemperie.

I pilastri esterni e la facciata dell'autorimessa saranno realizzati con mattoncini in laterizio.

Sarà comunque la D.L. a determinare tutti i particolari esecutivi, i colori, i materiali allo scopo di rendere il complesso immobiliare piacevole e con finiture ottimali.

Canne fumarie

Lo scarico della caldaia a gas verranno eseguite mediante canne fumaria a norma Cei.

Impianto di riscaldamento

Ogni villetta sarà dotata di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo con caldaia a condensazione e due termostati di zona (zona giorno-notte) ad eccezione dei monolocali. I tubi di adduzione dell'acqua saranno protetti con idoneo materiale isolante. L'impianto sarà dimensionato sulla base della normative Vigenti.

Sistema di distribuzione e di emissione dell'acqua calda per il riscaldamento sarà realizzato come sotto descritto:

1. colonne montanti e tubazioni sottotraccia in materiale multistrato adeguatamente coibentate con guaina isolante a norma di legge fino ai collettori di distribuzione;
2. collettore di distribuzione costituito da gruppo premontato con miscelatore di portata, composto da un collettore di mandata con detentori frontali dotati di memoria meccanica e con misuratori di portata, un collettore di ritorno con valvole termostattizzabili incorporate;
3. sistema di emissione costituito da: -pannello isolante preformato realizzato mediante l'accoppiamento di due elementi differenti, ovvero lastra isolante preformata in polistirene espanso sinterizzato (EPS) $sp=25mm+19mm=44mm$ e lastra di rivestimento superficiale in polistirene termoformato (spessore 0,6 mm), con tubazione in PE;
4. predisposizione termo arredi con valvole nei bagni.

Pompa di calore

L'impianto di riscaldamento dell'acqua sarà di tipo ibrido a pompa di calore con il sistema dell'Ariston NUOS evo A+ 80, in grado di abbattere i consumi oltre il 70% rispetto ad un sistema tradizionale. Le grandi innovazioni si celano spesso in ciò che ci circonda quotidianamente. L'aria, per esempio, è carica di calore, un'energia gratuita e rinnovabile che arriva dal riscaldamento del sole. NUOS riesce a estrarre energia pulita dall'aria e la utilizza per riscaldare l'acqua.

Aria condizionata

Predisposizione attacchi andata e ritorno per eventuale installazione di condizionatori split a parete, eseguita con tubo in rame per condizionamento rivestito; compreso scatola con coperchio per contenimento attacchi, nonché scarico condensa sino alla rete.

Impianto elettrico ed idraulico

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, Telecom, idraulico e Gas, dovranno essere eseguiti a norma di legge, comprese le parti esterne del fabbricato fino ai vani contatori e fino agli ingressi di ogni appartamento, escluso la posa dei contatori, luce gas acqua.

Impianto idrosanitario

Le tubazioni saranno in multistrato, di diametro sufficiente ad assicurare un normale rifornimento idrico.

Nei tre bagni degli alloggi si prevede di installare i sei sanitari sospesi PERLA sospeso o similare. La rubinetteria sarà di marca WTS Brescia o similare.

Si riportano le caratteristiche dei sanitari di capitolato :

- Bidet sospeso completo di monocomando con scarico a saltarello, sifone a S, attacchi sotto bidet;
- WC sospeso con scarico a parete completo di cassetta ad incasso, sedile ed ogni accessorio.
- Piatti doccia in acrilico 120x80cm rettangolare
- Colonna doccia idro Miami in acciaio inox cromo con soffione pioggia e cascata

CUCINA e' prevista la dotazione di attacchi per acqua calda, fredda, attacco lavastoviglie e presa di gas domestico (escluso rubinetto).

Rubinetti di arresto generali.

Impianto gas

Gli edifici saranno dotati di impianto a gas metano per l'alimentazione delle caldaie per riscaldamento e per l'alimentazione degli apparecchi di cucina, il tutto nel rispetto delle norme vigenti.

Impianto telefono

E' previsto l'allacciamento telefonico con una presa al piano terra, nella posizione scelta dal cliente, mediante cavo incassato.

Impianto televisivo

Ogni edificio sarà dotato di antenna televisiva per ricevere i canali nazionali e priv'ati ricevibili in zona.

Le relative prese saranno installate nei locali soggiorno, nelle camere da letto.

E' prevista la predisposizione per la ricezione della Tv satellitare (parabola e decader esclusi).

Impianto elettrico

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme, comunque in adeguamento alla legge 46/90, indipendente sottotraccia, con tubi in resina polivinilica, apparecchiatura di comando e placche plastificate, citofono, campanello.

STANZE DA LETTO MATRIMONIALI :

- punti luce n. 1
- prese comandate n. 2
- prese corrente n. 3
- punti di comando n. 3
- prese TV n. 1

STANZE DA LETTO SINGOLE :

- punti luce n. 1
- presa comandata n. 1
- prese corrente n. 2
- punti di comando n. 2
- prese TV. n.1

CUCINA:

- prese corrente n. 5 (10 A)
- punti luce n. 1
- prese protette (16 A) n. 2 (forno e lavastoviglie)
- punto comando n. 1

SALA DA PRANZO:

- punti luce n. 2
- prese corrente n. 4
- punti comando n. 4
- prese telefono n. 1
- prese TV. n. 1

BAGNI:

- prese corrente n. 1
- presa protetta (16 A) n. 1 (lavatrice)

CORRIDOIO:

- punti luce n. 1
- prese corrente n 1

GARAGE:

Saranno installate n. 1 prese corrente, n. 1 punto luce e n. 1 punto comando ESTERNO

punti luce n. 1

presa corrente n. 1

Scala

1 punto luce deviato

Portico/ ripostiglio/autorimessa

1-punto luce deviato o due punti luce a parete

1-presa 16 A per ambienti esterni a tenuta stagna

La posizione delle prese dovrà essere indicata dagli acquirenti prima dell'esecuzione dell'impianto

Le prese f.m. destinate alla cucina ed alla lavatrice saranno munite di interruttore bipolare con valvola sulla fase

Interruttori prese e comandi saranno della marca BTicino serie "Living" o similari.

Sistemazione esterna

I marciapiedi saranno realizzati con sottofondo ben costipato di pietrisco e autobloccanti in cemento spessore 6cm, delimitati da cordoli di contenimento, colore scelto dalla D.L., recinzione eseguita con muretto. Il cancello sarà di tipo scorrevole e con predisposizione per eventuale motorizzazione.

Sistemazione del terreno circostante pronto alla piantumazione.

Conclusioni

Tutte le opere verranno eseguite a "regola d'arte" e saranno collaudate alla consegna lavori. Saranno consegnate le certificazioni di Legge.

La Ditta costruttrice si riserva di apportare eventuali lievi modifiche, ciò al fine di raggiungere migliori risultati possibili, sia sotto l'aspetto estetico che funzionale in accordo con la D.L.

Si precisa che tutti i materiali di qualsiasi tipo saranno esclusivamente acquistati dalla Ditta DUE ERRE s.r.l.

Tutti i lavori saranno eseguiti come da progetto, lavori diversi dal presente capitolato o in eccedenza verranno conteggiati e pagati a parte, previo accettazione di preventivo da parte del cliente prima della loro esecuzione.

Due Erre

s.r.l.

Via Cesconi, 5 - Crevaladossola- (VB)

Partita Iva 01902400033