

SPATARO

S. R. L.

Villette bifamiliari a Magnano (MI) – via Tiziano

Capitolato delle opere

Spataro S. R. L.

VIA Amerigo Vespucci, 31/A

20020 Magnago (MI)

Codice fiscale / Partita Iva 02345310029

Pec Impresaspataro@legalmail.it

Contatti:

Spataro Salvatore: +39 388 931 2871

DESCRIZIONE DELLE OPERE

La presente descrizione delle opere ha lo scopo di determinare le caratteristiche costruttive e lo standard previsto per le finiture delle ville in via di costruzione. Sarà comunque possibile per la Direzione Lavori (di seguito D.L.) sostituire materiali e/o lavorazioni con altri similari purché di qualità uguale o superiore.

Su richiesta degli acquirenti eventuali modifiche alla disposizione interna delle abitazioni potranno essere consentite, nel rispetto del regolamento edilizio e di quello igienico sanitario, purché tempestivamente richieste onde non pregiudicare il regolare andamento dei lavori.

Saranno ammesse varianti di finiture con uso di materiali di maggior valore richiesti dai singoli acquirenti salvo conguaglio di prezzo per la differenza. Per le varianti nella disposizione dei tavolati, non ci sarà un costo maggiore per l'acquirente, purché le richieste vengano fatte anticipatamente alla realizzazione dei tavolati e non venga aumentato il numero dei tavolati stessi.

Il numero delle porte interne, degli apparecchi sanitari, e degli altri impianti è quello rilevabile dalle planimetrie allegate. Ogni aggiunta sarà addebitata in costo.

Per quanto riguarda i pavimenti, rivestimenti e altre finiture extra capitolato, verranno tempestivamente comunicati i prezzi unitari, non appena concordati con le ditte fornitrici, agli effetti dei relativi conguagli.

Le scelte di materiali o lavorazioni diversi da quelli previsti nel presente capitolato e nei disegni di progetto

devono essere effettuate tempestivamente prima della loro posa o realizzazione, nel corso del normale andamento di lavoro.

Fondazioni ed isolamenti contro terra

Fondazioni continue, plinti, travi rovesce, pilastri, rampe scale, travi, travi in spessore di solaio realizzati con getto di calcestruzzo in opera. Pacchetto pavimentazione al piano terreno costituito da vespaio aerato tramite struttura a "igloo" su magrone, sovrastante massetto in cls, pannello di isolamento realizzato in materiali e spessori, come risultanti dai calcoli termo tecnici, sufficienti per ottenere la certificazione energetica in classe A, massetto in cls alleggerito su cui poggia strato di polistirene espanso rigido per pannello sagomato, soprastante caldana additivata per pannelli, lisciata a frattazzo fine, comprensivo di isolamento perimetrale sulle murature verticali con nastro separatore in estruso di polistirene.

Sotto tutte le murature verticali contro terra verrà posata una guaina impermeabilizzante.

Pareti esterne e solai

Muratura perimetrale del piano terreno e mansarda con blocchi in laterizio termico tipo V/45 spessore cm 25 e malta tipo M3, e paramento esterno a cappotto con spessore 12 cm, finitura di rivestimento murale con Acrisyl-silossanico effetto compatto antimuffa e antialga.

Solaio del piano primo e balconi in calcestruzzo, laterizio e travetti prefabbricati h=20+4cm, con coibentazione per l'eliminazione del ponte termico formato dalla presenza del balcone.

Tetto (sotto tetto)

La copertura dell'edificio sarà realizzata in legno lamellare GLH24, soprastante perlina sp. mm 20, telo freno vapore GR. 160 armato, con isolamento termico acustico sufficiente a raggiungere la classe energetica in classe A4, listello porta tegola. Legno esterno di colore bianco e tetto in tegole portoghesi nere.

La lattoneria quale canali di gronda, scossaline, cappellotti, testate copritrave, converse e pluviali sarà in lamiera di alluminio preverniciato, comprensiva di braccioli di sostegno ancorati nelle strutture.

