

CAPITOLATO

Realizzazione di villette ad uso civile abitazione sito in "Pocapaglia"



(Photo Rendering Progetto Definitivo)

23/11/2022

—

INDICE

1. STRUTTURE IN C.A.
2. SOLAI ORIZZONTALI E COPERTURA
3. CANALI, SCOSSALINE E PLUVIALI
4. MURATURE PERIMETRALI
5. PARETI INTERNE
6. VESPAI E MASSETTI
7. IMPERMEABILIZZAZIONI
8. INTONACI
9. TUBAZIONI ORIZZONTALI
10. SOGLIE E DAVANZALI
11. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI
12. ISOLAMENTI
13. MANTO DI COPERTURA
14. ZOCCOLINI
15. OPERE DA FABBRO
16. RECINZIONE
17. OPERE DI TINTEGGIATURA E VERNICIATURA
18. SERRAMENTI ESTERNI
19. SERRAMENTI INTERNI
20. IMPIANTO ELETTRICO
21. IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E DI RAFFRESCAMENTO
22. IMPIANTO IDRICO-SANITARI
23. CANNE FUMARIE
24. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

VARIANTI

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato fa parte di un contesto composto da 6 villette a schiera situate in via Don Andrea Botta Pocapaglia, Cuneo.

La costruzione è costituita da un piano interrato a cui si accede da un'area di manovra in comune, da un piano terra e da un primo piano.

Scavi

Gli scavi saranno eseguiti con mezzi idonei fino alla quota di progetto del piano di appoggio delle fondazioni dei muri di cantinato, riconosciuto idoneo all'appoggio dei carichi gravanti sulle fondazioni stesse, come da progetto redatto dal progettista dei cementi armati.

I materiali ricavati dallo scavo saranno trasportati alla pubblica discarica ad eccezione che la D.L. non ne ordini il riutilizzo, in questo caso sarà accantonato in cantiere.

1-Strutture in C.A

Fondazioni, ossia i calcestruzzi per qualsiasi tipo di opere in c.a., saranno confezionati con cemento di classe e resistenza come da progetto strutturale. La classe di resistenza dei calcestruzzi non dovrà essere, comunque, inferiore a quella ipotizzata nei calcoli delle strutture. I controlli di qualità dei calcestruzzi sono quelli prescritti dalle vigenti norme in materia ed in particolare dal D.M. 1.4.83 e successive modificazioni ed integrazioni. Per i calcestruzzi preconfezionati in centrali di betonaggio dovranno essere fornite adeguate garanzie di qualità da comprovare con certificazioni di prove sistematiche rilasciate da uno dei laboratori di cui all'art. 20 della legge 05.11.1971, n. 1086, dm 14.01.2008 e smi Le strutture portanti in elevazione saranno costituite da pilastri, setti e travi, queste in spessore di solaio o ribassate, solette piene per rampe di scale e ripiani di scale. Tutte le opere in c.a. gettato saranno opportunamente armate con acciaio B450C controllato in stabilimento.

Tutte le opere in c.a. sporgenti o che siano soggette alle intemperie dovranno prevedere adeguati sgocciolatoi e smussi degli spigoli atti a prevenire ristagni d'acqua e rotture degli spigoli.

Il copriferro minimo di tutte le strutture deve essere di 4 cm. La struttura portante dei piani fuori terra sarà del tipo a telaio, conformi alle normative antisismiche vigenti con pilastri portanti e strutture orizzontali con solai prefabbricati gettati.

2-Solai Orizzontali e Copertura

Il solaio a copertura del piano terra sarà realizzato con struttura latero-c.a. di spessore non inferiore ai calcoli eseguiti e con caratteristiche conformi alle vigenti norme in materia.

La copertura sarà realizzata con l'orditura principale e secondaria in legno lamellare.

3- Canali, scossaline e pluviali

Tutte le lattonerie e i pluviali a vista saranno realizzati in lamiera in ferro preverniciata. Si prevederà lo sviluppo adeguato al fine di allontanare l'acqua meteorica e in base alle esigenze di ventilazione del pacchetto isolante. Le giunzioni saranno opportunamente saldate e complete di ogni accessorio come cicogne, collari e fissaggi, il tutto eseguito a perfetta regola d'arte.

4- Murature perimetrali

Per le murature di tamponamento perimetrali esistenti, sono previsti laterizio monoblocco da 42,5 con proprietà isolanti come da schede tecniche. Posizione e modalità di posa verrà indicata dal D.L.

