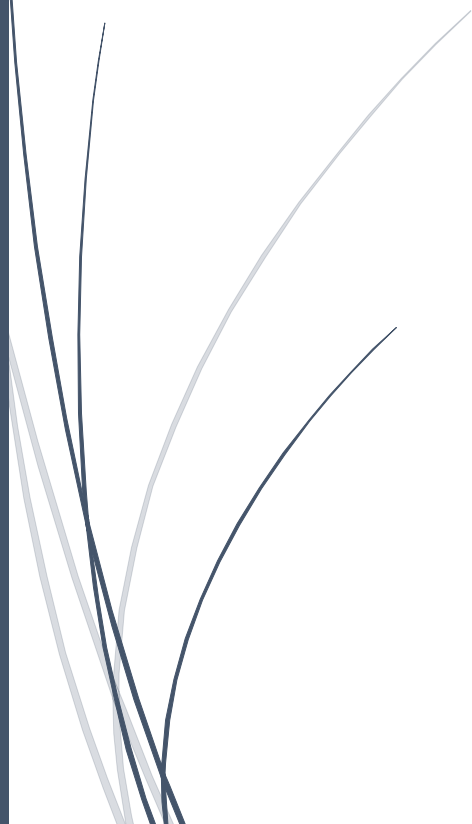


Ottobre 2023

CAPITOLATO OPERE EDILI

REALIZZAZIONE DI 4 UNITA'
IMMOBILIARI

PALAZZOLO s/O (BS)
Loc. San Pancrazio



PREMESSA

Le unità residenziali verranno realizzate con il sistema “chiavi in mano”, comprendono perciò tutte le opere, le somministrazioni, prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare internamente ed esternamente ogni singola proprietà.

Restano esclusi i seguenti lavori:

- Oneri di realizzazione linee per le utenze (rete elettrica, idrica e rete telefonica);
- Oneri relativi all'atto di compravendita e relative spese accessorie;
- Tutte le voci non espressamente menzionate dalla presente descrizione, o da definire in fase di trattativa.

All'interno di ogni unità, previa approvazione, ove richiesta, del Comune di Palazzolo s/O (BS), sarà possibile effettuare delle varianti sempre che le stesse non pregiudichino l'avanzamento dei lavori, il funzionamento degli impianti, non ledano le opere strutturali e/o altre proprietà confinanti e non siano in contrasto con le vigenti norme di Legge.

Resta comunque inteso che tutte le spese per la realizzazione delle stesse saranno interamente a carico della parte promittente acquirente, la quale dovrà concordarle, per iscritto (sia per la quantità che per le modalità di pagamento) prima della loro esecuzione.

Il posizionamento della struttura (pilastri, travi, ecc.), l'inserimento degli impianti (smaltimento fumi, smaltimento acque piovane, pozzetti, ecc.), le finiture esterne (colore facciate, pavimenti esterni, posizione finestre , eventuali fioriere) saranno decisi dal Progettista , pertanto la parte promittente acquirente non potrà in nessun caso pretenderne la modifica sebbene il risultato finale sarà diverso da quanto riportato e evidenziato sui disegni architettonici allegati alla presente descrizione.

CARATTERISTICHE GENERALI

1. STRUTTURA PORTANTE

Dato il valore e il collocamento storico dell'edificio nel tessuto urbano comunale si è deciso di migliorare sismicamente la struttura operando sulla base dei risultati ottenuti in fase di vulnerabilità sismica.

Gli interventi eseguiti sono:

- consolidamento delle strutture di fondazione mediante cordoli in c.a. e realizzazione del vespaio;
- consolidamento e recupero degli elementi portanti in muratura (pulizia, cuciture, risarciture, ristilature dei giunti) e regolarizzazione geometrica;
- realizzazione intervento CRM sulle murature in pietrame disordinato del piano terra;
- ringrosso delle murature con spessore non conforme;
- consolidamento e rinforzo dei pilastri in muratura del piano primo e realizzazione di nuove murature della medesima tipologia di quelle esistenti per ripristinare la continuità strutturale;
- consolidamento dei solai interpiano con definizione del piano rigido sismico. Così facendo sono stati risolti i problemi statici e architettonici (aperture delle scale) e soprattutto è stato creato un elemento di collegamento che confini gli elementi portanti;
- realizzazione della nuova scala e delle aperture al piano terra;
- realizzazione di catene metalliche sulla copertura del piano primo che bilancino la spinta degli elementi in c.a.