Torrini fumaioi e torrini esalatori per bagni e cucine realizzati in opera.

Divisori interni

Tavolati interni per divisori interni, ed eventuali cassonettature colonne di scarico, con mattoni forati 8x12x24, spessore 8 cm, posati con calce eminentemente idraulica.

Intonaci

Intonaco interno di tutti i locali, dell'autorimessa: sottorivestimento al rustico tirato in piano a frattazzo fine, per pareti orizzontali e verticali, con malta di cemento e calce eminentemente idraulica e successiva rasatura con stabilitura al civile, oppure finitura a gesso, a scelta del cliente, compreso paraspigoli in lamiera zincata posti sottointonaco.

Pavimenti, rivestimenti, opere in pietra

Impermeabilizzazione piani orizzontali dei balconi e marciapiedi con membrana impermeabile tipo "Mapelastic" in sovrapposizione e con terminale rivoltato sulle murature.

Massetto in cls per sottofondo pavimenti box, balconi e marciapiedi gettato a kg 200/mc di cemento con superficie tirata a staggia.

Opere in pietra naturale per piano terreno e mansarda, quali soglie e davanzali / controdavanzali in pietra dura levigata e lucidata, spessore cm 3 posate su letto di sabbia e cemento con boiaccia di puro cemento.

Rivestimento rampe scale con pedate, alzate e pianerottoli in pietra naturale dura levigata e lucidata, spessore cm 3 per la pedata e arrivi, spessore cm 2 per alzate, posate su letto di sabbia e cemento con boiaccia di puro cemento, comprensivo di zoccolino sia lineare per i ballatoi che a intagli per perimetrazione pedate e alzate, sez. 7x1cm.

Pavimentazioni interne ed esterne in piastrelle ceramica monocottura / gres porcellanato con superficie smaltata, di primaria ditta nazionale, posa rettilinea, posate con collante a cassero fugato con distanziatori, sigillatura della fughe a ribasso a base di sigillanti colorati grigi e pulitura a posa ultimata:

piastrelle per interni per tutto il piano terreno, il box e il sottotetto, a tinta unita, colore correnti di normale produzione nazionale, dimensioni 30x30cm, 40x40cm, 13x70cm oppure 30x60cm. spessore mm 8/10. Il costo del solo materiale sarà di € 25/mq. Il cliente potrà recarsi dal fornitore indicato dalla D.L. e scegliere i materiali di proprio gradimento.

L'eventuale differenza di costo della fornitura verrà regolata direttamente con la D.L.

Zoccolino interno in legno, della stessa tinta delle porte interne, posato con chiodini e silicone, h. 7/10cm, oppure con la stessa piastrella utilizzata per il pavimento tagliata in misura.

piastrelle per esterni, a tinta unita scelta dalla D.L., colori correnti di normale produzione nazionale, sezione 20x20

e/o 20x40 spessore mm 8/10, zoccolino nello stesso materiale.

Rivestimento interno locale bagni e cucine in piastrelle di ceramica monocottura con superficie smaltata, di primaria ditta nazionale, escluso decori e greche, posate con collante, sigillatura con sigillante bianco dei giunti, compresi bordi superiori smussati.

Il rivestimento della cucina verrà effettuato su due pareti. Nella cucina il rivestimento avrà un'altezza di 160 cm mentre nei bagni avrà un'altezza di 200 cm. Le piastrelle avranno superficie smaltata, sez. 20x20 oppure 15x30, colori correnti di normale produzione nazionale, spessore mm 8/10. Il costo del solo materiale è di € 25/mq. Il cliente potrà recarsi dal fornitore indicato dalla D.L. e scegliere i materiali di proprio gradimento.

L'eventuale differenza di costo della fornitura verrà regolata direttamente con la D.L.

Parapetti balconi in muratura rivestiti con pietra naturale e sovrastante soglia e porzione con ringhiera in ferro battuto a disegno semplice.

