

STUDIO COLACI
ING. COLACI VITO WILLIAM
CARNAGO (21040)
PIAZZA DIAZ n. 4

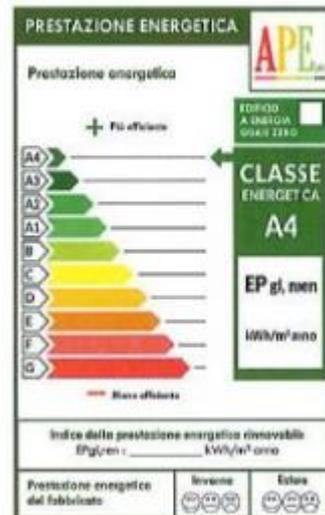


ALLEGATO B

NIZZOLINA DI MARNATE (VARESE) VIA BREMBO



CLASSE ENERGETICA



OGGETTO: CAPITOLATO TECNICO-DESCRITTIVO DELLE OPERE

INDICE:

1. STRUTTURE E IMPERMEABILIZZAZIONI
2. TETTI SOLAI E COPERTURE
3. MURATURE E TAMPONAMENTI PERIMETRALI
4. TAVOLATI INTERNI E DIVISORI
5. SOTTOFONDI
6. INTONACI INTERNI ABITAZIONI
7. INTONACI ESTERNI
8. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI PAVIMENTI BAGNI E CUCINE
9. CORSELLI STRADA PRIVATA E AREE DI MANOVRA
10. BALCONI E TERRAZZI
11. SOGLIE E DAVANZALI DI FINESTRE E PORTE FINESTRE
12. SERRAMENTI E TAPPARELLE ESTERNI
13. PORTE INTERNE E PORTONCINI DI PRIMO INGRESSO
14. SERRANDE BOX
15. OPERE IN FERRO
16. IMPIANTI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

17.IMPIANTO IDRICO SANITARIO APPARECCHI SANITARI

18.IMPIANTO DI VENTILAZIONE CONTROLLATA

19.IMPIANTO ELETTRICO E DI ALLARME

20.IMPIANTI ESTERNI ED ALLACCIAMENTI

PREMESSA:

Obbiettivi e contenuti:

Il capitolato tecnico-descrittivo ha lo scopo di consentire ai promissari acquirenti la valutazione del livello qualitativo complessivo e particolare dell'intervento. Nelle pagine a seguire sono descritti i sistemi di copertura, le opere edili, le strutture, i serramenti, i pavimenti, le porte, la sistemazione delle aree esterne, gli impianti meccanici e gli impianti elettrici. In generale relativamente alla tipologia dell'edificio riteniamo di aver adottato i criteri costruttivi, le tecniche, i materiali più innovativi e più performanti presenti sul mercato.

Materiali e processi produttivi:

Al fine di garantire i più elevati standard qualitativi – tutti i materiali impiegati sono a norma di regolamento 305/2011 (ex direttiva europea 89/106/CEE) relativo ai prodotti da costruzione e marcatura CEE – tutti i processi operativi sono a qualità assicurata e sono certificati secondo le norme UNI EN ISO 9001-2008.

Classe energetica:

La certificazione energetica è definita secondo quanto stabilito dal DL. 311/2006 e secondo quanto stabilito dal DGR 3868/ 17 luglio 2015. Gli edifici in base alla normativa vigente sono in classe A, la migliore a oggi prevista.

Varianti:

Prima della presentazione del progetto definitivo possono essere rivisitate le scelte progettuali relative alla distribuzione degli spazi interni.

Ogni variante sul campionario proposto nel presente capitolato, potrà essere rivisto in riduzione o in aumento prezzo. (finiture)

Di seguito si analizzeranno tutte le principali caratteristiche del fabbricato in progetto, precisando che le forniture indicate saranno da confermare prima dell'ordine definitivo in quanto dipendenti la disponibilità delle materie prime e dai relativi costi conseguenti che non dovranno subire aumenti superiore del 5%. Nel caso di aumenti superiori al 5%, gli importi verranno assorbiti dai promittenti acquirenti, previa comunicazione e accordo tra le parti.

Come definito dalle parti, successivamente alla data di sottoscrizione della proposta di acquisto, il professionista e la società si impegnano a valutare eventuali aumenti budget ed eventuali varianti di progetto in funzione alle richieste del promissario acquirente.

1.STRUTTURE E IMPERMEABILIZZAZIONI

Le strutture del fabbricato saranno realizzate con fondazioni di tipo continuo/ platea in cemento armato gettato in opera. Le strutture relative all'involucro ed alla copertura dei fabbricati saranno in legno. Come da progetto strutturale depositato presso l'ente.

Il solaio sarà in legno controsoffittato/a vista.

Le parti a contatto con il terreno (solai, muri, ecc.), verranno impermeabilizzate ove necessario.

2.TETTI SOLAI E COPERTURE

La **copertura** sarà di tipo inclinato con manto in lamiera aggraffata.