Tutte le pareti perimetrali saranno isolate termicamente in modo tale da rispettare le disposizioni della ex-legge 10/1991. e s.m.i. a firma dell'Ing. Termotecnico.

5- Pareti interne

Le pareti divisorie dei vari locali d'abitazione saranno realizzate in laterizio da cm 8x24x24. Tutti i tavolati saranno realizzati sopra una membrana tipo Isolmant a cellule chiuse per diminuire la trasmissione delle onde sonore alle strutture sottostanti.

6- Vespai e massetti

Il riempimento delle fondazioni e dei muri in elevazione intorno all'interno del perimetro del fabbricato sarà realizzato con la fornitura e la posa di elementi in PVC (Igloo) opportunamente posizionati e con ventilazione attraverso tubi adeguatamente dimensionati. Sopra il vespaio (igloo) verrà eseguito una caldana previa la posa di una rete elettrosaldata.

7- Impermeabilizzazioni

La protezione del marciapiede esterno avverrà con l'esecuzione di una guaina bituminosa compresi gli opportuni risvolti.

8- Intonaci

Tutti gli intonaci delle pareti orizzontali e verticali dei locali fuori terra saranno realizzati con intonaco rustico con finitura a civile tradizionale e/o con macchina premiscelatrice.

Tutti gli spigoli delle pareti interne, compresi gli squarci delle finestre e porte finestre, avranno paraspigoli in lamiera zincata a tutta altezza.

9- Tubazioni Orizzontali

Saranno realizzate due reti separate per le acque bianche e nere all'interno della proprietà. L'allacciamento al collettore consortile sarà eseguito in conformità dell'esistente sistema di fognatura attualmente in uso. Tutte le condotte della rete orizzontale della fognatura, di qualsiasi diametro esse siano, saranno in PVC serie UNI302 rosso pesante.

Le condotte della rete orizzontale delle fognature saranno completamente annegate in bauletto di calcestruzzo, con getto in calcestruzzo sul piano di posa del tubo.

Si prevederà allaccio alla rete fognaria comunale come da prescrizione enti e della D.L. Le linee acque chiare saranno opportunamente separate ed allacciate alla rete di smaltimento delle acque bianche se prevista dai regolamenti interni comunali.

10- Soglie e davanzali – opere in pietra

Tutte le soglie, davanzali, pedate e alzate della scala saranno in materiale lapideo di spessore cm 3 come i davanzali delle finestre saranno di spessore cm 3.

11- Pavimenti e rivestimenti

Relativamente ai pavimenti i locali con destinazione ripostiglio saranno realizzati con ceramica tipo gres porcellanato.

I bagni saranno rivestiti con altezza da capitolato fino a 2.00 mt, mentre le cucine saranno rivestite esclusivamente sulla parete attrezzata.

I disimpegno, i soggiorni, le camere, le cucine e i bagni saranno realizzati con materiali a scelta dell'acquirente.

Gli spigoli verranno realizzati con appositi jolly in materiale PVC. I marciapiedi esterni saranno realizzati con piastrelle di grès porcellanato per esterni. Nei garages i pavimenti saranno del tipo gres porcellanato carrabile e antiscivolo.

12- Isolamenti

Per le pareti esterne si rimanda al capitolo "murature perimetrali".

Su tutti i solai fuori terra verrà inoltre steso un getto di materiale leggero tipo cemento cellulare. Il manto di copertura sarà dotato di pannello isolante in EPS/lana di roccia/fibra di legno tale da soddisfare le prescrizioni della ex-legge 10/1991.

13- Manto di copertura

Il pacchetto copertura verrà così realizzato: assito, membrana antigoccia, isolante, e listello portategola.

Il manto di copertura sarà realizzato con tegole tipo "portoghesi" di nuova fornitura e/o similari secondo le indicazioni della D.L., comprensivo di pezzi speciali.

Nella fila iniziale e sul colmo verrà inoltre posato un pettine parapasseri in modo da evitare infiltrazioni di animali o altro oppure verrà realizzata una perlinatura al fine di impedire il passaggio di volatili.

I camini e gli sfiati saranno realizzati su indicazione della D.L.

14- Zoccolini

Gli zoccolini saranno di ceramica.

