

Capitolato delle Opere e Rifiniture

Realizzazione di n. 4 Villini Bifamiliari

Proprietà AF. Immobiliare S.r.l.

Indice

Considerazioni Generali	3
Il Progetto	3
Opere e Finiture.....	3
Scavi	3
Strutture.....	3
Murature	4
Coibentazioni, impermeabilizzazioni e lattronerie	4
Sottofondi.....	5
Intonaci.....	5
Opere in pietra.....	5
Infissi	5
Pavimenti, rivestimenti e zoccolini	6
Opere idrauliche.....	6
Impianto elettrico.....	7
Tinteggiature	8
Opere esterne.....	8
Conclusioni	9

Considerazioni Generali

Il presente documento descrittivo ha lo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali e significativi per la realizzazione di n. 4 villini bifamiliari residenziali, potrà essere modificato in corso d'opera a cura della Proprietà, che si riserva la facoltà di apportare tutte quelle modifiche necessarie per meglio adeguarsi alle disposizioni delle Autorità competenti o varianti al progetto che fossero ritenute utili al fine di migliorare la qualità della costruzione. Pertanto, le finiture interne e degli spazi comuni potranno essere modificate con altre, aventi caratteristiche e pregio equivalenti. A tale riguardo si specifica che la descrizione dei lavori, riportata nel seguente fascicolo è da intendersi indicativa, sommaria e schematica.

Tutte le voci riportate, anche dove non esplicitamente menzionate, saranno comprensive della manodopera, attrezzature e materiali occorrenti per consegnare le opere complete, finite, rifinite e funzionali all'uso, secondo le buone regole dell'arte e conformi alle normative.

La Proprietà si riserva la facoltà di variare e/o modificare in qualsiasi momento e per qualsiasi ragione (non ultima l'impossibilità di reperire sul mercato i materiali previsti), le finiture dei fabbricati in oggetto, descritte nel presente capitolato. Nello stesso tempo, garantisce che le eventuali modifiche e/o variazioni di materiali che si dovessero rendere necessarie, saranno effettuate con prodotti di uguale pregio, funzionalità e valore economico.

Il Progetto

Il progetto rappresenta un piccolo complesso abitativo situato in Ardea (RM), Loc. Banditella Alta in Via dei Mirabilis e Via dei Gladioli snc, distinto al N.C.T. Fog. 49 Part. 627, contempla l'edificazione di n. 4 villette bifamiliari indipendenti formate dal solo piano terra.

L'accesso carraio alle varie unità abitative si avrà su Via dei Mirabilis e gli edifici avranno un carattere estetico moderno e lineare.

Opere e Finiture

Scavi

Gli scavi eseguiti verranno eseguiti mediante l'utilizzo di mezzi meccanici ed il materiale di risulta potrà essere reimpiegato nell'ambito delle aree di cantiere oppure trasportato e stoccato presso siti autorizzati.

Strutture

Fondazioni

Le fondazioni degli edifici saranno di tipo "continuo" e/o travi rovesce e/o plinti e/o di tipo a platea in calcestruzzo armato eseguite secondo disposizioni e dimensionamenti previsti dal progetto strutturale.

Elevazioni

I pilastri ed i setti portanti del fabbricato saranno in calcestruzzo armato eseguiti secondo disposizioni e dimensionamenti previsti dal progetto strutturale.

Travi

Le travi, le corree e le solette piene (ove previste) verranno realizzate e gettate contemporaneamente ai relativi solai; esse saranno in calcestruzzo armato eseguite secondo disposizioni e dimensionamenti previsti dal progetto strutturale.

Solai

I solai dei piani terra e copertura saranno di tipo misto in laterocemento, composti da travetti tralicciati con interposti intermedi di alleggerimento in laterizio secondo disposizioni e dimensionamenti previsti dal progetto strutturale.

Murature

Pareti perimetrali dei fabbricati

Le pareti perimetrali dei locali abitativi verranno realizzate con mattoni portanti antisismici con pannello isolante in Neopor® battentato assemblato dello spessore globale di 35 cm e verranno legati tra loro mediante l'utilizzo di malta bastarda.

La scelta di questo sistema costruttivo, permetterà di avere un valore di sfasamento termico della parete rientrante nei valori limite imposti dalle normative vigenti in materia di risparmio energetico.

Pareti interne

Le pareti interne necessari per la suddivisione degli spazi abitativi verranno realizzati in laterizio forato di spessore 8 cm legati tra loro mediante l'utilizzo di malta bastarda.

Pareti divisorie

I divisori tra gli appartamenti saranno costituiti da una doppia muratura laterizio in forato di spessore 8 cm legati tra loro mediante l'utilizzo di malta bastarda, con interposto pannello termoacustico. Ciò garantirà il rispetto dei requisiti normativi in materia di acustica.

