Residenze Luce

RESIDENZE LUCE

FIDENZA

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

SERACO s.r.l.
Real Estate Investment

1. PREMESSE

La descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo s'intende semplicemente sommaria e schematica, con il solo scopo d'individuare e fissare gli elementi fondamentali e più significativi. Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive di tutta la manodopera, attrezzatura e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, secondo le buone regole dell'arte e conformi a tutte le normative e soluzioni tecniche riguardanti il raggiungimento della classe energetica "A4" dell'edificio.

1.1 Oggetto

Forma oggetto del presente capitolato la nuova lottizzazione sita in Fidenza, Via del Tagliamento - "RESIDENZE LUCE".
L'intervento sarà quello di realizzare 9 unità abitative. Queste verranno consegnate finite ed abitabili come successivamente descritto.
Nel prezzo pattuito saranno comprese, a carico della SERACO srl, le spese per le lavorazioni di allaccio degli edifici ai pubblici servizi, quali rete elettrica, acqua, telefono e fognatura. Saranno predisposti, pertanto, tutti quei lavori necessari in modo che gli acquirenti abbiano solamente a proprio carico la posa dei singoli apparecchi di misurazione (contatori).

1.2 Procedimento

L'intervento prevede la realizzazione di una lottizzazione residenziale nel rispetto del PDC n° …… del …… protocollato con numero protocollato con numero ……. approvato dai competenti uffici tecnici comunali.
L'edificio verrà costruito nel rispetto delle norme vigenti in materia di requisiti di sicurezza statici, ambientali, energetici, manutentivi e gestionali.

1.3 Varianti

Il progetto, salvo necessità di carattere tecnico-costruttive, non potrà subire alcuna variante in sede di costruzione delle strutture portanti. Per quanto riguarda le porzioni delle parti acquirenti sono concesse varianti per la distribuzione di vani e dei tramezzi rispetto alla soluzione allegata al preliminare di compravendita. Tali modifiche tecniche-distributive saranno oggetto di variante. Il posizionamento ed il dimensionamento delle canne di esalazione e delle colonne di scarico potrà essere modificato compatibilmente con i vincoli strutturali dell'edificio.

La Direzione Lavori potrà apportare quelle variazioni che riterrà necessarie in sede costruttiva. Nel caso in cui, nel presente capitolato, per una determinata opera siano previste due o più soluzioni la scelta della soluzione da adottare spetta insindacabilmente alla venditrice. La consistenza delle opere a carico dell'esecutore dei lavori, come ogni altra condizione contenuta nel presente capitolato, sono vincolanti per le parti contraenti, salvo eventuali particolari condizioni di appalto che dovranno risultare da separate scritture. Gli acquirenti potranno indicare l'ubicazione dei punti luce e delle prese di corrente previste dal capitolato e di quelle eventualmente aggiunte, in funzione del futuro arredamento dell'alloggio, con particolare riguardo ai locali cucina.
L'esecutore dei lavori avrà la facoltà di concedere l'installazione di materiali diversi e di maggior pregio di quelli previsti solo per le parti condominiali. Si precisa fin d'ora che le opere variate e non valutabili preventivamente saranno conteggiate a misura o in economia considerando i prezzi vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori medesimi, come risultano pubblicati sul Listino della Camera di Commercio di Parma. Saranno a carico dell'acquirente tutte le conseguenze fiscali dipendenti dalla installazione di opere di lusso come previsto dalla Legge 3 luglio 1949 n. 408, sue proroghe modifiche ed integrazioni. Tutti gli allacciamenti alla rete pubblica generale per acqua, energia elettrica, eventuale gas e telefono fino ai contatori, questi compresi, restano a carico (cure, oneri e spese) della ditta costruttrice.
Per i dettagli delle zone condominiali e facciate nel presente capitolato descritti, la DL potrà apportare modifiche.

1.4 Accesso al cantiere

Per motivi di sicurezza nonché per non creare ostacoli ai lavori, non è concesso ai promettenti l'accesso al cantiere. Previa autorizzazione della Direzione Lavori, si potrà concedere visite periodiche al professionista che si occuperà del controllo delle opere di finitura, incaricato direttamente dalla parte acquirente. L'Impresa è sin d'ora disponibile per ogni ulteriore chiarimento ed illustrazione del presente capitolato descrittivo.

2. STRUTTURE E RELATIVA COIBENTAZIONE

2.1 Murature portanti

Il fabbricato verrà costruito su travi di fondazione o platea con struttura a pilastri e cordoli in CA e muratura Poroton oppure utilizzando il sistema PLASTBOW, secondo la normativa antisismica regionale L.R. 3O ottobre 2008 n.19. E successivi aggiornamenti.
La scelta di come realizzare il fabbricato sarà a discrezione di SERACO srl.