Il risultato ottenuto mediante gli interventi è stato quello di incrementare la resistenza statica degli elementi strutturali portando le resistenze a quelle previste dalla normativa vigente e soprattutto migliorando sismicamente l'edificio. L'incremento è riassumibile nelle immagini sottostanti.





2. COPERTURA

La copertura sarà a falda e realizzata in cemento armato, i locali al piano terra e primo avranno il soffitto piano con finitura in cartongesso. Il manto di copertura sarà realizzato in guaina ardesiata con colorazione secondo indicazioni della D.L., la lattoneria riguardante canali, scossaline e tubi pluviali saranno realizzate in alluminio silver.

3. IMPERMEABILIZZAZIONI

Tutte le terrazze/portici compresi i marciapiedi perimetrali verranno impermeabilizzati con uno strato di guaina bituminosa da 4 Kg/mq (anche in risvolto su parete perimetrale) debitamente protetta con caldana superiore in sabbia e cemento.

4. FACCIATE ESTERNE

Le facciate esterne saranno eseguite per la porzione esposta a sud con rivestimento a Cappotto Termico, mentre a nord mediante isolamento interno, la finitura sarà con intonaco specifico con finitura al civile e tinteggiatura silossanica. Compresi sfondati e marcapiani finiti e tinteggiati come da elaborati architettonici.

5. ISOLAMENTO TERMICO ACUSTICO

L'edificio verrà realizzato con caratteristiche costruttive "CasaClima": le strutture avranno caratteristiche e tipologia come indicato nella tavola delle stratigrafie.

6. SOGLIE E DAVANZALI

Le soglie e i davanzali saranno realizzati in pietra naturale in marmo Botticino o similari; lo spessore delle soglie sarà di cm. 3, mentre i davanzali delle finestre avranno spessore di cm. 6, la finitura sarà liscia e lucida, gli stessi verranno fissati mediante l'utilizzo di apposite mensole annegate nel cappotto termico.

7. SCALE E PARAPETTI SCALE

La scala che collega i locali del piano terra al piano primo, avrà la struttura portante in cemento armato con rivestimento finale dello stesso materiale del pavimento, da definire.

8. SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno realizzati su profili in telai PVC rigidi estrusi da SCHUCO classe Clima Severo 5, camere con doppia guarnizione di battuta ad alta resistenza ed elevato isolamento termico e acustico.

Sono presenti rinforzi in acciaio 20/10 inseriti lungo il perimetro dei telai e delle ante.

Soglie per portefinestre ribassate da mm 20 in PVC di colore grigio. Ferma-vetri lineari con Ferramenta MAICO in acciaio zincato con due punti di chiusura antieffrazione per ogni anta, sostegni angolari registrabili, asta leva sull'anta secondaria, anta ribalta e protezione in acciaio antitrapano in prossimità della maniglia.

GLI INFISSI VENGONO PRODOTTI SECONDO LE DIRETTIVE TECNICHE DELLA DITTA SCHUCO, sono pertanto disponibili tutte le certificazioni necessarie conseguite presso l'Istituto per la tecnica della finestra di Rosenheim.

9. PORTONCINO D'INGRESSO IN ALLUMINIO

Il portoncino d'ingresso sarà a battente del tipo in alluminio con serratura di sicurezza a tre mandate, realizzato con profilati estrusi in lega di alluminio METRA NC 75 STH a taglio termico (con finitura da definire), dotato di pannello coibentato interno ad alta densità dello spessore di mm 85 rivestito su ambo i lati con una lastra di alluminio dello spessore di mm 3 (spessore finito mm 92) liscia internamente ed esternamente.

10. PORTE INTERNE

Le porte interne saranno in legno con struttura ad anta piena, del tipo cieche, pantografate e laccate, complete di stipite a lamellare massello con guarnizioni perimetrali super-performanti, coprifilo squadrato da 90 mm a sormonto totale dello stipite su entrambe i lati, serratura magnetica e maniglia di serie color grigio, finitura laccata, colore a scelta.

11. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Al piano terra e primo, compreso la scala interna di collegamento tra i piani, è prevista la posa di piastrelle in gres porcellanato con possibilità di scelta.

