

IMMOBILIARE ALMI S.R.L.

COMPLESSO IMMOBILIARE IN MEZZANA VIA DANTE ALIGHIERI

CAPITOLATO TECNICO

Immobiliare ALMI s.r.l. si riserva il diritto di modificare o sostituire materiali o forniture descritti nel presente "capitolato tecnico" per motivi tecnici e normativi.

PREMESSA

La presente descrizione generale dei lavori, opere e impianti, si riferisce alla nuova edificazione del complesso immobiliare sito in Mezzana (TN), via Dante Alighieri.

Per tutte le voci della presente descrizione i lavori saranno eseguiti secondo indicazioni del progetto atte a dare l'opera finita e funzionante.

I marchi e le aziende fornitrici qui citati sono al solo scopo di indicare le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere.

Immobiliare Almi S.r.l. ha selezionato e scelto i materiali qui di seguito descritti con un unico obiettivo: realizzare una casa di qualità.

Ha studiato ed adottato le ultime tecnologie impiantistiche a servizio del comfort e della sicurezza, ma soprattutto si è proposta di costruire un complesso residenziale di buon livello con lo scopo di ottenere la certificazione energetica CLASSE A.

A. CONDOMINIO

- A.1 Strutture portanti
- A.2 Scale condominiali e ascensori
- A.3 Finiture esterne
- A.4 Impianti meccanici condominiali
- A.5 Impianti elettrici condominiali
- A.6 Parcheggio interrato, cantine, locali tecnici
- A.7 Coperture

B. ALLOGGI

- B.1 Tavolati e sottofondi pavimenti
 - B.2 Finiture interne e controsoffitti
 - B.3 Pavimenti e rivestimenti interni
 - B.4 Porte interne e portoncini ingresso
 - B.5 Dotazione impianti meccanici appartamenti
 - B.6 Dotazione impianti elettrici appartamenti
 - B.7 Norme per la sicurezza degli impianti
 - B.8 Avvertenze
-

A. CONDOMINIO

A.1 STRUTTURE PORTANTI

Le fondazioni saranno del tipo continue e/o a travi rovesce di adeguate caratteristiche di resistenza e con sottofondazioni in magrone di calcestruzzo.

La struttura verticale sarà costituita da pilastri, setti, travi e cordoli realizzati in cemento armato gettato in opera.

Il solaio del piano interrato (adibito ad autorimessa, cantine, locali tecnici) saranno composti da lastre prefabbricate alleggerite con blocchi di polistirene espanso (tipo "predalles").

I solai dei piani fuori terra saranno del tipo latero-cemento.

Il tetto di copertura sarà realizzato con orditura principale in travi a vista di legno bilama e con orditura secondaria in travi di legno standard debitamente dimensionate. Assito in perline di abete e sovrastante pacchetto isolante. Secondo assito di legno e listonatura per posa manto di tegole.

A.2 SCALA CONDOMINIALE E ASCENSORE

I rivestimenti delle rampe scale, dei pianerottoli e degli sbarchi ascensore saranno in gres porcellanato finta pietra.

Pareti e soffitti interni del corpo scala saranno realizzati in intonaco con finitura al civile e adeguatamente tinteggiati.

A.3 FINITURE ESTERNE

Le murature di tamponamento esterne/perimentrali saranno costituite da blocchi in laterizio porizzato "poroton" a incastro (sp.25 cm) e da un cappotto esterno in polistirene espanso di graffite sp.14 cm, (conducibilità termica 31 mW/m.k). Alla base (per i primi 60 cm) zoccolatura eseguita con pannelli rigidi performanti in schiuma di polistirene spess. 14 cm.

Come si evince dai prospetti, le facciate saranno marcate da una geometria di differente lavorazione e colorazione (a discrezione della DDLL e secondo le prescrizioni delle competenti autorità) parte a "cappotto" e parte a rivestimento in legno (nel perimetro di tutto l'edificio in zona sottofalda).

Le pavimentazioni esterne delle parti comuni saranno realizzate in masselli autobloccanti o gres porcellanato (da definire con l'amministrazione comunale).

Le pavimentazioni dei balconi saranno realizzate in gres porcellanato finta pietra naturale; idem dicasi per le zoccolature alla base delle murature.

Ove necessario, saranno realizzate griglie in acciaio zincato o similari per l'aerazione di legge delle autorimesse interrate.