Le pareti dei fabbricati esternamente verranno coibentate come descritto nella Legge 10.

2.2 Solai

I solai dei diversi piani abitativi, compresa la copertura, saranno in laterocemento oppure con il sistema PLASTBOW , secondo la normativa antisismica regionale L.R. 3O ottobre 2008 n.19.
La scelta di come realizzare i solai sarà a discrezione di SERACO srl.

2.3 Coperture

La copertura verrà eseguita in laterocemento secondo la normativa antisismica regionale L.R. 3O ottobre 2008 n.19.
Verrà inoltre impermeabilizzata e coibentata con 20 cm di polistirene espanso e manto di copertura coppo liscio del colore scelto dalla DL.
La copertura sarà completa delle relative scossaline, pluviali e copertine in lamiera preverniciata.
Tutte le lattonerie pluviali, gronde e converse sui tetti in corrispondenza dei camini dovranno essere realizzate in lamiera preverniciata con colore a scelta della DL.

3. TRAMEZZE

Le pareti divisorie interne, salvo diversa indicazione nel progetto esecutivo, saranno in Cartongesso dello spessore idoneo per la realizzazione degli impianti al proprio interno. Le lastre utilizzate saranno marca KNAUF o similare, modello GKB.
SERACO srl per realizzare le pareti divisorie interne potrà utilizzare anche mattoni forati in foglio dello spessore di cm 8 + 2 di intonaco. Nei servizi avranno spessore 12 + 2 di intonaco.

4.1 Intonaci

Gli Intonaci saranno applicati su tutti i locali perfettamente tirati al civile in malta bastarda o in preconfezionato con posa in opera di paraspigoli in tutti gli angoli, malta fine stesa a frattazzo. .
Internamente, i locali che non saranno finiti in cartongesso, saranno intonacati con malta premiscelata tirati a grana fine.

4.2 Tinteggi interni

Tutte le superfici dell'edificio che non saranno rivestite con altri materiali saranno tinteggiati con pittura lavabile di colore chiaro a tinta unica per soffitto e parete.

4.3 Tinteggi esterni e Facciata

Esternamente l'edificio verrà eseguito con intonachino colorato dove vi sarà il cappotto in EPS, colore scelto della D.L.. Vi saranno porzioni di facciata rivestite con mattoni facciavista.

5. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

5.1 Pavimentazione alloggi

I pavimenti per zona giorno e per tutti i bagni saranno in Gres Porcellanato marca Armonie formato 120x60 cm e dimensioni inferiori. Colore e finiture scelti dalla committenza.
Il Gres Porcellanato offre la possibilità di personalizzare gli spazi a piacimento grazie alla varietà di tipologie e formati delle piastrelle presenti sul mercato.
I pavimenti della zona notte saranno in parquet ITLAS - LABOR LEGNO. Made in Italy, Rovere Linea DIMORA, in alternativa parquet GARBELOTTO, Rovere, linea natura.
Dimensionamento: larghezza 14 cm, lunghezza massima 120 cm, spessore 1,3 cm, posato con metodologia “a correre”.
La posa verrà fatta su sottofondo autolivellante cementizio.

5.2 Rivestimento pareti

Le pareti dei bagni verranno rivestite in Gres Porcellanato, marca Gres Porcellanato marca Armonie formato 120x60 cm (tutte le finiture).

Nei bagni il rivestimento verrà posato ad h 120, nelle docce invece fino ad h.240.
www.armonieceramiche.com

5.3 Zoccolino Battiscopa

In tutti gli ambienti con pareti non rivestite sarà posto in opera uno zoccolo esterno in legno o in gres porcellanato a seconda del pavimento (altezza 5 o 7 cm in legno bianco e 5 o 7 cm in Gres Porcellanato).

5.4 Pavimentazione camminamenti esterni, balconi e terrazze

In tutti i camminamenti esterni, balconi e terrazzi ai diversi piani abitativi, sarà eseguita la pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato (colorazione e finitura scelta dalla DL) di dimensioni 30x60 cm, marca Armonie.
Uno zoccolo dello stesso materiale del pavimento, altezza 5 cm, correrà lungo le pareti intonacate dei balconi e terrazzi.

5.5 Pavimentzione locali interrati

La pavimentazione del garage e del vano tecnico sarà in gres porcellanato marca Armonie, formato 20 x 20 cm e colore a scelta della D.L.

6. DAVANZALI

I davanzali delle finestre e porte-finestre di facciata saranno di 4cm in cemento e graniglia di marmo bianco e saranno dotati di gocciolatoio. (scelta D.L.)