Coibentazioni, impermeabilizzazioni e lattronerie

Solai

I solai esterni verranno coibentati mediante l'applicazione di pannelli in polistirene espanso rasato e finito al civile oppure, in alternativa, con controsoffittature coibentate.

Copertura

Il manto di copertura del tetto verrà realizzato con membrana prefabbricata sintetica a due strati a base di bitume-polimeri (spessore per ogni strato mm. 4), armata con t.n.t. in fibra di poliestere. La D.L. potrà, a sua discrezione, adottare un diverso sistema impermeabilizzante, purché lo stesso non abbia caratteristiche inferiori a quelle sopradescritte.

Lattronerie

Le lattronerie scelte oltre alla loro finalità tecnica, svolgeranno funzione estetica in quanto concorrerà a caratterizzare lo stile moderno e lineare del fabbricato. Il materiale impiegato verrà scelto tra acciaio zincato o alluminio preverniciato di colore grigio.

Sottofondi

I sottofondi degli ambienti abitabili verranno eseguiti in una prima fase mediante l'utilizzo di cemento cellulare alleggerito e rifinito, dopo la posa dell'impianto di riscaldamento, con massetto autolivellante. Essi saranno completi di giunti di dilatazione ove necessari e bande perimetrali, pronti e finiti per la posa di pavimenti.

Intonaci

Interni

Le pareti ed i plafoni di tutti i locali interni delle abitazioni (compresi eventuali volumi tecnici e servizi) saranno di tipo premiscelato a base di calce e verranno rifiniti a civile mediante uno strato superficiale di grassello di calce e aggregati silicei. Verranno posti in opera paraspigoli in lamiera zincata su tutti gli spigoli verticali e in quelli relativi agli sguinci delle finestre.

Le superfici che dovranno accogliere eventuali rivestimenti (pareti bagni, ecc...) avranno superficie ad intonaco rustico.

Ove necessario le finiture interne a soffitto saranno realizzate con lastre di cartongesso o altro "sistema a secco" completo di rasature e stuccature di finitura

Esterni

Gli intonaci esterni saranno di tipo premiscelato a base di calce lisciati alla pezza e verranno rifiniti con finitura silossanica di colore chiaro antialga ed antimuffa. Verranno posti in opera paraspigoli in lamiera zincata su tutti gli spigoli verticali e in quelli relativi agli sguinci delle finestre.

Opere in pietra

Soglie e davanzali

Le soglie ed i davanzali esterni saranno in pietra naturale, concordata e scelta dalla proprietà, di spessore pari a 3 cm con coste dritte, spigoli smussati e gocciolatoio.

Controdavanzali

Eventuali controdavanzali di finestre saranno in pietra naturale, concordata e scelta dalla proprietà, di spessore pari a 3 cm con coste dritte e spigoli smussati.

Rivestimenti

I rivestimenti delle scale esterne saranno in pietra naturale con caratteristiche antisdrucchiolo, concordata e scelta dalla proprietà, di spessore pari a 3 cm per le pedate, 2 cm per le alzate, con coste dritte e spigoli smussati e gocciolatoio.

Infissi

Finestre e portefinestre

Finestre e portefinestre avranno struttura in PVC colorato in massa (finto legno chiaro o colore RAL) con applicata sul lato esterni cover in alluminio colore RAL. Ove possibile verrà installata, in corrispondenza delle portefinestre, battuta ribassata in alluminio. I serramenti avranno apertura a una, due o tre ante, complete di ferramenta e maniglie con finitura cromo-satinato o colorazione RAL, tripla guarnizione di tenuta e vetro

camera doppio con gas Argon basso emissivo con distanziale warm-edge. I profili in PVC saranno dotati di almeno 5 camere. Tutte le finestre avranno apertura sia ad anta, sia a vasistas (ribalta). I serramenti esterni saranno muniti di sistema monoblocco con spalle laterali termoisolanti di spessore di circa 60 mm e pannello strutturale con funzione integrata di falso telaio per il serramento, sotto bancale isolato e cassone isolato integrato per frangisole.

Portoncino

I portoncini d'accesso saranno di tipo blindato ad anta unica, con serratura a cilindro tipo europeo, serratura di servizio, spioncino, ferramenta e maniglie con finitura cromo satinata.

Il rivestimento esterno sarà in materiale resistente alle intemperie ed agli agenti atmosferici.

Il pannello di finitura interno all'unità abitativa, sarà in materiale laminato, avente finitura simile a quella scelta per le porte interne.

Porte interne

Le porte interne degli ambienti saranno di tipo tamburato ad anta singola a battente o a scomparsa con superficie laminata in vari colori ed essenze e la ferramenta sarà color cromo satinata. Il marchio e la tipologia sarà concordata e scelta dalla proprietà.