Serramenti e porte interne

Serramenti in PVC mod Ecoclima 82 con telaio a 6 camere, anta a 7 camere spessore 82mm e rinforzo interno in ferro zincato, colore bianco standard liscio, tripla guarnizione, maniglie e copri cerniere di serie bianche, anta a ribalta e meccanismo antintrusione su tutti i serramenti, finitura interna con aletta integrata su telaio a Z.

Completi di triplo vetro camera stratificato 3+3,1/15gas/4/15gas/3+3,1 bo K 0,7.

Valore di trasmittanza termica inferiore a K 0,9

Persiane esterne in alluminio tinta grigio chiaro con lamelle orientabili. Su tutti i serramenti esterni, tranne la porta blindata, verranno installate delle zanzariere avvolgibili.

Portoncino d'ingresso del tipo blindato, marca Tesio/Ferwall mod. Lion RC o similare, serratura a cilindro europeo con piastra antitrapano, doppia registrazione tra telaio e controtelaio, cerniere registrabili su 3 assi, rivestimenti in melaminico, spioncino h 1500 mm e limitatore di apertura. Il rivestimento esterno sarà in colore grigio.

Porte interne modello classico, costruite con massellatura laterale ed isolamento interno, utilizzando nido d'ape ad alta densità. Le porte verranno fornite nei colori scelti dal cliente tra bianco, Tanganika, ciliegio, noce nazionale, rovere sbiancato. La ferramenta sarà in colore cromo satinato oppure ottone e complete di coprifili interni ed esterni. Misura standard 70-80/210. Quattro porte saranno del tipo scorrevole a scomparsa.

Impianto idraulico

Impianto di riscaldamento autonomo eseguito a norme UNI fornito in opera completo di generatore di calore con pompa di calore aria – acqua marca Lamborghini o equivalente, con pannelli solari termici collegati al bollitore solare, protezione antigelo, pannelli radianti a pavimento DS30H45, o similari, distribuzione in polietilene reticolato, cronotermostato ambiente programmabile settimanalmente su almeno due livelli di temperatura.

Valori a base di calcolo:

locali riscaldati +20° C

Temperatura esterna -5,2° C

Impianto idrico sanitario autonomo eseguito a norme UNI costituito da: rete generale di distribuzione acqua fredda a valle del contatore, previsto all'esterno del fabbricato, ad un'estremità della viabilità privata, colonne montanti complete di saracinesche di intercettazione e barilotti ammortizzatori sulla sommità rete di distribuzione di acqua fredda e calda (prodotta con bollitore solare in abbinamento a pompa di calore), ai singoli apparecchi del bagno e della cucina completa di rubinetto di intercettazione, collettori di scarico in polietilene dei singoli apparecchi sino alla colonna di fognatura verticale, montaggio degli apparecchi sanitari, rubinetterie, sifoni, contatori in pozzetto a valle della recinzione con chiusino in lamiera di ferro striata verniciata.

Canne di esalazione per evacuazione vapori locale cucina, dimensione a norme UNI.

Al fine di raggiungere una classe energetica più elevata non è previsto l'allaccio gas in cucina.

Tubazioni in materia plastica serie pesante per fognature ed esalazione a sezione circolare, compresi i collari, zanche, pezzi speciali quali curve, braghe, riduzioni, sifoni, ispezione, graffe, sigillatura e rivestimenti con cls ed ogni altro accessorio, scavi e tracce passanti, di vario diametro per realizzazione reti scarico acque sia verticali che orizzontali per linee acque chiare e per linee acque nere.

Rete scarico acque piovane composta da pozzetti in pvc a valle dei pluviali, rete di deflusso con pozzetti di ispezione, pozzetto caditoie sulla pavimentazione esterna e pozzo perdente in cls di cemento con chiusino carrabile.

Rete scarico acque nere composta da pozzetti con ispezione in pvc a valle delle colonne verticali, rete di deflusso con pozzetti di ispezione/sifone e allacciamento al condotto di fognatura pubblica.

Predisposizione impianto di reffrescamento a split nelle camere e nel soggiorno con due tubi per gas raffreddante, un tubo di scarico per la colonna condensa e tubo per elettricità.

