

Regione Autonoma Valle d'Aosta

Comune di Saint Christophe (AO)

LES CROUX HOMES - Fraz. Les Croux n. 4

Al Catasto di Aosta Fg. 29 Part. 59

**LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE
E AMPLIAMENTO VOLUMETRICO
CON AUMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI**

CAPITOLATO OPERE

Come dai seguenti titoli edilizi:

CILAS depositata 22/11/2023

SCIA depositata 04/10/2023

PARTI COMUNI

FONDAZIONI E STRUTTURA

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato strutturale, i solai saranno realizzati con il sistema laterocemento con eventuali parti in cemento pieno gettato in opera, con inserti puntuali di acciaio a legatura del complesso immobiliare.

COPERTURA

Di tipo tradizionale valdostano con orditura primaria e secondaria in legno di abete verniciato, opportunamente dimensionata secondo i calcoli strutturali, completata con posa di perline in abete di colore e finitura a scelta della D.L, barriera vapore, isolamento termico dello spessore, telo impermeabile e traspirante, strato di supporto alla copertura in lamiera di alluminio tipo PREFA o similare di colore a scelta della D.L. e para neve integrati.

AUTORIMESSA

I box auto avranno muratura perimetrale in cls a vista, muratura divisori in blocchi di cemento a vista, pavimentazione con finitura elicotterata al quarzo con trattamento antipolvere. All'esterno, l'ingresso carrabile e la rampa di accesso saranno realizzati con pavimentazione in autobloccanti in cls a scelta della D.L.

FRONTALINI, GRONDE E PLUVIALI

I frontalini avranno la stessa finitura della copertura in lamiera, colore a scelta della D.L., le grondaie saranno integrate nella copertura, mentre i pluviali saranno in lamiera colore a scelta della D.L.

FACCIAE

Le facciate saranno realizzate con finitura parte in intonachino, colore a scelta della D.L., parte in pietra naturale a vista con formazione di giunto in malta di cemento e parte in cementino di colore a scelta D.L.

PORTONE BOX AUTO

Portone sezionale con apertura manuale tipo Ballan o similare, elettrificabile, in lamiera d'acciaio zincata preverniciata e gofrata, colore a scelta della D.L.

ASCENSORE

Predisposizione impianto ascensore con portata minima 3 persone per edifici nuovi ad uso privato ad azionamento elettrico conforme a Direttiva 95/16/CE ed EN 81.1.1998, porte automatiche scorrevoli a due ante, doppio accesso in cabina. Cabina costruita in lamiera di acciaio rivestita in lamiera plastificata/laminato plastico/acciaio inossidabile/costruita in lamiera plastificata, pavimento rivestito in gomma a bolli o materiale plastico similare, corrimano, specchio a mezza/intera parete, porte di piano complete di stipiti, questi e le ante

verniciati in antiruggine a smalto o rivestiti in acciaio inox. Indicatore di posizione in cabina. Sistema paracadute a presa istantanea, atto ad evitare anche l'eccesso di velocità in salita.

IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI

- Posto esterno di videocitofono da incasso per la chiamata alle singole unità abitative.
- Alimentazione servizi: sarà predisposto apposito quadro contenente le protezioni dei servizi generali suddivisi in: luci esterne - impianto TV/SAT- autorimessa.
- Luci esterne: è prevista l'illuminazione dell'area e dei percorsi esterni comandata da interruttore crepuscolare.
- Impianto TV/SAT + Terrestre e Linea Dati: impianto centralizzato con antenna per segnale terrestre e antenna parabolica su tetto completo di sostegni, ancoraggi e discese sino alle centraline, ogni punto Tv sarà affiancato da un punto presa dati.
- Impianto di terra: realizzato mediante l'infissione di puntazze nel terreno con treccia in rame chiusa a cerchio.