7. SERRAMENTI E OPERE IN FERRO

7.1 Serramenti esterni e opere in ferro

Per le finestre sono previsti telai in profilato di PVC - Marca Aluplast , modello Ideal 4000 RL ad uno o più partite, ferramenta di tenuta e chiusura, ferma-vetri e vetri di sicurezza anticaduta certificati e zanzariere.
Gli infissi esterni degli alloggi rispetteranno i requisiti della legge 10 - vetro camere 33,1-16 gas-33,1 antinfortunistico bassoemissivo, secondo disegno di progetto esecutivo nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti.
I serramenti saranno di color legno naturale, eventuali modifiche di colorazione saranno a discrezione della DL.
Le maniglie delle finestre saranno di colore acciaio satinato, abbinate a quelle delle porte interne. (a scelta della DL).
Il sistema oscurante sarà previsto nelle sole zone notte, mediante sistema di Marca orienta o similari.

7.2 Infissi interni e opere da falegname

I portoncini d'ingresso delle villette, saranno blindati con punti di bloccaggio con larghezza di cm. 90, saranno completi di telaio perimetrale di irrigidimento e sostegno, con serratura di nuova generazione + n.2 chiavi per portone, rivestimento interno (della stessa finitura delle porte interne) ed esterno con pannelli in legno laccati del colore a scelta della D.L.; saranno, inoltre, completi di occhiello.
Le porte interne agli alloggi (tutte cieche) saranno del tipo massellato in legno laccato bianco dello spessore nominale di mm. 42 con telaio perimetrale di irrigidimento e sostegno che sarà ricoperto dalla cornice perimetrale, della stessa finitura della porta.
Il portone dell'autorimessa sarà di tipo basculante e sarà predisposto per avere un'apertura elettrificata - colore scelto dalla DL.

8. FOGNATURE E TUBAZIONI

In copertura le canne saranno contenute in un comignolo di lamiera della forma scelta della D.L.
Le colonne di ventilazione delle cucine saranno eseguite in elementi di pvc, della sezione necessaria, completi di pezzi speciali per l'immissione ai vari piani. Gli scarichi verticali dei bagni e delle cucine saranno in polipropilene insonorizzato secondo progetto impianti, mentre per gli altri sfiati sarà usato un tubo in pvc normale. Tutte le reti di scarico, ventilazione compresa, saranno complete di necessari pezzi speciali.
Tutte le canalizzazioni di scarico di bagni, cucine, condense, ecc. canne fumarie a tetto, sfiati a tetto, ecc. ed in generale tutte le canalizzazioni e colonne montanti costituiscono servitù per ciascun alloggio.

9.1 Impianto Elettrico

Gli impianti elettrici saranno eseguiti a perfetta regola d'arte nel rispetto delle norme vigenti e delle prescrizioni più aggiornate del Comitato elettrotecnico italiano (C.E.I.), della prevenzione infortuni, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, come riportato nei requisiti di sicurezza.
Verranno installate negli appartamenti placche BTicino Livinglight. Le placche BTicino sono dei classici senza tempo che sanno stare al passo con il design più contemporaneo. BTicino propone finiture plastiche, legno massello ed in metallo pressofuso;
Inoltre l'Impresa dovrà eseguire i lavori come da prescrizioni dell'ENIA e della TELECOM. Tutti i materiali e gli apparecchi impiegati dovranno essere rispondenti alle norme C.E.I. e tabelle di unificazione UNI ed essere muniti del contrassegno dell'Istituto Italiano del Marchio di Qualità. I conduttori impiegati nell'esecuzione degli impianti dovranno essere contraddistinti dalle colorazioni previste dalle vigenti tabelle UNEL e non potranno essere in ogni caso di tipo rigido.
Ogni alloggio sarà interessato dal passaggio delle reti impiantistiche elettriche, video-citofoniche (New sfera Bticino), telefoniche, TV, etc. che servono i diversi appartamenti; tali reti occuperanno una parte, da definire in sede di realizzazione, dei vani degli alloggi. Tali passaggi di impianti costituiscono servitù.
Il materiale utilizzato sarà Bticino livinglight e le placche degli interruttori saranno di materiale plastico bianco o nero.

Sarà compresa nelle opere la predisposizione per un impianto d'allarme .
La predisposizione sarà per i contatti alle finestre, n 2 volumetrici interni.

9.2 Illuminazione Condominiale

L'illumiazione esterna condominiale sarà fornita e posata da SERACO srl a scelta della DL.

10.1 Impianto di riscaldamento

Gli appartamenti saranno riscaldati con impianto autonomo tramite propria termopompa di calore monoblocco di tipo aria / acqua - marca VIESSMANN, funzionante elettricamente; la centrale termica sarà completa di bollitore per acqua sanitaria da lt 300 e di tutti gli accessori di sicurezza e controllo.
L' impianto di riscaldamento ambienti, sarà realizzato con impianto a pavimento a tubo, costituito principalmente da un pannello in polistirolo sagomato con barriera al vapore e una tubazione in polietilene reticolato con pellicola antiossigeno dello spess. di mm 17 x 2 (tutto a passo cm 10).
Per tutti i bagni saranno previsti dei termoarredi elettrici integrativi da 400 e 700 watt, dotati di termostato di spegnimento marca IKOHS WARMTOW o similari.