Dotazioni idrauliche degli alloggi

Cucina:

Attacco e scarico lavello e lavastoviglie.

Bagno al piano terreno e al piano primo:

Piatto doccia 80x120 o vasca in acrilico ad incasso 70x170, Lavabo Esedra bianco 68x52 con semicolonna, Bidet Esedra bianco sospeso, Vaso Esedra bianco sospeso + sedile, cassetta da incasso Geberit con placca bianca 2 tasti, Rubinetteria monocomando Ceraplan per lavabo, doccia e bidet, e saliscendi per doccia.
1 termobagno

Lavanderia a piano terreno:

1 Attacco e scarico per lavatrice
1 vaschetta lavatoio con rubinetto miscelatore
1 presa elettrica per asciugatrice

Autorimessa:

1 lavandino con scarico

Impianto elettrico

L'impianto elettrico verrà eseguito rispettando le norme vigenti (art. 7 del D.M. n. 37 del 22/01/2008). L'impianto verrà eseguito sotto traccia mediante tubo reflex pesante da incasso, con diametro adeguato e comunque mai inferiore alla sezione di 20 mm². Gli organi di comando saranno di marca Gewiss serie componibile Chorus bianca lucida oppure nei colori resi disponibili dall'azienda produttrice con placche in ONE tecnopolimero.

Dotazioni elettriche delle ville

Linea montante dal contatore
linea montante in cavo FG7-OR 2x10 mm² per contatore 6 KW
Centralino in appartamento (CEI 64-8)
1 quadro elettrico da incasso IP 44 24 moduli DIN con portella trasparente, 1 sezionatore bipolare (generale quadro), 2 interruttori differenziali puro 25 A I_{dn} 0,03 A (generale), 1 interruttore magnetotermico 16A (linea prese), 2 interruttori magnetotermici 16A (grandi elettrodomestici),
1 interruttore magnetotermico 10A (linea luce), 1 interruttore magnetotermico 10A (linea riscaldamento)

Entrata esterna

1 punto luce in deviato con comando da due punti, 1 pulsante campanello ingresso con targa portanome

Soggiorno

1 punto luce in deviato con comando da due punti, 3 prese bipasso 10/16A (linea prese), 1 suoneria 230V, 1 ronzatore 230V, 1 centralino 24 moduli da incasso, 1 punto luce interrotto con comando da un punto, 1 punto Telecom RJ11, 2 punti presa TV e SAT, 1 attacco citofonico, 1 punto luce interrotto con comando da un punto (esterna), 1 uscita tubo per lampioncini esterni

Cucina

1 punto luce interrotto con comando da un punto, 5 prese bipasso 10/16A (linea prese), 1 punto presa TV, 1 punto luce interrotto con comando da un punto (esterna), 1 uscita tubo per lampioncini esterni

Scala per piano primo

1 punto luce deviato con comando da due punti, 1 presa bipasso 10/16A (linea prese)

Disimpegno

1 punto luce invertito con comando da quattro punti, 1 presa bipasso 10/16 A (linea prese), 1 torcia di emergenza (CEI 64-8)

Bagni

1 punto luce a soffitto interrotto con comando da un punto, 1 punto luce a parete interrotto con comando da un punto, 1 presa 10A, 1 pulsante a tirante, 1 presa Unel per lavatrice (in uno dei due bagni a scelta del cliente)

Camerette

1 punto luce in deviato con comando da due punti, 1 presa 10A (linea luce), 1 presa bipasso 10/16A (linea prese), 1 punto Telecom RJ11, 1 punto presa TV

Camera matrimoniale

1 punto luce invertito con comando da tre punti, 2 prese 10A (linea luce), 1 presa bipasso 10/16A (linea prese), 1 punto Telecom RJ11, 1 punto presa TV, 1 punto luce interrotto con comando da un punto (esterna)