Pavimenti, rivestimenti e zoccolini

Pavimenti

I pavimenti dei locali interni saranno in grès porcellanato proposto in formati commerciali fino ad una misura di 60x60 cm o 20x120 (nel caso di formati rettangolare) posato a colla su idoneo sottofondo con fuga di larghezza pari a 3 mm, il marchio e la tipologia sarà concordata e scelta dalla proprietà.

I pavimenti delle aree esterne degli appartamenti (portici, terrazzi, marciapiedi, ecc.) saranno in grès porcellanato antigelivo con caratteristiche antisdrucchiolo R10 o superiore, proposto in formati commerciali fino ad una misura di 60x60 cm o 20x120 (nel caso di formati rettangolare) posato a colla su idoneo sottofondo con fuga di larghezza pari a 3 mm, il marchio e la tipologia sarà concordata e scelta dalla proprietà.

In corrispondenza delle pavimentazioni sono previsti gli zoccolini ceramici a corredo.

Rivestimenti

I rivestimenti di superfici verticali di bagni, cucine ed ove previsti, avranno un'altezza massima di 2,10 m e saranno in grès porcellanato o ceramica proposto in formati commerciali fino ad una misura di 30x60 cm posato a colla su idoneo sottofondo con fuga di larghezza pari a 3 mm, il marchio e la tipologia sarà concordata e scelta dalla proprietà.

Eventuali greche e pezzi speciali che comportino costi aggiuntivi rispetto a quelli indicati, saranno preventivamente concordati e scelti dalla proprietà.

Opere idrauliche

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento sarà a radiatori con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20° C interni, costituito da gruppo termico murale a gas del tipo a circuito stagno con flusso forzato per

riscaldamento e produzione acqua calda con scambiatore istantaneo, avente una potenza utile per riscaldamento non inferiore al fabbisogno dell'impianto ed una potenza utile per acqua calda non inferiore a 23,3 kW, tubo di adduzione gas dal contatore alla caldaia compreso la derivazione per alimentare la cucina a gas, distribuzione con collettore e tubi di rame di spessore minimo di mm 1, cassetta di alloggiamento collettore con sportello, rivestimento isolante di tutte le tubazioni realizzato a norma di legge, corpi scaldanti a radiazione, verniciatura dei corpi scaldanti e delle tubazioni in acciaio, termostato ambiente programmatore che consente la regolazione su almeno due livelli di temperatura nell'arco delle 24 ore, valvole ed accessori necessari alla corretta installazione e funzionamento, impianto elettrico per il collegamento del gruppo termico e del termostato.

Tutti i bagni saranno dotati di termo scalda-salviette.

Il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle vigenti normative, la colorazione e tipologia sia dei radiatori a parete e sia dei termo scalda-salviette saranno preventivamente concordati e scelti dalla proprietà.

Impianto idrosanitario

L'impianto idrosanitario sottotraccia sarà costituito da tubature in PE-X reticolare che permetteranno la distribuzione dell'acqua fredda e calda dai collettori fino ai punti di presa, i bagni e le cucine saranno dotati di chiavi di arresto o, in alternativa, appositi collettori di intercettazione con chiusura e posti sulla centralina collettori e tutte le unità abitative saranno dotate di almeno due punti acqua esterni sul giardino

Tutte le linee di scarico delle acque verranno realizzate con tubi in pvc di vari diametri resistenti ad alte temperature (fino a 90°C). La colonna principale avrà caratteristiche acustiche più performanti rispetto a quelle secondarie in quanto sarà in pvc silenziato.

E' inclusa la linea di collegamento dalla nicchia del relativo contatore fino al fabbricato.

Sanitari e rubinetterie

Nei bagni verranno installati i seguenti sanitari corredati da rubinetterie: wc, bidet, piatto doccia con piletta incassata o (ove prevista) vasca da bagno in acrilico con pannello frontale di ispezione. E' inclusa la fornitura del rubinetto miscelatore del lavabo.

La fornitura ed il posizionamento dei sanitari e delle relative rubinetterie saranno preventivamente concordati e scelti dalla proprietà.

E' esclusa la sola fornitura di lavabi, mobiletti con lavabi e box doccia.

Impianto elettrico

Impianto elettrico

Eseguito del tipo sfilabile, entro tubazioni flessibili incassate a muro e a pavimento con tubo corrugato, scatole da incasso, con cavi FS17 non propaganti l'incendio con sezione adeguata al tipo d'impianto, impianto di messa a terra con dispersori a croce in ferro zincato e corda nuda in rame da 35 mm.

La quantità complessiva dei punti luce e delle prese di corrente sarà determinata in base alla dimensione e distribuzione degli interni di ciascuna unità e locale, saranno preventivamente concordati e scelti dalla proprietà.