L' impianto di riscaldamento sarà dimensionato in modo da garantire una temperatura interna di 20°C +/- 2°C con temperatura esterna di progetto di -6°/-7°C ed una umidità interna del 40 % +/- 10 %.
L' acqua circolerà nell' impianto a pavimento, nel periodo invernale, con temp. esterna di -7°C e temp. interna di 20°C, ad una temperatura media di circa 32°C (35° di mandata e 30° di ritorno) e con temperatura superficiale del pavimento mai superiore ai 27°C.
L' impianto di riscaldamento sarà controllato con termoregolazione climatica incorporato nella pompa di calore e con testine elettrotermiche a comando dei circuiti dell' impianto a pavimento.

L’ acqua calda sanitaria per tutti i servizi sarà prodotta da bollitori da lt 300. Le tubazioni nei servizi saranno in multistrato atossico coibentate secondo le normative vigenti, senza rete di ricircolo, mentre gli scarichi saranno in polipropilene, con tenuta O-R o saldati. L’ adduzione dell’ acqua avverrà con tubazione in polietilene interrato dall’ acquedotto, dove in ogni Centrale Termica per il trattamento dell’ acqua sarà previsto un dosatore di polifosfati con filtro come da DM 26/6/2015.

Non vi saranno allacci di gas metano o di altro combustibile.

10.2 Impianto idrico-sanitario

Ogni alloggio sarà interessato dal passaggio delle reti impiantistiche (acqua, reti fognarie quali scarichi, sfiati etc.) a servizio delle unità; tali reti occuperanno una parte, da definire in sede di realizzazione, dei vani degli alloggi. Tali passaggi di impianti costituiscono servitù.
Ogni villetta sarà corredato di:

CUCINA

N.1 Attacchi e scarichi per lavello
N.1 presa acqua fredda, da incasso, per lavastoviglie,
con scarico a parete sifonato;
N.1 presa acqua fredda, da incasso, per lavatrice
(posizionata in cucina o nei bagni a scelta del cliente),
con scarico a parete sifonato;
N.1 presa per piano ad induzione.
Predisposizione per cappa (idraulica, elettrica).

TUBAZIONI

Rubinetto di intercettazione da incasso impianto idrico;
Tubazioni per allacciamento acqua fredda dal contatore, acqua calda dalla pompa di calore alle varie utilizzazioni,
Tubazioni di collegamento fra apparecchi sanitari e colonna verticale di scarico, in pvc.

BAGNI

N.1 piatto doccia AGHA - ARTESI dimensione massima 80x100 cm colore a scelta della commitenza, corredato di gruppo miscelatore monoforo monocomando da incasso

(medesimo modello della rubinetteria scelta per il lavabo e per il bidet) e completo di soffione marca INTESA (o similari) modello “principe”.

N.1 lavabo sospeso “PLAYA” di colore bianco lucido, marca ARTESI o similari, corredato di gruppo miscelatore monocomando, marca INTESA o similari;

N.1 vaso a sedere sospeso di colore bianco marca GALASSIA o similari, modello EDEN, corredato di cassetta di scarico per installazione a parete ad incasso o a zaino.

N.1 Bidet sospeso di colore bianco marca GALASSIA o similari, modello ENED, corredato di gruppo miscelatore monocomando marca INTESA o similari;

N.1 Placca wc di colore bianco marca GEBERIT o similari, modello SIGMA 20
L'Impresa esecutrice degli impianti di riscaldamento, idrico e sanitario, rilascerà una dichiarazione di esecuzione secondo le norme vigenti.

11. IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO E VENTILAZIONE

Tutti i locali degli appartamenti, saranno dotati di impianto di raffrescamento tipologia split senza aerazione e ricambio aria forzato, tramite l' installazione di ventilconvettori alti a parete alimentati ad acqua dalla stessa termopompa di calore ad uso riscaldamento e per la produzione dell' acqua sanitaria; nel periodo estivo l' impianto a pavimento rimarrà spento.

12. OPERE ESTERNE

12.1 Sistenmazioni esterne

La sistemazione esterna comprende i marciapiedi, i percorsi pedonali e carrai, i piazzali di sosta e di parcheggio auto e le sistemazioni a verde delle parti comuni.
I marciapiedi esterni e i percorsi pedonali saranno pavimentati a scelta della DL.

L'illuminazione esterna condominiale sarà fornita e posata da SERACO srl a scelta della DL.

Residenze Luce

SERACO s.r.l.
Real Estate Investment