I serramenti esterni degli alloggi (finestre e porte-finestre) saranno realizzati in legno lamellare di primaria qualità modello plus 80; ferramente multimatic MAICO apertura anta a ribalta, martellina Hoppe Tokjo f1. Gocciolatoio in alluminio con taglio termico su telaio, gocciolatoio in alluminio grondalino su traverso inferiore, soglia Transit Personal (portafinestra) taglio termico. 2 Guarnizioni anta (1 termica e 1 acustica) terza guarnizione su telaio per migliorare l'abbassamento acustico. Vetro camera triplo vetro (normativa Uni 7697), gas argon lastra extrachiara con le seguenti caratteristiche: 3.3.1 basso emissivo-12 tgi c/argo-4extrachiara 12tgi c/argon 3.3.1 basso emissivo Ug. 0.7 W/m²k.

Verniciatura certificata con trattamento ciclo Remmers Long Protection a tre mani.

I serramenti degli ingressi saranno realizzati con porte blindate Gasparotti Interior Habitat.70, antieffrazione classe 3 EN 1627/30, isolamento acustico 43 db Rw, trasmittanza termica Ud= 1.3W/m²k.

I parapetti dei balconi saranno eseguiti in legno di larice con orditura orizzontale debitamente dimensionati e montanti sulla facciata principale compresi i due abbaini lato ovest e lato est sul primo corpo di fabbrica.

La recinzione perimetrale, ove necessarie, sarà realizzata in base alle indicazioni dell'amministrazione Comunale. Divisorie tra appartamenti, verranno realizzate come i parapetti dei balconi o similari.

A.4 IMPIANTI MECCANICI CONDOMINIALI

Centrale termica per il riscaldamento e la produzione di acqua calda posizionata al piano interrato, eseguita con generatore a pellet marca Eta modello Compact 100 debitamente progettata con puffer It 3000 e serbatoio stoccaggio pellet per 10 mc

L'impianto di riscaldamento sarà di tipo centralizzato con gestione autonoma.

L'impianto è come detto centralizzato dal punto di vista della produzione di energia termica, ma autonomo dal punto di vista della gestione dei consumi.

All'esterno di ogni unità abitativa verrà ubicato un sistema di contabilizzazione sia dei consumi dell'impianto di riscaldamento che dell'impianto idrico-sanitario.

A.5 IMPIANTI ELETTRICI CONDOMINIALI

Il vano scala sarà dotato di un vano tecnico dove saranno alloggiati i montanti elettrici privati, i montanti dell'impianto tv digitale e satellitare, i montanti dell'impianto videofonico, gli impianti elettrici a servizio condominiale.

L'autorimessa verrà alimentata direttamente dalla linea elettrica, quindi dal contatore, delle parti comuni, mentre i boxes e le cantine private verranno alimentate dai singoli contatori di proprietà.

illuminazione parti comuni edificio ed autorimessa

Il sistema di illuminazione del piano interrato sarà dotato di rilevatori di presenza e di pulsanti temporizzati, per consentire la sola accensione delle luci all'occorrenza, limitando sprechi di corrente elettrica.

Il percorso pedonale al piano terra sarà dotato di impianto di illuminazione comandato da una sonda crepuscolare.

Ogni box sarà dotato di n° 1 interruttore e di n°1 plafoniera stagna 1x18W (con lampada al Neon).

Ogni cantina sarà dotata di n° 1 interruttore e di n° 1 punto luce.
La scala di accesso al piano interrato sarà dotata di plafoniera con lampada.

A.6 PARCHEGGIO INTERRATO - CANTINE – LOCALI TECNICI

Al piano interrato del complesso immobiliare sarà realizzato un'autorimessa, dotata di posti auto, box singoli e doppi, rampa di collegamento con l'esterno, scale di accesso.

La pavimentazione dell'autorimessa (posti auto / moto e corsello) è in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata, lisciato e trattato in superficie con spolvero di quarzo.

La pavimentazione delle cantine e dei locali tecnici è in gres porcellanato di seconda scelta.

Le rampe carrabili saranno finite con rigatura disposta a spina di pesce e trattato in superficie con spolvero di quarzo.

Le murature di divisione interna ai piani interrati e tutte le cantine saranno in blocchi cavi prefabbricati di calcestruzzo faccia a vista spessore medio 15 cm.

I portoni dei box saranno basculanti N80 motivo 902 in lamiera grecata ral 9016 con apertura a soffitto con manovra manuale e chiusura con gruppo maniglia serratura.

I portoni di ingresso ai corselli saranno sezionali LPU 42 grecati "M" di tipo sezionale preverniciate, motorizzate e con aerazione a norma di legge.

Le porte delle cantine saranno in acciaio preverniciato modello Rever RAL 9010 con feritoie di aerazione, quelle dei locali tecnici saranno porte anti incendio a norma UNI-CNVFF 9723 ad un battente.

A.7 COPERTURE

La copertura del tetto sarà realizzata in tegole marca Wierer.

