

# CAPITOLATO TECNICO

DELLA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE IN  
VIA DELLA CIPREA PITTULONGU(SS).



## **NDICE:**

- PREMESSA;
- PROGETTO;
- SCAVI IN GENERALE;
- FONDAZIONI;
- MURATURA PORTANTE;
- SOLAI;
- SCALE;
- ISOLAMENTO ACUSTICO;
- TEGOLE;
- TRAMEZZATURE E PARAPETTI;
- MASSETTO;
- INTONACI INTERNI ED ESTERNI;
- IMPIANTI;
- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI;
- FOGNE;
- TINTEGGIATURA;
- INFISSI;
- DEPOSITO;
- INGRESSO;
- ESCLUSIONI.

## **Premessa:**

Il presente capitolato costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di compravendita dell'unità immobiliare.

La descrizione delle opere sarà strettamente tecnico in modo da illustrare come verrà costruito il tutto.

Tutte le opere descritte nel presente capitolato, verranno eseguite secondo quanto riportato nei disegni esecutivi, i lavori verranno eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia urbanistica, di sicurezza, di igiene, ed in conformità al progetto definitivo approvato dall'autorità comunale di Olbia. Tutte le opere e le forniture, se non diversamente disposto, si intendono comprensive di ogni qualsiasi onere, materiale, manodopera e assistenza necessaria per dare le opere e le forniture finite, posate e funzionanti a perfetta regola d'arte;

I materiali e le forniture da impiegare avranno le caratteristiche stabilite dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.

I materiali di finitura, messi in opera, potranno essere scelti dal cliente rispettando il budget da noi fornito, qualora il cliente decidesse di acquistare un materiale differente da quelli da noi proposti, dovrà farsi carico della spesa aggiuntiva, pagando il supplemento direttamente all'azienda fornitrice.

Ulteriori scelte personalizzate saranno regolate caso per caso solo se compatibili con il cantiere ed in accordo con l'impresa.

## **Progetto:**

Il progetto architettonico è stato elaborato e studiato in collaborazione con l'Ingegnere Carlo Corrado Sbardella, il Geom. Jessica Dalu e il Geom. Marina Dalu.

## **Scavi :**

Gli scavi sono eseguiti secondo le quote di progetto. Il materiale scavato, se idoneo e conforme alla prescrizioni di Legge, è utilizzato per i riempimenti. La parte eccedente viene trasportata in luoghi idonei al riutilizzo o smaltita.

## **Fondazioni:**

La sottofondazione viene realizzata in ciottolato per il livellamento del piano di posa delle fondazioni stesse.

Fondazioni a platea:

- Posa di telo neutro in polietilene;
- Posa rete elettrosaldata 20x20 filo 5;
- Posa di gabbie in ferro da 12 di dimensione 0.45x0.22;
- Posa di rete elettrosaldata 20x20 filo 8;
- Getto in calcestruzzo (RCK 300 kg/cmq) opportunamente vibrato;

## **Muratura portante:**

La muratura portante in elevazione è realizzata in blocchi cassero Legnobloc o Isotex di calcestruzzo con trucioli di legno. Blocco a bassa densità, dimensioni 300x500x250 mm, con inserto di EPS+GRAFITE dello spessore di cm 7. La prima fila viene posata con malta cementizia su carta taglia muro, mentre le file successive verranno posate con schiuma poliuretana. Sfalsati di mezzo blocco, da gettarsi in opera. Armatura con giunti ad incastro verticali ed orizzontali, con un solo incavo di collegamento per il C.L.S. Armatura verticale realizzata con ferro Fe 12 un tondino in ogni blocco, armatura orizzontale in

ferro Fe 8, ad aderenza migliorata, ogni 2 corsi. Utilizzo di eventuali pezzi speciali dello stesso tipo di materiali. La muratura verrà gettata con (RCK300 kg/cmq).