Balconi

1 presa elettrica da esterno per ogni balcone

Impianto di messa a terra

Predisposizione impianto allarme (tubazione vuota, derivazioni con coperchi, supporti con tappi di chiusura e placche), Contatti magnetici per ogni serramento, predisposizione radar esterni e predisposizione per 4 telecamere esterne, 1 chiavi/tastiere elettroniche (porta di ingresso), 1 sirena esterna, 1 sirena interna, 1 centrale, 2 radar, 1 predisposizione al collegamento telefonico, 1 predisposizione al collegamento alimentazione 230V

Impianto videocitofonico digitale Comelit, 1 posto esterno con unità di ripresa e pulsante di chiamata, 2 videocitofoni digitali da appoggio parete, 1 alimentatore digitale, con possibilità di ampliamento impianto

Impianto antenna TV: 1 palo telescopico zincato a fuoco finale 30 mm, 1 cappuccio in gomma, 2 zanche tipo emilia 10 cm, 1 parabola telewire Lnb mti

2 uscite, 3 UHF per canali digitali terrestri, partitori di piano e derivatori, 5 prese TV dirette isolate 0 Db, 2 prese SAT

Porta sezionale del box motorizzata con due telecomandi, sola predisposizione per automazione apertura cancello carraio.

Nel giardino nella parte antistante all'ingresso, nella rampa e nel corsello di accesso al box sono previsti corpi luminosi del tipo lampioncino H 80 con globo e lampadari ad incandescenza da 60 WATT, comandate da interruttore crepuscolare.

Verrà posato un impianto fotovoltaico con pannelli per la potenza nominale di 3 kWp

Finiture parti esterne

Le parti a verde verranno consegnate con stesura di terra di coltura rastrellata.

La recinzione esterna verrà realizzata con pannellatura in ferro battuto, con decorazioni, verniciato con mano di antiruggine e due mani di vernice colore grigio micaceo, poggianti su uno zoccolo in cls con successiva rasatura con intonaco per esterni, ancorato su di una fondazione continua in cls, con inserimento di ingresso carraio del tipo a due ante, sempre in ferro verniciato e da ingresso pedonale elettrico simile alla recinzione protetto con struttura rientrante in cls con successiva rasatura con intonaco per esterni, completa di tettuccio di copertura e con inserite nel lato casella postale e videocitofono.

Viale d'ingresso pedonale realizzato con le stesse piastrelle utilizzate per i marciapiedi.

Vialetto di accesso al box realizzato con masselli prefabbricati di calcestruzzo vibrocompresso tipo monostrato colorati, prodotti e controllati secondo le Norme Uni 9065, posati su letto di sabbia spessore 3-5 cm.

Rivestimento dei pilastri esterni e dei parapetti dei balconi con pietra tipo "Luserna" con finitura al grezzo di spessori e dimensioni diverse.

Box auto

Verrà realizzato su 2 lati con muratura in calcestruzzo, rifinito con intonaco al civile, la copertura verrà realizzata con solaio piano in laterizio, e sovrastante copertura in travi perline e tegole.

La pavimentazione verrà realizzata con piastrelle antigelive e zoccolino perimetrale a scelta della D. L.

Porta box sezionale con apertura automatizzata, larghezza 450 cm.

Verrà posata la predisposizione (tubazione vuota) per installare un apparecchio per ricaricare i veicoli elettrici.

Nel giardino verrà posato un rubinetto per acqua inserito in un pozzetto.

La divisione tra le due porzioni in corrispondenza del giardino verrà effettuata con le stesse modalità della recinzione esterna o muro con copertina altezza uguale della recinzione.

Il riscaldamento avrà possibilità di regolazione divisa in due zone: piano terreno e piano primo.

Verrà installata la predisposizione del cancellone automatico, verrà installata anche la predisposizione consistente in tubazioni per l'aria, bocchette di presa e di mandata e tubi per cavi elettrici, per l'impianto di ventilazione meccanica controllata.

Verrà posato impianto fotovoltaico con pannelli per la potenza nominale di 4,5 kw.

Tutti gli impianti verranno allacciati alla rete pubblica.

Cancelletto pedonale

Internamente alla proprietà separerà la zona carrabile dall'aria verde.

La finitura sarà uguale alla recinzione esterna.