Per la manutenzione di dette coperture ed eventuali futuri interventi in quota (antenne TV, lattonerie, ecc.) verranno installati appositi dispositivi di ancoraggio a norma di legge.

La lattoneria per il deflusso delle acque piovane (canali di gronda, pluviali, scossaline, ecc.) sarà realizzata in rame.

B. ALLOGGI

B.1 TAVOLATI E SOTTOFONDI PAVIMENTI

I tavolati di divisione all'interno delle unità immobiliari saranno realizzati in laterizio dello spessore di cm 8 e nelle pareti dei bagni di cm 12 "poroton".

Le pareti divisorie tra unità abitative saranno realizzate in "poroton" di cm 20 con accostato lastra Knauf Diamant Phono per un ulteriore isolamento termico e acustico. Alcune pareti divisorie saranno realizzate con doppia parete da 12 cm di cartongesso + 4 cm di isolante acustico all'interno.

Le solette di separazione tra i vari piani abitabili dell'edificio avranno spessore medio e materiali (stratigrafia) adeguati alle esigenze di isolamento termo-acustico imposte dalle vigenti normative.

Verrà eseguito un getto di calcestruzzo cellulare alleggerito di copertura degli impianti e posti in opera al disopra di esso un materassino isolante acusticamente contro i rumori da calpestio. Per quanto riguarda il piano terra verrà posato un secondo pannello isolante per l'alloggiamento dell'impianto radiante a pavimento.

B.2 FINITURE INTERNE

Le finiture interne saranno realizzate in intonaco con finitura al civile e tinteggiate di bianco con fissativo murale idrosolubile per interni e successivamente con idropittura murale traspirante classe 4 data a due mani.

B.3 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

(per i pavimenti esterni di balconi e terrazze si rinvia al capitolo "finiture esterne")

I pavimenti interni agli alloggi (zona giorno, disimpegno e camere da letto) saranno in listoni di legno multistrato di rovere posati flottanti di dimensioni indicative mm 180 x 1800/2000 spessore mm 16. Il prezzo medio del solo materiale, che verrà utilizzato nei conteggi in caso di variante, è pari a euro/mq 65,00.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni saranno in piastrelle di gres porcellanato formato 20 x 30 / 30 x 60 / 60 x 60 a discrezione della DDLL, posati a colla, dritta e unita su sottofondo di spessore adeguato; sono esclusi decori fasce e pezzi speciali.

I rivestimenti saranno posati per un'altezza variabile a discrezione della DDLL e nella zona doccia di 2,00 mt.

Il prezzo medio del solo materiale, che verrà utilizzato nei conteggi in caso di variante, è pari a euro/mq 40,00.

Gli zoccolini/battiscopa saranno eseguiti in legno nel medesimo materiale e colore dei serramenti.

B.4 PORTE INTERNE e PORTONCINI DI INGRESSO

Le porte interne saranno lisce in laminato telaio Quadro modello Manuello Designe con maniglia Hoppe Tokjo f1, possibilità di finitura serie bianco-avorio-sabbia-olmo-bianco lares-oregon-palissandro.

Le porte di accesso alle unità immobiliari, di tipo blindato, serratura di sicurezza demoltiplicata ad ancoraggi con perni 4+2+ scrocco autoregolante, cilindro europeo di sicurezza 1 + 3 chiavi conforme alla classe WK3. Controtelaio 3D con coibentazione avvolgente, spioncino, maniglieria in alluminio F9 per alta frequenza d'uso.

B.5 DOTAZIONE IMPIANTI MECCANICI APPARTAMENTI

L'impianto di riscaldamento è realizzato autonomamente a circolazione forzata, con valvole di zona per le singole unità.

Il riscaldamento delle unità abitative a piano terra avverrà attraverso pannelli radianti installati a pavimento (riscaldamento a pavimento)

La temperatura ambiente sarà regolata da un termostato che garantirà una temperatura uniforme in tutte le stanze.

La zona bagni sarà riscaldata da un termo arredo alimentato ad acqua calda completo di valvola termostatica per la regolazione della temperatura.

Apparecchi sanitari

All'interno degli appartamenti sarà eseguito un impianto sanitario completo di porcellane:

- Lavabo in appoggio marca GSI serie Kube 60/47 o 50/47
- vaso e bidet: marca GSI Modo sospeso con sedile softclose
- piatto doccia: marca Geal Coat 120/80 o 80/80

Miscelatori a scelta tra Cristina Elevation e Hansgrohe LogisE

B.6 DOTAZIONE IMPIANTI ELETTRICI APPARTAMENTI

Ogni appartamento sarà dotato d'impianto elettrico a doppio circuito, per corpi illuminanti e per elettrodomestici; L'impianto sarà fornito di n° 1 interruttore sottocontatore da 3 a 6 KW allacciato al contatore "Set Distribuzione", che sarà alloggiato nell'apposito locale contatori situato all'ingresso dell'immobile. L'impianto sarà dotato d'interruttore d'energia automatico "salvavita".

