

CAPITOLATO D'APPALTO ESSENZIALE

PER LA REALIZZAZIONE DI EDIFICIO SITO IN APRILIA (LT) VIA SIRACUSA

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE

L'edificio da realizzazione avrà le caratteristiche tecnico-costruttive salienti di seguito descritte.

STRUTTURE IN ELEVAZIONE

Struttura antisismica in conglomerato cementizio armato costituita da un telaio di pilastri e travi opportunamente dimensionati e collegati tra di loro secondo le normative vigenti.

L'Edificio sarà rivestito con intonaco o prodotti simili, risultando armonicamente inserito tra le altre costruzioni già edificate.

ISOLAMENTO ACUSTICO REQUISITI ACUSTICI PASSIVI

Ad integrazione delle caratteristiche fonoassorbenti dei materiali impiegati per realizzare le murature, in tutto il fabbricato saranno posti in opera materiali atti a garantire l'isolamento acustico delle facciate, l'isolamento acustico dei rumori d'impatto, l'isolamento ai rumori aerei; il tutto come stabilito dalla legge 447/95, da DPCM del 5/12/97 e dalla deliberazione G.R. del Lazio n. 9678 del 10/12/96.

Su tutti i solai degli alloggi saranno posti in opera tappetini fonoassorbenti. In corrispondenza del solaio, alla base e in testa a tutte le tramezzature interne, sarà posato uno strato in polietilene dello spessore di 5mm FONOSTRIP o simile e di 3mm POLIPAF H10 o simile, con funzione di aumento dell'isolamento acustico dai rumori degli appartamenti confinanti.

GIARDINI PRIVATI (ove previsti dal progetto)

Le superfici adibite a giardino privato saranno di esclusiva pertinenza degli appartamenti a piano terra e saranno divise da un muretto composto da blocchi in cemento sormontati da mattoni faccia vista su cui sarà posta rete di recinzione metallica tra quelli confinanti. Il terreno di tali giardini privati sarà livellato, predisposto per l'illuminazione e dotato di un punto acqua.

IMPERMEABILIZZAZIONI

Su tutte le superfici di copertura dell'edificio e sulle zone esterne destinate a parcheggio, saranno realizzate impermeabilizzazioni con doppio manto di guaina armata in poliestere.

I balconi dei singoli alloggi saranno impermeabilizzati con una singola guaina armata in poliestere.

TRAMEZZATURE

Gli alloggi contigui saranno realizzati con doppia fodera di muratura di mattoni forati con interposto materiale isolante termo-acustico ad alta densità.

INTONACI

Interni: in premiscelato traspirante a base gessosa in tutti gli ambienti, mentre sarà a base cementizia nelle cucine e nei bagni.

Esterni: in premiscelato a base cementizia.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

26.07.2023

Nel soggiorno, camere da letto e cucina saranno posati pavimenti in gres porcellanato di 1° scelta, a scelta dell'acquirente su campionatura dell'impresa fra le seguenti alternative:

- mattonelle di gres porcellanato finto legno di misura non inferiore a cm 15x60 di almeno due colori diversi tipo Energie Ker Almond e Beige o similare;
- mattonelle di gres porcellanato di misura non inferiore a cm 30x30 di almeno due colori diversi tipo Marazzi Progress o similare.

Nei bagni e nelle cucine saranno posati pavimenti e rivestimenti fino all'altezza rispettivamente di 1.20 m e di 2 m per angolo doccia, in gres porcellanato a scelta dell'acquirente su campionatura dell'impresa fra le seguenti alternative:

- mattonelle di gres porcellanato di misura cm 20x50 (o diverse) di almeno due colori diversi tipo Maranello serie Intonaco o similare, con possibilità di rivestimento in finto mosaico o in finto listello in corrispondenza della doccia o della vasca e di listello di finitura;
- mattonelle di gres porcellanato di misura non inferiore a cm 20x20 (o diverse) di almeno due colori diversi tipo Marazzi Minimal o similare, con possibilità di rivestimento in finto mosaico in corrispondenza della doccia o della vasca e di listello di finitura.