### **Solai:**

- Solai di calpestio in latero cemento del tipo pignatta e travetto traliccio, con rete elettrosaldata e sovrastante caldana in cemento da 4.00 cm per uno spessore complessivo di massimo 30.00 cm. Solai calcolati per sovraccarico accidentale di 250 kg/mq ed ancorati alla struttura portante mediante cordoli in calcestruzzo armato.
- Solai di copertura realizzati in legno lamellare con travi di colmo, travetti e perlinato con dimensioni stabilite dall'azienda venditrice, travetti posizionati con interasse massimo di 0.70 m. Tutto di colore bianco.

### **Scale:**

Scale interne in calcestruzzo armato con gabbie in ferro ancorate ai cordoli della struttura portante e poggianti su plinti in calcestruzzo.

### **Isolamento acustico:**

- L'isolamento acustico nei solai di calpestio è eseguito con Prebifon: è un sistema fonoisolante formato da una membrana impermeabilizzante bitume-polimero elastoplastomerica protetta con un tessuto non tessuto di polipropilene nero, accoppiata ad uno strato resiliente in tessuto non tessuto di poliestere bianco, ad elevata grammatura, avente caratteristiche fonoisolanti, sistema contro il rumore da calpestio.
- L'isolamento dei solai di copertura avviene mediante posa di Termocop, un pannello accoppiato in EPS (Polistirene Espanso Sintetizzato) specialmente studiato per la coibentazione e l'impermeabilizzazione delle coperture piane ed inclinate. Il pannello Termocop è costituito da un isolante termico in EPS a celle chiuse ed è accoppiato ad una

membrana impermeabilizzante bituminosa con cimosa laterale di sormonto su due lati.  
Spessore cm 10. Stesura di guaina vispo mm 4,00 saldata a caldo e coibentazione.

### **Tegole:**

Copertura finale con manto di tegole curve del tipo (coppo Sardo invecchiato), poste in opera con malta di calce bastarda e stuccate.

### **Tramezzature e parapetti:**

- Tramezzi in mattoni laterizio forato 8\*15\*30 murati di coltelli secondo lo spessore minimo del mattone.
- Parapetti delle verande, terrazzi e scale in mattoni laterizio forato 8\*15\*30 murati di coltello secondo lo spessore minimo del mattone. Tutti i tramezzi saranno posti in opera previa sottostante impermeabilizzazione con guaina taglia muro.

### **Massetto:**

Massetto per posa pavimento realizzato con sabbia naturale e cemento h.variabile 10-12 cm, livellato fino a copertura delle tubazioni e degli impianti;

### **Intonaci interni ed esterni:**

Intonaci in premiscelati del tipo "introprem" o similari e saranno realizzati a regola d'arte su tutti i muri, soffitti, gronde comprese. L'intonaco interno sarà rifinito a fratazzo fino, quelli esterni anch'essi a fratazzo fino a grana grossa.

## **Impianti:**

- L'impianto elettrico eseguito in conformità delle vigenti leggi: sottotraccia con conduttori in rame elettrolitico di sezione adeguata, il tutto entro canalizzazioni di tubo corrugato flessibile del tipo pesante per posa e pavimenti e leggero a parete. Collegamenti eseguiti con appositi morsetti serrafilo entro scatole di derivazione. Le apparecchiature saranno del tipo componibile, prese, interruttori, messe a terra e tutto ciò che serve a rendere l'opera perfettamente funzionanti. I materiali saranno di marca Bticino ;
- L'impianto di climatizzazione è eseguito con la realizzazione della predisposizione di climatizzazione caldo/freddo con tubazioni di collegamento tra predisposizione per unità esterna e predisposizioni interne. Gli attacchi per gli split sono previsti nel soggiorno e nelle camere da letto;
- L'impianto antenna TV verrà predisposto con tubazioni ma senza collegamenti;
- L'impianto idrico sanitario verrà realizzato completamente con tubazioni in multistrato di sezione adeguata. Tutte le tubazioni sia verticali che orizzontali degli apparecchi saranno incassate;
- L'impianto fotovoltaico sarà predisposto.
- L'impianto solare termico sarà predisposto.
- L'Impianto di condizionamento sarà predisposto.

Qualora il cliente voglia installare anche i pannelli per fotovoltaico e solare termico verrà preventivato un costo aggiuntivo da pagare a parte.