TAMPONATURA ESTERNA

Le murature esterne saranno realizzate con con blocco Ytong, marca Xella, modello Climagold 480 mm o similare, rasato sia all'interno che all'esterno.

SISTEMAZIONE AREA ESTERNA

Area esterna modellata, rastrellata pronta alla semina a verde. Predisposizione di impianto di irrigazione automatizzata, la piantumazione di siepi arbusti e le aiuole fiorite sono escluse. Marciapiedi, lastricati e camminamenti realizzati in pietra naturale di varie pezzature posate su sottofondo in cls. Gradini esterni realizzati in pietra con alzata in muratura di pietra e giunto in malta di cemento scavato. Muri di contenimento in pietra locale o in cls gettai in opera.

UNITA' ABITATIVE

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - IDRO SANITARIO – PREDISPOSIZIONE VMC

Tutte le unità avranno una pompa di calore idronica ad aria/acqua con unità esterna dotata di inverter tipo MITSUBISHI o similare, completo di accumulo acqua caldaia sanitaria 170 lt; il riscaldamento sarà comandato da un cronotermostato ambiente del tipo domotico (quest'ultimo riportato nel capitolo IMPIANTO ELETTRICO). Gli appartamenti saranno predisposti per impianto di ventilazione meccanica (VMC) per il ricambio automatizzato della aria. Ogni singola unità abitativa sarà scaldata con impianto radiante a pavimento a diversi circuiti a bassa temperatura, con integrazione nei bagni di termoarredo marca Irsap o similare, categoria colore standard, sviluppo verticale compreso di valvola termostatica standard di misura adeguata a ogni singolo bagno. Tutte le unità avranno la predisposizione per l'impianto di raffrescamento estivo.

FINITURE PARETI E SOFFITTI INTERNI

Le finiture delle pareti e soffitti interni saranno in fibrogesso o similare, completate da idropittura lavabile di colore a scelta dell'acquirente tra le tonalità definiti dalla D.L.

PAVIMENTI-RIVESTIMENTI-BATTISCOPIA

Pavimento in listoni di legno di rovere/larice controilanciati con multistrato di abete o similari incollati (larg. 15/18 cm. – lung. 180/200 cm.). Il prezzo di listino dal rivenditore indicato dalla D.L. del solo materiale è stabilito fino ad un massimo di 100,00 €/mq. Gli zoccolini battiscopa ove previsti saranno in legno. Rivestimento dei bagni ad altezza di 1,20 cm in ceramica di prima produzione nazionale con colore a scelta della D.L. Il prezzo di listino dal rivenditore indicato dalla D.L. del solo materiale è stabilito fino ad un massimo di 60,00 €/mq.

SERRAMENTI ESTERNI

Ad una o due ante, in legno lamellare/alluminio opportunamente trattato e verniciato in tinta a scelta della D.L., completi di ferramenta a scelta della D.L., meccanismo ad anta ribalta per le sole finestre e complanare scorrevole ove previsto. Serratura di tipo antieffrazione e maniglie in alluminio colore a scelta della D.L., tripli vetri camera stratificati basso emissivi, con doppia camera con gas Argon, con filtro vetro selettivo spessore 40 mm (33.1+16+33.1), perfettamente sigillati sul perimetro e adeguatamente siliconati sul serramento, compreso di canalina calda.

PORTONCINI DI INGRESSO ALLE UNITA' ABITATIVE

Portoncini di sicurezza per ingresso ai vari appartamenti, di opportuna robustezza e spessore, con motivo, decoro e ferramenta a scelta della D.L., dotato di chiusura a chiave antieffrazione.

PORTE INTERNE

In legno laccate, colore a scelta tra D.L. e acquirente, di adeguato spessore, con guarnizione, senza inserimenti di vetrate o specchiature, del tipo a scelta dell'acquirente tra i modelli definiti dalla D.L.