15- Opere da fabbro

I parapetti dei balconi, i cancelli di ingresso e corrimano saranno eseguiti in ferro con disegno semplice e lineare a scelta del D.L. dotati di lamiera forata al fine di garantire sicurezza e privacy ai balconi e a i terrazzi. La recinzione sarà in ferro verniciato a disegno semplice come da indicazioni da parte della D.L. Il cancello pedonale avrà le stesse caratteristiche della recinzione mentre il cancello carraio, oltre ad avere le stesse caratteristiche della recinzione sarà predisposto per l'apertura automatica.

16- Recinzione

I divisorii dei giardini di pertinenza con plinto di cemento e fornitura in opera di piantane e saette in ferro plastificate di colore scelto dalla D.L .

La recinzione perimetrale del lotto sarà con fonazione in cls, muretto di cemento armato dell' altezza adeguata compreso il ferro necessario dell'armatura; fornitura in opera di piantane e saette in ferro plastificate con disegno semplice.

I giardini saranno sistemati con terra.

17- Opere di tinteggiatura e verniciatura

Le superfici esterne non verranno tinteggiate dalla Committenza ma sarà ad esclusivo carico del Cliente.

18- Serramenti esterni

I serramenti esterni saranno in PVC aventi le caratteristiche come da abaco e risponderanno alle normative vigenti in materia di termoacustica: i valori di trasmittanza risponderanno alle prescrizioni contenute negli elaborati tecnici e nella relazione a firma di un Tecnico abilitato. Il portoncino di ingresso ad un battente sarà, oltre ad avere caratteristiche di termoacustica, del tipo blindato. I portoni dei garages saranno in PVC del tipo Sezionale con predisposizione di apertura automatica.

19- Serramenti interni

Le porte interne saranno del tipo cieche ad anta battente, costituite da pannello tamburato e laminato, con tre cerniere, complete di maniglie e serrature in ottone o cromate, disponibili in varie essenze quali bianca, noce natura, noce nazionale, rovere natura e ciliegio arcadia. Eventuali inserti in vetro, porte scorrevoli e/o modifiche al capitolato scelte dal committente saranno valutate in accordo con la direzione lavori e gli eventuali costi aggiuntivi saranno a carico del committente.

20- Impianto Elettrico

Gli impianti elettrici saranno realizzati a perfetta regola d'arte; le caratteristiche degli impianti stessi, nonché dei loro componenti, corrisponderanno alle norme di legge e relativi regolamenti vigenti ed in particolare saranno conformi:

- alle prescrizioni dei VV.FF. e delle autorità locali;
- alle prescrizioni dell'ENEL o dell'Azienda distributrice dell'energia elettrica, per quanto di loro competenza nei punti di consegna;
- alle prescrizioni e indicazioni TELECOM;
- alle prescrizioni del Capitolato del Ministero LL.PP.;
- alla Legge n.186 del 01-03-1986, disposizioni concernenti materiali e impianti;
- al Decreto n. 37 del 22-01-2008;
- al Decreto Legislativo n. 81 del 09 aprile 2008;
- alle norme CEI.

Gli impianti elettrici nelle unità abitative saranno realizzati con materiale di costruzione Biticino; in modo particolare le prese a spina ed gli apparecchi di comando saranno della serie Now mentre il centralino d'appartamento sarà realizzato con interruttori differenziali ed interruttori magnetotermici con potere di interruzione da 4,5kA.

L'impianto videocitofonico si realizzerà con materiale Urmet di tipo normale o marca similare; sarà inoltre realizzata la predisposizione di impianto antintrusione.

L'impianto di terra sarà realizzato posando ad una profondità minima di 50 cm una corda in rame di sezione 35 mmq e filo elementare diametro 1,8 mm; il dispersore così realizzato sarà integrato con picchetti massicci in acciaio rivestito in rame diametro 18 mm, lunghezza 1500 mm.

Gli impianti di ogni singola unità immobiliare, come prescritto dalla normativa, saranno intercollegati e per ogni unità sarà realizzato il collettore di terra al quale si collegheranno i conduttori di protezione delle linee in partenza ed i collegamenti equipotenziali. Tutte le masse degli apparecchi utilizzatori, dovranno essere collegate all'impianto di terra; per conseguire l'equipotenzialità saranno collegate all'impianto di terra tutte le masse estranee presenti: tubazioni acquedotto, eventuale metano, la struttura in ferro del cemento armato, ecc.; i collegamenti equipotenziali principali saranno effettuati nel punto di ingresso della massa estranea nell'area dell'impianto.

Nei bagni e nelle docce andranno eseguiti sulle masse estranee i collegamenti equipotenziali supplementari.