## **Pavimenti e rivestimenti:**

I pavimenti ed i placcaggi dei bagni e dell'angolo cottura saranno in gres porcellanato, messi in opera a colla.

- Scelta pavimenti interni in gres porcellanato: Budget di 25 €/mq.

- I battiscopa interni ed esterni saranno della stessa natura dei pavimenti in colore abbinato.
- Le scale saranno rivestite in granito locale, le soglie e i davanzali saranno in granito chiaro bocciardato spessore cm 5,00. I parapetti delle verande delle scale saranno rifiniti mediante granito bocciardato chiaro.

### **Sanitari e rubinetteria:**

I sanitari (water con cassetta a doppio comando ad incastro Pucci, bidet e lavabo) saranno del tipo sospeso. I bagni avranno diverse caratteristiche.

- Sanitari Sospesi Budget di € 280,00 a coppia( wc +sedile soft close +Bidet).
- Piatto doccia In Ceramica h 3cm Budget € 220,00 €/cad
- E' compreso in ogni bagno la mensola con ciotola, in alternativa mobiletto Budget 450 €/cad.
- Kit Soffione e doccia Completo Budget € 250,00
- Miscelatore Lavabo+ Miscelatore Bidet Budget € 130,00

Prezzi Iva inclusa.

### **Fogne:**

Le colonne di scarico e la rete fognaria verranno realizzate con tubazioni e pezzi speciali in pvc tipo fogna color grigio a norma. Al piede delle colonne verrà realizzato un pozzetto in cls col sifone per ispezione con chiusino in ghisa. Gli impianti fognari saranno eseguiti secondo normative vigenti e allacciati alla linea comunale.

### **Tinteggiatura:**

Tinteggiatura interna in tempera semilavabile bianca (tipo marroncolor, Mirabilia traspirante), esterna bianca in quarzo o pitture lavabili o elastoplastiche (tipo marroncolor).

### **Infissi:**



- Le porte interne possono essere di due tipi:
- Ad un'anta in legno massello di Okumè color bianco venato, a due pannelli quadrati, spessore anta e telaio 4,5cm, montante anta traversa superiore e centrale da cm 12x4.5 mentre la traversa inferiore è di 17x4.5. Le maniglie saranno di colore argento;
  - Ad un'anta tamburata in legno Frassino trasversale, lavorate o lisce. Le maniglie saranno di colore argento.



Porta tamburata in legno Frassino liscia.



Porta tamburata in legno Frassino lavorata.



Porta in legno massello di Okumè color bianco venato.

- Le porte finestre saranno realizzate in alluminio o PVC a taglio termico di colore laccato bianco (colore 90/10), con vetrocamera doppia 6/7-15-4 a basso emissivo, antinfortunistico .
- Le finestre saranno realizzate con profilo in alluminio o PVC taglio termico di colore laccato bianco (colore 9/10) con vetrocamera 6/7-15-4 a basso emissivo, antinfortunistico.
- Le persiane saranno in alluminio o PVC di colore laccato bianco (colore 9/10) e verranno fornite solo per le camere.

### **Deposito:**

Ogni appartamento è dotato di un deposito d'acqua da 2.000 litri completo di pompa sommersa.

### **Ingresso:**

Ogni appartamento avrà ingresso indipendente, chiuso con cancello zincato (come da render).

E' inclusa la piscina, quest'ultima sarà a skimmer.

E' incluso il prato come da render.

I viali verranno ultimati con posa di autobloccanti o pavimento a discrezione dell'impresa venditrice.

Ogni appartamento sarà fornito di predisposizione per l'allaccio dell'acqua e della corrente elettrica.

### **Esclusioni:**

Non sono comprese nel prezzo stabilito dell'unità immobiliare, così come indicato nel preliminare di vendita, le seguenti opere, forniture e prestazioni:

- Gli allacciamenti ai pubblici servizi: enel, acquedotto, gas, telecom e equivalenti;
- Tutto quello non esplicitamente e dettagliatamente riportato nella presente descrizione.

