



CAPITOLATO TECNICO

Realizzazione di fabbricati per civili abitazioni

LECCE

VIA GUERRIERI

1) STRUTTURE PORTANTI

Fondazioni del fabbricato saranno realizzate in cemento armato.

La struttura portante sarà del tipo a telaio (pilastri + travi) in calcestruzzo armato.

Le suddette opere saranno costituite in conformità al progetto statico da depositare presso la Provincia di Lecce, redatto da Ingegnere abilitato.

2) TAMPONAMENTI ESTERNI E INTERNI

Le tamponature esterne saranno realizzate in Pro- termo o similari dello spessore di cm. 30. Nell'utilizzo dei materiali sarà posta particolare attenzione alle proprietà di isolamento termico e acustico nel rispetto delle normative vigenti.

I divisori interni per delimitare i vani saranno in tufi da cm 10.

3) COPERTURA

I solai di copertura saranno realizzati in latero-cementizio dello spessore di 20cm o 25cm. La soprastante soletta in calcestruzzo armato minimo spessore cm 5 con rete elettrosaldata maglia 20x20 filo 5mm. L'impermeabilizzazione sarà garantita con la posa in opera di guaina bituminosa spessore 4mm saldata a fiamma. Il pacchetto di copertura comprenderà anche la pavimentazione solare in lastre di pietra di Corsi spessore cm 4, posato su massetto a pendio e tufina con relativo pacchetto coibente.

Anche i solai intermedi saranno realizzati in latero-cementizio dello spessore di 20cm o 25cm. La soprastante soletta in calcestruzzo armato minimo spessore cm 5 con rete elettrosaldata maglia 20x20 filo 5mm e successivo telo fonoassorbente.

4) COIBENTAZIONI

Verranno coibentate le pareti perimetrali (sistema a capotto) e la copertura. Saranno realizzate in conformità delle vigenti normative in materia di contenimento di consumo energetico nel rispetto delle normative vigenti.

Per la coibentazione perimetrale sarà utilizzato polistirene espanso EPS 100 spessore 10cm posto in opera con specifica resina, completo di finitura ai silicati, con granulometria a scelta della Direzione Lavori. Per la coibentazione della copertura sarà utilizzato polistirene estruso XPS avente densità da 30kg/mc con conduttività termica minima da 0,035W/mK.

5) INTONACI ESTERNI ED INTERNI

I vani interni del fabbricato saranno intonacati con intonaco premiscelato fibrorinforzato e rifiniti con pittura traspirante e lavabile.

Le facciate esterne saranno completate con finitura a tonachino colorato.

6) COLORITURE PARETI ESTERNE ED INTERNE E TINTEGGIATURA BALAUSTR

Tutte le pareti esterne, saranno trattate di cui al punto che precede.

Le pareti interne del fabbricato saranno tinteggiate con 'due mani' di traspirante lavabile di colore bianco. Le balaustre interne ed esterne e delle scale saranno di semplice disegno che deciderà il progettista, zincate, verniciate a caldo con colore idoneo o in cristallo.

7) SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie esterne saranno in marmo di Trani spessore cm.3 od altra pietra naturale secondo le disposizioni della direzione lavori.

8) SCALE INTERNE ED ESTERNE

Le scale esterne ed interne saranno rivestite in marmo di Trani, o altra pietra naturale sempre secondo le disposizioni della direzione lavori. Eventuali scale di collegamento interne fra i piani dovranno essere preventivamente concordate con la società venditrice.

9) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti saranno in gres porcellanato o parquet prefinito posati ortogonali alle pareti con fughe; eventuale diversa metodologia di posa dovrà essere preventivamente concordata con

l'impresa esecutrice. Il pavimento sarà posato su letto di sabbia e cemento oppure con apposito collante a discrezione della impresa esecutrice dei lavori con fughe.

I rivestimenti saranno previsti nei bagni per una altezza di ml. 2,00 e nelle cucine di ml. 1,60. Le cucine saranno rivestite solo per due lati limitatamente alla/e parete/i attrezzata/e. Le piastrelle saranno posate con apposito collante in modo ortogonale alle pareti, senza fughe.