Pavimento antigelivo antiscivolo nei balconi, nei porticati e nei terrazzi.

Battiscopa in ceramica o legno uguale ai pavimenti, di altezza 7 cm.

Soglie per le finestre in marmo rosa Beta o travertino o altro tipo di marmo dello spessore di 3cm con gocciolatoio.

Soglie in marmo rosa Beta o travertino o similare dello spessore di 3cm.

Pedate e alzate delle scale compresi i calcagnini in marmo rosa Beta o Trani (o Travertino o altro indicato dall'Impresa).

I pavimenti dell'atrio comune e dei vari pianerottoli intermedi e di arrivo della scala saranno in porcellanato marmoreo tipo rosa Beta industriale in lastre 30x30cm o in pietra Trani (o Travertino od altro indicato dall'Impresa), il tutto posato a fresco su caldana in sabbia cemento.

INFISSI INTERNI

Portoncini blindati in classe 2 antieffrazione, coibentati per ottenere un miglior abbattimento acustico, con pannello esterno bugnato e imbotti in travertino; serratura di chiusura a cilindro europeo a doppia mappa.

Porte interne tamburate con guarnizioni di chiusura, a scelta dell'acquirente su campionatura dell'impresa fra almeno due alternative di colore bianco e noce.

INFISSI ESTERNI

Infissi in PVC, maggiorato con doppia guarnizione di chiusura, con vetro camera a basso emissivo e vetro di sicurezza nelle parti basse delle porte finestre secondo normativa vigente. Tutti i serramenti saranno dotati di avvolgibili in PVC motorizzati e relativo comando sali-scendi.

Finestra e portafinestra in PVC, costituita da telaio portante con una o più ante apribili.

Giunzione angolare di tipo meccanico, con viti e bussole in acciaio. Vetrata costituita da vetrocamera, incollata strutturalmente con gli elementi dell'anta con o senza listello fermavetro.

Il lato esterno dell'anta è sigillato con silicone neutro. Le guarnizioni perimetrali sono minimo due e

sono in Purene-S o simile, una di tenuta ed una acustica.

Gocciolatoio in alluminio anodizzato con una sezione tubolare chiusa per consentire la transitabilità nelle porte balcone ed asolato per lo scarico dell'acqua.

Ferramenta di chiusura del tipo ad anta e ribalta, con portata a 100 Kg per anta. Il movimento a ribalta è di serie solo sulle figure e con le dimensioni consentite dalle tabelle di applicazione del costruttore della ferramenta.

Vetro delle finestre 4/4mm+PVB acustico + camera aria 16 mm + 6 mm, pellicola basso emissiva e riempimento camera con gas Argon, distanziale del vetro caldo in plastica thermix o simile, trasmittanza termica vetrata = $U_g 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, trasmittanza termica telaio U_f inferiore a $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, trasmittanza termica finestra $U_w \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$, potere fonoisolante R_w della finestra=39dB.

Vetro delle portafinestre 4/4mm o 3/3mm + PVB acustico + camera aria 14-16 mm + 3/3 + PVB, pellicola basso emissiva e riempimento camera con gas Argon, distanziale del vetro caldo in plastica thermix o simile, trasmittanza termica vetrata = $U_g 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, trasmittanza termica telaio U_f inferiore a $1,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, trasmittanza termica finestra $U_w \leq 1,50 \text{ W/m}^2\text{K}$, potere fonoisolante R_w della finestra=39dB, soglia ribassata.

Accessori colore acciaio satinato, gocciolatoio alluminio, incluso falso telaio in legno o acciaio, compreso nastro in schiuma poliuretana precompressa espandibile da posare tra falso telaio e infissi, sui 4 lati per sigillare contro entrate aria, certificazioni acustico termiche.