Sarà realizzato un solo punto da collocare nell'ambiente soggiorno/cucina per ricezione individuale dei principali canali terrestri composto da: antenne riceventi; amplificatori dei canali; rete di distribuzione.

L'impianto distribuzione del segnale televisivo sarà separato dall'impianto elettrico e realizzato con tubazioni, cassette di derivazione e scatole porta-prese TV indipendenti o con setti isolanti di separazione.

Saranno inoltre predisposte le tubazioni e scatole vuote per l'eventuale installazione dell'antenna satellitare.

L'impianto elettrico dell'unità abitativa sarà realizzato nel rispetto della VII edizione della norma CEI 64-8 (giugno 2012) e S.m.i., in modo particolare con riferimento alla sezione 37 "Ambienti residenziali -Prestazioni dell'impianto".

Gli impianti saranno dimensionati per una potenza (contrattuale di fornitura) di almeno:

3 kW in unità abitative di superficie fino a 75 m

4,5 kW per superfici superiori

L'interruttore differenziale, alla base del montante, se necessario sarà selettivo rispetto ai differenziali installati nel centralino d'appartamento.

Accanto alle prese telefoniche sarà installata una presa di prelievo energia (per esempio per i telefoni cordless) Almeno un punto presa sarà installato in prossimità della porta di ingresso del

singolo locale. Il comando dei punti luce situati all'esterno (balconi, terrazze, giardini) e in generale per tutti quelli non direttamente visibili, sarà associato a una spia di segnalazione. Tutte le prese TV avranno accanto almeno una presa energia. Almeno una presa TV, (in genere nel soggiorno) avrà accanto la predisposizione per 4 prese energia.

Per ogni singola unità immobiliare è prevista la dotazione di fruibilità di Livello 1 che prevede: un numero minimo di punti prese e punti-luce in funzione della metratura o della tipologia di ogni locale dell'appartamento;

un numero minimo di circuiti in funzione della metratura dell'appartamento;

almeno 2 interruttori differenziali al fine di garantire una sufficiente continuità di servizio;

almeno un dispositivo di illuminazione di sicurezza (due dispositivi per superficie superiore a 100 mq) per tener conto della necessità di garantire la mobilità delle persone in caso di mancanza generale dell'alimentazione.

Su richiesta del committente potranno essere realizzati impianti elettrici di Livello 2 o Livello 3 con caratteristiche conformi alla norma CEI 64-8 VII edizione.

21- Impianto di riscaldamento e raffrescamento

Verrà realizzato un impianto ad aria canalizzato tecnologia Mydatec.

Vedi Allegato

22- Impianto idrico-sanitario

L'impianto sarà dimensionato da un tecnico abilitato in conformità alla legge n. 10/91 e l'esecuzione dell'impianto dovrà rispettare tutte le disposizioni di progetto oltre a tutte le prescrizioni dettate dalle normative vigenti.

23- Canne Fumarie

La cucina sarà dotata di canna circolare in acciaio o PVC pesante per l'allontanamento dei vapori a norma UNI. Le colonne di scarico saranno realizzate in PVC pesante tipo silenziato con sfogo sulle falde di copertura.

24- Impianto Fotovoltaico

Generatore fotovoltaico della potenza nominale di picco pari a 3kWp da installare sulla copertura dell'edificio gruppo di conversione cc/ca e apparecchi accessori, il tutto fornito e posto in opera.

Varianti

La Società venditrice si riserva la facoltà di apportare alla seguente descrizione, senza alcun obbligo di preavviso, tutte quelle varianti che dalla Direzione dei Lavori saranno ritenute indispensabili per motivi tecnici, funzionali o estetici.

Le varianti richieste dall'acquirente potranno riguardare esclusivamente opere interne all'unità immobiliare di proprietà e saranno eseguite solo su richiesta e approvazione del preventivo di spesa, che dovranno essere concordate entro sette giorni. Le stesse verranno liquidate al 100 % dell'importo alla firma del preventivo.

Il presente capitolato ha carattere indicativo e qualsiasi variante vi potrà essere apportata in seguito a ulteriori indicazioni del D.L. per sopraggiunte esigenze di carattere tecnologico-funzionale o estetico.

Allegati:

Capitolato Edilizio: Fornitura Finiture interne

Capitolato Mydatec: Sistema riscaldamento e raffrescamento

Relazione Fotografica



VENDITORE

ACQUIRENTE