Le prese relative alle sorgenti di riscaldamento e degli elettrodomestici verranno tutte dotate di interruttore bipolare.

Le unità abitative saranno dotate di due punti presa stagna per esterni, che verranno tutte dotate di interruttore bipolare posto all'interno dell'abitazione, predisposizione per la motorizzazione del cancello carraio, mentre il pedonale sarà dotato di apertura elettrica.

L'illuminazione esterna saranno cinque punti luce composta da due sotto portico e tre applique a parete, l'eventuale altra illuminazione da giardino, nella forma e quantità sarà preventivamente concordata e scelta dalla proprietà.

Non sarà fornito alcun tipo di corpo illuminante (lampade, lampadari, ecc...) per l'interno, mentre per l'esterno delle unità saranno preventivamente concordati e scelti dalla proprietà.

Impianti accessori

Gli appartamenti saranno dotati d'impianto digitale terrestre e predisposizione del satellitare all'interno dei locali soggiorno, e camere. In aggiunta a tale impianto verrà predisposta la canalizzazione sottotraccia per impianto di allarme volumetrico e perimetrale. Verrà installato un impianto citofonico.

Frutti, interruttori e placchette

Frutti, interruttori e placchette saranno del tipo civile tipo Bticino, nei colori e tipologia preventivamente concordata e scelta dalla proprietà.

Impianto fotovoltaico

Predisposizione di impianto fotovoltaico su ciascuna unità abitativa, per l'installazione dei pannelli ed inverter.

Tinteggiature

Superfici murali interne

Tutti i locali interni verranno pitturati in tinta unica bianca con idropittura traspirante a due/tre riprese date a pennello o a rullo, previa mano di fissativo.

Superfici murali esterne

Le superfici di plafoni, protette dagli agenti atmosferici, verranno pitturate in tinta unica con idropittura traspirante per esterni a base di resine acriliche a due/tre riprese date a pennello o a rullo, previa mano di fissativo.

Le superfici verticali verranno pitturate in tinta unica con idropittura al quarzo per esterni a base di resine acriliche a due/tre riprese date a pennello o a rullo, previa mano di fissativo.

Il colore sarà concordato e scelto dalla proprietà.

Opere esterne

Cancelli

Ciascuna unità immobiliare sarà dotata di cancelli in ferro (secondo UNI EN 10025) e rivestito mediante zincatura a caldo UNI EN ISO 1461, costruiti dal carraio unica anta scorrevole ed il pedonale ad unica anta battente, realizzati con profili tubolari a sezioni e spessori variabili, proporzionati alle dimensioni dei cancelli, completi di serratura elettriche e battuta a terra. Le colonne sono costituite da profili tubolari a sezioni e spessori variabili, proporzionati alle dimensioni dei cancelli, complete di cerniere registrabili.

Colorazioni e tipologia saranno concordati e scelti dalla proprietà.

Recinzioni

Il muro di cinta e i muri divisorii tra le unità immobiliari verranno realizzati con mattoni forati dello spessore globale di 20/25 cm e verranno legati tra loro mediante l'utilizzo di malta bastarda, rifiniti con intonaco tipo premiscelato a base di calce lisciate alla pezza e verranno rifiniti con finitura silossanica di colore chiaro antialga ed antimuffa. Verranno posti in opera paraspigoli in lamiera zincata su tutti gli spigoli verticali.

Camminamenti

I posti auto ed i vialetti degli accessi pedonali che saranno realizzati con pavimentazione in masselli in calcestruzzo autobloccanti, spessore mm 50/60, compreso la formazione del letto di posa in sabbia dello spessore di cm. 10, la compattazione a mezzo di adeguata piastra vibrante e la sigillatura a finire dei giunti fra i masselli contigui con sabbia fine perfettamente asciutta eseguita se necessario a più interventi fino a una perfetta sigillatura dei giunti, la colorazione e tipologia preventivamente concordato e scelto dalla proprietà.

Aree a verde

Le aree pertinenziali a verde verranno consegnate successivamente alla stesa ed alla modellazione di uno strato superficiale di terra di coltivo ed alla semina manuale del tappeto erboso. E' inclusa la predisposizione (cavidotti e pozzetti in cemento) per futura installazione di illuminazione esterna.

Non sono incluse impianti e predisposizioni per irrigazioni.

Conclusioni

Dal presente capitolato restano escluse tutte le opere non espressamente descritte e menzionate.

Il presente documento costituisce elemento contrattuale solo se allegato al dettagliato preventivo lavori fornito dalla ditta appaltatrice e sottoscritto dalle parti.

Data ___/___/_____

Ditta Appaltatrice

La Proprietà