Serrande avvolgibili in plastica, complete di rullo motorizzato e ogni altro accessorio necessario per il loro funzionamento. Il vano alloggio del rullo sarà costituito da un cassetto per avvolgibili in fibra di legno legata con cemento o in polistirolo, con ancoraggi laterali e sull'estradosso; supporti regolabili in altezza; isolato termicamente con EPS; veletta esterna con portaintonaco; cassetto con profili di delimitazione in lamiera zincata per raccordi ad intonaci e rivestimenti. Il pannello d'ispezione è esterno, il rullo di avvolgimento con puleggia e cuscinetti a sfera regolabili con protezione anticorrosione, i pannelli di tamponamento sulle teste. Cassetto isolante con architrave autoportante, H 23 - 25cm, con apposito celetto sfilabile su guide.

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sfilabile costituito da conduttori in rame completi di guaina posti sottotraccia con sezione a norma CEI e con materiale marcato IMQ. Scarico a terra di ogni singolo edificio ed apparecchio salvavita in ogni abitazione. Frutti e placche dei punti luce e dei punti presa di primaria casa (Bticino o simile).

Quadri elettrici sezionati come da norma CEI 64-8 livello 2 con almeno 15 moduli liberi per eventuali ampliamenti dei circuiti. In prossimità del quadro si localizzeranno le 5 scatole di derivazione principali destinate alla rete forza motrice e illuminazione, all'automazione delle tapparelle, agli impianti speciali, alla predisposizione per antifurto perimetrale e volumetrico e alla predisposizione per impianti domotici. Per ciascuna predisposizione (perimetrale, volumetrico, domotica) sarà posata una serie di corrugati che resteranno disponibili per i futuri ampliamenti degli impianti.

Nei principali locali saranno inserite luci di emergenza di incasso in scatola. In aggiunta alle normali prese saranno previste tre prese di potenza per grandi elettrodomestici equipaggiate con sistema di controllo carichi (per il forno, la lavastoviglie e il ferro da stiro).

Interruttori e deviatori a seconda delle esigenze dei singoli ambienti. Prese e punti luce come da norma CEI 64-8 livello 2 e in particolare:

– cucine e/o angoli cottura: due punti luce (soffitto e cappa aspirante), quattro prese bipasso e tre

prese Unel (con sistema di controllo carichi);

- soggiorni: uno o due punti luce, cinque prese di corrente, una serie di prese speciali (TV digitale terrestre, TV satellitare, rete dati e telefono) ed una lampada di emergenza;
- camere da letto: un punto luce, cinque prese di corrente (di cui una in corrispondenza di ciascun comodino) e una serie di prese speciali (TV digitale terrestre, TV satellitare, rete dati e telefono);
- bagni: due punti luce e due prese di corrente;
- balconi: almeno un punto luce esterno ed una presa elettrica comandabile dall'interno;
- corridoi e disimpegni: punti luce a secondo le esigenze ed almeno una presa elettrica;
- giardini privati: punti luce (senza corpi illuminanti) ed una presa elettrica comandabile dall'interno;
- atrio di accesso condominiale, vani scala e corridoi: punti luce con plafoniera comandati da sensore crepuscolare e da interruttori, più le necessarie lampade di emergenza;
- esterni condominiali: punti luce con corpi illuminanti comandati da sensore crepuscolare e da interruttori;

Impianto TV digitale terrestre e impianto TV satellitare con antenna parabolica per la ricezione centralizzata.

Impianto videocitofonico con indirizzo IP, che consente il collegamento con smartphone e con impianti domotici, completo di monitor a colori e display digitale e con apertura del portone d'ingresso.

Impianto di illuminazione degli androni e dei pianerottoli dotato di plafoniere con lampade a basso consumo e composto da due circuiti derivati dal quadro generale, uno con interruttore temporizzato posto all'inizio di ogni rampa scala e l'altro con funzione notturna, comandato da sensore crepuscolare, con punti luce posti ai piani.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Impianto fotovoltaico privato con potenza pari a 0,80 kWp collegato ad ogni singolo appartamento. Tale soluzione consente di ottimizzare i consumi energetici di ogni singolo appartamento allo scopo di massimizzare lo sfruttamento dell'energia elettrica autoprodotta.