ISOLAMENTO ACUSTICO TRA LE UNITA' ABITATIVE

Isolamento tra le distinte unità abitative con la realizzazione di doppia parete a secco con lana di roccia minerale ad alto efficientamento acustico. Isolamento acustico dei solai con materassino fonoassorbente.

ACCESSORI BAGNO

Il bagno con doccia sarà completo di:

- water e bidet in ceramica bianca, del tipo sospesi o pavimento, vaso con coperchio "soft close", marca Flaminia serie App o similari;
- lavabo e miscelatore escluso dalla fornitura;
- miscelatore bidet marca Cristina o similare, con salterello;

- miscelatore doccia ad incasso gruppo miscelatore con deviatore a 2 vie, marca Cristina o similare, con doccetta e relativo supporto;
- soffione doccia, marca Cristina serie 300 x 300 mm, completo di fissaggio a parete;
- piatto doccia della Disenia modello Join o similare, colore a scelta della D.L., dimensioni in base ai disegni esecutivi;
- tasto water marca Valsir o similare, colore a scelta della D.L.;
- box doccia escluso dalla fornitura.

In ogni appartamento è previsto l'attacco lavatrice che sarà posto come da disegni esecutivi secondo le indicazioni della D.L., ogni angolo cottura verrà dotato di arrivi acqua calda/fredda lavello e lavastoviglie con relativo scarico.

IMPIANTO ELETTRICO

Ogni utente disporrà a valle del gruppo misura, di automatico magnetotermico differenziale al quale verrà allacciata la colonna montante d'alloggio.

La stessa terminerà al quadro generale che sarà dotato di protezione differenziale e di protezione contro le sovratensioni. Tutte le unità avranno un impianto fotovoltaico da circa 6 kW, opportunamente collegato alla rete tramite un inverter. In particolare, gli appartamenti saranno dotati di apparecchiatura marca Vimar Serie Linea o similari, placche disponibili nei colori standard, centralino domotico marca Vimar mod. By-me o similare, colore a scelta della D.L., completo di accessorio per il controllo remoto dell'accensione e spegnimento del riscaldamento a distanza tramite App a connessione rete dedicata. Nota: lo stesso centralino funge da videocamera citofonica per posto esterno.

Ingresso

2 P.L. invertito/INTERROTTO

2 Prese bivalenti luci o forza

Angolo cottura

6 P.L. invertito/INTERROTTO

8 Prese bivalenti luci o forza

1 linea dedicata ad alimentazione piastre ad induzione da 4.5 kW monofase

5 Interruttori magnetotermici da posizionarsi nel quadro elettrico a sezionatura dei principali elettrodomestici: frigo, forno, lavastoviglie, forno e lavatrice;

Soggiorno/pranzo

8 P.L. invertito/INTERROTTO

8 Prese bivalenti luci o forza

1 prese tv + terrestre e satellitare + Presa telefono + DATI

1 luce emergenza ad incasso 503

1 sensore temperatura

Bagni

2 P.L. invertito/INTERROTTO

2 Prese bivalenti luci o forza

1 ventola coassiale per il ricambio aria, comandato a chiamata con temporizzatore (solo nei bagni privi di ventilazione naturale)

Camere

3 P.L. invertito/INTERROTTO

4 Prese bivalenti luci o forza

1 prese tv + terrestre e satellitare + Presa telefono + DATI

1 sensore temperatura

Giardini/terrazzi/aree verdi

4 punti luce esterni con comando deviato da almeno 2 punti dall'interno del fabbricato.

Fornitura e posa di passacavo per predisposizione antifurto.

RIFERIMENTI E MODIFICHE EVENTUALI

La D.L. si riserva il diritto di modificare la tipologia delle opere e/o degli impianti e/o dei componenti ed eventualmente sostituire i materiali che si ritenesse necessario per qualsiasi ragione tecnica e/o commerciale, sia nei locali comuni che in quelli privati, garantendo lo stesso standard qualitativo e l'efficienza di servizio.