Ogni appartamento sarà dotato di un centralino elettrico, posizionato all'ingresso, dotato delle seguenti apparecchiature:

- Interruttore generale
- Interruttore linea luce
- Interruttore linea prese
- Interruttore linea piastra ad induzione

Ogni ambiente avrà le seguenti dotazioni elettriche di marca Vimar Plana Bianca:

SALA:	n° 2 punti luce deviati (dall'ingresso e dal disimpegno) n° 1 presa 10A di servizio n° 1 presa 10/16A di servizio n° 2 prese 10A (nella stessa scatola) a servizio della TV n° 1 suoneria + ronzatore + bipresa (ingresso) n° 1 presa TV digitale e satellitare (nella stessa scatola) n° 1 programmatore a servizio dell'impianto di riscaldamento
CUCINA:	n° 1 presa 10A a servizio del frigorifero n° 1 presa 10A a servizio della cappa n° 1 presa UNEL (tedesca) a servizio del forno n° 1 presa UNEL (tedesca) a servizio della piastra ad induzione n° 1 presa UNEL (tedesca) a servizio della lavastoviglie n° 1 bipresa 10/16A sul piano di lavoro
DISIMPEGNO:	n° 1 punto luce deviato n° 1 presa UNEL (tedesca) a servizio della lavatrice
CAMERA MATRIMONIALE:	n° 1 punto luce invertito (ingresso camera e comodini) n° 1 bipresa 10/16A di servizio (ingresso camera) n° 2 prese 10A (una ad ogni comodino) n° 1 presa telefonica (ad un comodino) n° 1 presa TV digitale n° 1 presa 10A a servizio della TV
CAMERA SINGOLA:	n° 1 punto luce deviato (ingresso camera e comodino) n° 1 bipresa 10/16A di servizio (ingresso camera) n° 1 prese 10A (al comodino) n° 1 presa telefonica (ad un comodino) n° 1 presa TV digitale n° 1 presa 10A a servizio della TV
BAGNO:	n° 1 tirante doccia n° 1 punto luce interrotto n° 1 punto luce specchio lavandino n° 1 punto presa 10A con interruttore luce specchio n° 1 punto alimentazione estrattore (comandato con l'accensione luce bagno)
BALCONE (dove previsti):	n° 1 punto luce interrotto

Ogni unità abitativa sarà dotata di n° 1 videocitofono in bianco.
L'impianto video citofono sarà dotato di sistema analogico, posto all'accesso pedonale comune, con video per ogni alloggio con pulsante d'apertura dell'ingresso d'entrata.

B6 NORME PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti relativi all'edificio verranno realizzati in conformità alla normativa vigente in materia al momento dell'esecuzione lavori.

Gli impianti saranno realizzati su progetto del tecnico abilitato esclusivamente da ditte professionalmente qualificate.

Al momento della consegna, l'incaricato all'installazione rilascerà dichiarazione di conformità per ogni unità abitativa (art.9, Legge 46/90), fornendo tutte le informazioni per il funzionamento e la manutenzione degli impianti in oggetto.

B7 AVVERTENZE

- S'intende escluso dal prezzo base dell'unità abitative tutto quanto non espressamente riportato nella presente descrizione.
- Il Direttore dei Lavori ha facoltà di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto, in sede esecutiva ed a suo insindacabile giudizio, quelle variazioni o modifiche che ritiene necessarie per motivi tecnici, funzionali od estetici purché non comportanti una riduzione del valore tecnico e/o economico dell'immobile e/o delle unità immobiliari.
- Le tubazioni acqua potabile, fognatura, energia elettrica condominiale, etc. saranno collocate sottotraccia (ove possibile) o in vista in qualsiasi parte ove le ditte erogatrici lo impongano; nelle stesse zone possono trovarsi pilastri.
- Tutte le opere in variante che l'acquirente ritenesse di apportare, dovranno essere preventivamente concordate e definite con la parte venditrice sia per quanto attiene alle modalità di esecuzione che di pagamento.
- Nel caso le varianti e le personalizzazioni includano la posa di prodotti per i quali si rendano necessari tempi di posa o di installazione diversi da quelli di consegna la mancata posa nei tempi della consegna non è ragione per sottrarsi alla stessa ed ai relativi adempimenti.

LA PARTE VENDITRICE

Immobiliare Almi Srl

LA PARTE ACQUIRENTE