I vialetti nei giardini saranno pavimentati con pietra naturale secondo i dettami della direzione dei lavori.

10) INFISSI ESTERNI

I portoni di ingresso agli appartamenti saranno del tipo blindato con finitura di pannelli in legno ad una anta di larghezza di circa ml. 0.90, con sfoglia interna in lamiera di metallo, con serratura di sicurezza a tre punti antiscasso dal colore che deciderà il progettista in armonia con il colore della facciata.

Tutte le finestre e portefinestre del fabbricato saranno realizzate in alluminio a taglio termico dello spessore minimo da mm 80 di colore a scelta della D.L, complete di ferramenta di serie, vetro basso emissivo con doppia camera (3+3 - 6 - 4 - 6 - 3+3), comunque, in rispetto della normativa vigente. Gli infissi esterni saranno comunque certificati secondo le nuove normative vigenti.

Il sistema di oscuramento sarà garantito da avvolgibili in PVC del tipo pesante compreso di cassetto copri rullo.

11) INFISSI INTERNI

Gli infissi interni saranno in legno in essenza rovere o faggio, completi di ferramenta e serratura, compreso ogni onere per la posa in opera ed il perfetto funzionamento.

Saranno proposti almeno tre modelli per la scelta della tipologia.

12) BATTISCOPIA

Tutti i locali, ad esclusione dei bagni e delle zone della cucina ove è presente il rivestimento, saranno dotati di zoccolino battiscopa a seconda del tipo di pavimento posto in opera avente un'altezza massima di cm. 7.

13) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito sotto traccia, in tubi di forassite e con conduttori sfilabili di adeguata sezione; sarà dotato di impianto a terra, centralina di comando generale comprendente interruttore magnetotermico con salvavita, tutto quanto in rispetto della normativa vigente.

Le apparecchiature interne saranno con placche di colore chiaro (bianco o beige) modello Ticino Living o similare.

L'appartamento sarà fornito di impianto videocitofonico. L'illuminazione della zona antistante i posti auto sarà realizzata con due punti luce che saranno comandate da fotocellula

per le ore notturne. Verrà predisposta una centralina per l'installazione di una antenna TV satellitare.

L'appartamento sarà corredato di linea di alimentazione da 6 mmq fino al conduttore ENEL con protezione differenziale, una presa protetta per la lavatrice, un impianto di alimentazione per la caldaia a metano e relativo termostato ad ambiente. Di seguito si riporta la dotazione standard per ogni singolo vano:

PRANZO –SOGGIORNO:

- 2 punti luce devianti

- 2 punti luce invertiti

- 1 centralino con M.T. luce M.T. calore

- 1 cornetto citofono
- 3 prese da 10 A
- 1 presa da 15 A
- 1 presa telefono
- 1 presa TV per tutti i canali
- 1 pulsante apri porta
- 1 presa USB

CUCINA:

- 2 punti luce deviati
- 1 punto luce per cappa di aspirazione
- 2 prese da 10 A
- 2 prese da 15 A sezionate
- 1 presa TV per tutti i canali

BAGNO:

- 2 punti luce deviati
- 2 prese da 10 A
- 1 campanello di allarme
- 1 aspiratore (se il bagno è senza finestra)

DISIMPEGNO NOTTE:

- 1 punto luce deviato

RIPOSTIGLIO:

- 1 punto luce semplice
- 1 presa luce da 10 A

CAMERA MATRIMONIALE

- 1 punto luce deviato
- 3 prese da 10 A
- 1 presa da 15 A
- 1 presa telefono
- 1 punto TV
- 1 presa USB
-

CAMERA SINGOLA

- 1 punto luce deviato
- 1 presa da 10 A
- 1 presa da 15 A
- 1 presa telefonica
-
- 1 presa USB

L'appartamento sarà dotato di impianto per il campanello e citofono con microtelefono collegati all'alloggiamento esterno posizionato in prossimità del cancello di ingresso al vialetto. Si prevede l'installazione di quadro elettrico generale da incasso in materiale plastico con sportello comprensivo di interruttore automatico differenziale ed interruttore.