12. IMPIANTI MECCANICI

Impianto a riscaldamento con pannelli radianti

Impianto di ventilazione meccanica (puntuale per il piano primo)

Impianto di climatizzazione ambienti (solo predisposizione)

Pompa di calore per riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria (no gas) di marca Baxi nel cassone esterno.

13. IMPIANTO IDRO-TERMO SANITARIO

Impianto realizzato come da progetto, con tubazioni realizzate in polietilene; saranno presenti collettori per la distribuzione per ogni appartamento

Sanitari sospesi Ideal Standard - TESI ACQUABLADE

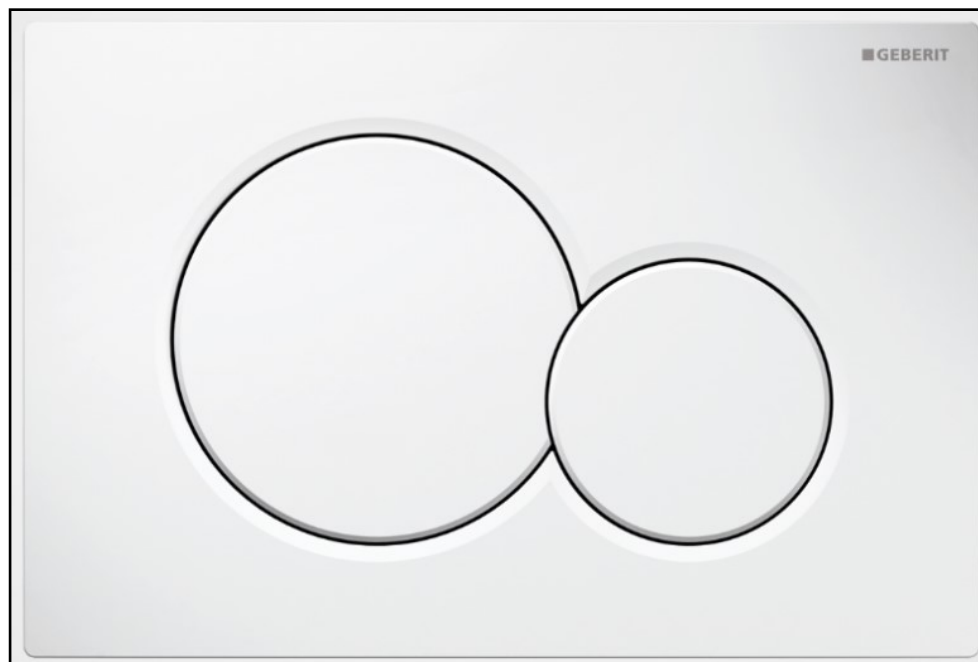


Piatto doccia Mineral GL 100x80 (escluso box doccia)



Rubinetteria CERAPLAN





14. TINTEGGIATURE

L'immobile verrà consegnato non comprensivo di tinteggiatura interna, mentre le tinteggiature esterne sono comprese nella finitura del cappotto termico.

15. OPERE ESTERNE

Le opere esterne comprendono la realizzazione delle recinzioni e la sistemazione dell'area esterna, con stesura di pavimentazione autobloccante.

In particolare le recinzioni saranno eseguite rispettivamente nel seguente modo:

Muro in getto a vista altezza circa m. 0.40, con sovrastante recinzione metallica altezza cm.100, colore RAL da definire nella parte antistante la villa, mentre le altre parti il muretto verrà dotato di recinzione plastificata di altezza cm.100.

Il cancello carraio in ferro della stessa tipologia della recinzione e sarà scorrevole su guida a binario.

16. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo computo redatto dalla società proprietaria e venditrice TECNOESSE IMPIANTI s.r.l. o con specifiche richieste espresse da cliente.

17. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni unità immobiliare verrà dotata di impianto fotovoltaico avente una potenza di 3,00 kWp, posizionato in copertura con esposizione SUD; la dotazione dell'impianto comprende moduli fotovoltaici inverter, predisposizione sistema di accumulo da 5,00 kW.

18. RICARICA AUTO ELETTRICA

Sola predisposizione della colonnina di ricarica wall-box per auto elettrica da 7,40 kW, con possibilità di installazione a parete e/o ad incasso a gestione intelligente dei carichi con illuminazione Back-light.