IMPIANTO TERMICO, DI CONDIZIONAMENTO E DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Impianti di riscaldamento alimentati da una pompa di calore di tipo autonomo avente potenza nominale di almeno 4 kW in riscaldamento e 4,2 kW in raffrescamento, composta da un modulo compatto contenente il modulo idronico di scambio termico gas/acqua, da un boiler di produzione di acqua calda sanitaria da almeno 180 litri e da una motocondensante, tutti posti sul balcone di ciascun appartamento.

Nei bagni saranno installati anche radiatori tipo scaldasalviette di tipo elettrico

In ogni appartamento il raffrescamento sarà garantito da una motocondensante multisplit a pompa di calore a servizio del soggiorno e delle camere da letto, allocata sul terrazzo dell'appartamento stesso, che garantirà anche funzione di riscaldamento e di deumidificazione.

IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Le colonne di adduzione saranno realizzate secondo le normative vigenti. Ogni alloggio sarà dotato

di sanitari in ceramica bianca di primaria casa tipo ROCA o CATALANO o similare. Le cassette di scarico saranno ad incasso con sistema dual-flush. I servizi saranno dotati di piatto doccia da cm 120x70, compatibilmente con quanto consentito dalla progettazione; ove non possibile 70x70;70x90;80x80;80x90.

Le rubinetterie saranno in acciaio cromato con miscelatore monocomando e cartuccia ECO tipo IDEAL STANDARD o similare.

Sui balconi e nei giardini è previsto un rubinetto di adduzione idrica.

Ogni singolo apparecchio sanitario avrà il relativo rubinetto d'arresto in modo da poter essere isolato in caso di perdita d'acqua.

L'edificio verrà predisposto con la cisterna per il recupero delle acque meteoriche a servizio dei giardini condominiali.

OPERE DA PITTORE

Tutte le pareti esterne dell'edificio non rivestite a cortina saranno tinteggiate con pittura ai silicati.

Tutti i soffitti, nonché le pareti dei bagni e delle cucine non interessate dai rivestimenti e tutti i locali tecnici saranno tinteggiati a tempera in due passate su una mano di isolante passata sulla superficie intonacata di colore bianco.

Tutte le pareti degli ambienti nei piani fuori terra, ad esclusione dei bagni e delle cucine, saranno tinteggiate con pittura semilavabile. Le pareti degli androni e dei vani scala saranno tinteggiate con pittura lavabile.

CANCELLI E OPERE IN FERRO

I cancelli per l'accesso alla palazzina saranno di ferro zincato a caldo ad apertura elettrica telecomandata.

I parapetti dei balconi saranno eseguiti con mattoni Unieco M12 sino ad un'altezza di circa 73cm, oppure in c.a. con rivestimento in listello RDB Terrecotte o prodotto similare o ringhiere in ferro color grigio micaceo antracite. I parapetti sono sormontati da una ringhiera di ferro zincato a caldo color grigio antracite micalizzato con corrimano.

ASCENSORE (ove previsto)

Ascensore a basso consumo, di tipo automatico con ritorno al piano, secondo le normative vigenti.

NOTA BENE

La società costruttrice può apportare varianti al presente capitolato. Di ogni eventuale modifica – se sostanziale – sarà data comunicazione ai clienti tramite comunicazione diretta. Parimenti ogni materiale/lavorazione richiesto dai clienti e non ricompreso nell'elenco dovrà essere preventivamente approvato dalla società costruttrice, allo scopo di verificare che la richiesta non comporti rallentamento nella prosecuzione dei lavori e che non interferisca con l'omogeneità architettonica e impiantistica dell'edificio e sarà oggetto di preventivo di spesa con accettazione da parte del Cliente.