L'impianto del tipo domotico, sarà realizzato con modulo base, cioè con predisposizioni per consentire l'installazione di qualsiasi modulo aggiuntivo atto a gestire da remoto tutto il sistema o ampliare l'impianto con varie applicazioni quali: antifurto, videosorveglianza, sonde anti-allagamento, diffusione sonora ecc.

14) IMPIANTI MECCANICI

Impianto idrico - fognante

L'impianto idrico di ogni appartamento, sarà realizzato con tubazione in multistrato coibentata; per ogni bagno e cucina è prevista l'installazione di collettore avente una chiusura rapida per ogni utenza, posizionato in apposita cassetta in PVC con coperchio. I collettori sono alimentati con tubazione in multistrato coibentata, tramite un contatore di sottrazione per l'acqua fredda e dalla caldaia per l'acqua calda sanitaria.

La tubazione di scarico è del tipo in polipropilene ad innesto con guarnizione; le colonne di scarico con tubazione analoga ma insonorizzata. Gli scarichi saranno dotati di colonna di ventilazione/sfiato. Le reti fognanti, collegati alla rete cittadina, saranno dotate di pozzetti di ispezione e sifoni, ed avranno pendenze tali da non pregiudicare il buon funzionamento

I sanitari in ceramica di prima scelta, potranno essere sia a pavimento che sospesi; per la rubinetteria sono stati scelti miscelatori monocomando (del tipo non ad incasso). Il piatto doccia con misure variabili entro comunque i cm 100, è anch'esso in ceramica, dotato di miscelatore esterno ed asta doccia.

Le cassette di scarico saranno ad incasso con placca a doppio tasto di risciacquo.

Impianto termico

Il riscaldamento avverrà tramite un impianto a pavimento presente in tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno dove verrà installato un termoarredo in acciaio di colore bianco, completo di valvola termostatica e detentore. All'impianto a pavimento è collegata una caldaia murale a condensazione da 23 KW del tipo a tiraggio forzato, camera stagna e con produzione di acqua calda sanitaria. In ogni ambiente è previsto altresì il montaggio di un termostato per la regolazione della temperatura, che agisce sulle testine elettriche del collettore dell'impianto a pavimento, rendono ottimale il benessere dell'individuo nell'ambiente abitativo.

Impianto di climatizzazione VRF

Per la climatizzazione è presente una unità interna canalizzabile, posta nel disimpegno controsolfittato; tramite canali d'aria coibentati e bocchetta di emissione, tutti gli ambienti

saranno raffrescati. L'unità interna è collegata alla unità esterna (posta in copertura o balcone) con tubazioni in rame frigorifero coibentato. La potenza frigorifera non sarà inferiore a 18000 Btu.

Rete gas metano

Ogni appartamento è dotato di un contatore gas metano per alimentare la caldaia e la cucina; le tubazioni saranno in polietilene per i tratti interrati all'esterno dei fabbricati, in acciaio zincato per i tratti a vista e in multistrato per i tratti sotto traccia all'interno delle cucine. In ogni cucina è previsto un rubinetto gas ad incasso. All'esterno degli appartamenti ed in prossimità della caldaia sarà ubicato collettore con chiusure separate per caldaia e cucina.

15) FOTOVOLTAICO

E' prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura del corpo di fabbrica, a servizio del condominio; la potenza per ogni impianto è di circa Kw 6.

16) ESCLUSIONI

Sono esclusi i contratti di energia elettrica, del metano, dell'acqua, e del telefono con i rispettivi Enti.

Sono escluse le spese notarili per l'atto definitivo di compravendita; I.V.A, imposte e tasse sul prezzo di acquisto. Si ritiene, comunque, escluso tutto quanto sopra non specificato.

17) VARIAZIONI

La ditta costruttrice si riserva la facoltà di effettuare variazioni al progetto determinate da causa di forza maggiore o da altri fattori contingenti, previa approvazione della direzione dei lavori e del progettista.