Il pacchetto rispetterà quanto previsto nel progetto energetico strutturale e architettonico in funzione alle scelte del progettista.

In corrispondenza di tutte le canne d'esalazione, canne fumarie, ventilazioni saranno posti sul tetto dei torrini aventi le dimensioni interne almeno pari a quelle delle canne secondo il progetto impiantistico. I pluviali e le lattonerie in genere saranno realizzati in lamiera comunque di sezione tale da garantire lo smaltimento delle acque meteoriche.

3.MURATURE E TAMPONAMENTI PERIMETRALI

Le chiusure perimetrali dell'edificio saranno realizzate in legno, con sistema a telaio, di adeguato spessore con caratteristiche e spessore tali da soddisfare i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di abbattimento termico e acustico, in materia strutturale rispetterà la normativa vigente NTC 2018.

4.TAVOLATI INTERNI E DIVISORI

I tavolati interni a separazione di tutti i locali saranno realizzati in cartongesso con sistema a secco.

5.SOTTOFONDI

A solo piano terra, ai fini di copertura degli impianti idrico-sanitario ed elettrico verrà realizzato un primo sottofondo in cemento cellulare espanso o in sabbia e cemento alleggerito con polistirolo di altezza pari a circa 8-10 cm.

Prima della posa verrà effettuato uno shock termico per evitare successive rotture del sottofondo. Il tutto garantirà un ottimo confort anche a livello acustico tra i piani dell'unità immobiliare. Il tutto in funzione alla stratigrafia prevista dal progettista.

6.FINITURA DELLE SUPERFICI INTERNE DEL FABBRICATO

I plafoni e le pareti/contropareti perimetrali d'abitazione saranno finiti con lastre in cartongesso con finitura a civile o gesso. Si veda punto 3.

7. INTONACI ESTERNI

Le facciate saranno finite a cappotto, con doppia rasatura, con prodotto a base cemento con interposta rete in fibra di vetro e successiva mano di finitura con pitturazione colorata.

Le eventuali superfici esterne saranno rifinite in lastre tipo acqua panel faccia a vista con primer e relativa pitturazione.

8. PAVIMENTI E RIVESTIMENTI PAVIMENTI BAGNI E CUCINE

Sono previsti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato 1° scelta/o pavimento flottante, a correre con fuga adeguata

Il rivestimento dei bagni è posato su tutte le pareti verticali per h. 1,20 e le pareti doccia per un'altezza di m 2,20.

Il battiscopa, ove previsto, è in legno inchiodato o incollato in tinta con le porte da capitolato.

A favore dei promissari acquirenti è allestita in cantiere o presso il rivenditore una ampia campionatura dei materiali di finitura. Sempre presso il fornitore dell'impresa, i promissari acquirenti possono effettuare a loro gradimento scelte alternative concordando direttamente prezzi.

9.CORSELLI STRADA PRIVATA E AREE DI MANOVRA

I pavimenti degli spazi di manovra verranno realizzati con una pavimentazione in masselli autobloccanti in calcestruzzo con finitura superiore al quarzo, a scelta dal committente fra una gamma di materiali proposta dal venditore. Come indicato negli allegati grafici a rispetto della superficie verde drenante.

10.BALCONI/MARCIAPIEDI

Eventuali balconi e marciapiedi saranno rivestiti con piastrelle di grès di prima qualità, monocottura antigelivo con relativo zoccolino. Oppure in legno impregnato in autoclave per esterni, per maggiore garanzia di manutenibilità.

11.SOGLIE E DAVANZALI DI FINESTRE E PORTE FINESTRE

Le soglie e i davanzali saranno in pietra conformante al progetto architettonico, comunque come indicato dal progettista.

12.SERRAMENTI E TAPPARELLE ESTERNI

I serramenti esterni per portefinestre e finestre saranno ad una o più ante a battente apribili verso l'interno e saranno realizzati in pvc bianco di colore bianco conformi al progetto energetico, compreso sistema a ribalta, unitamente ai vetro-camera (doppio), saranno della tipologia tale da essere conformi a quanto previsto dalle leggi in materia di isolamento termico e abbattimento acustico. Maniglie bianche 3 aperture inclusa la micro ventilazione.

Le serrande avvolgibili saranno costituite da elementi in alluminio coibentato di colore standard, l'intero blocco del serramento sarà realizzato adeguatamente coibentato.

13.PORTE INTERNE E PORTONCINI DI PRIMO INGRESSO

Le porte interne saranno in legno con finitura in laminato, completa di n° 3 anuba con rosetta/bocchetta finitura cromo satinata, maniglia di serie in alluminio finitura cromo satinata, coprifili telescopici piatti, i colori delle porte saranno a scelta fra una gamma di colori proposta dalla parte venditrice.

Il portoncino d'ingresso, sarà ad un'anta cm 90x210, munito di serratura di sicurezza e di serratura di servizio, con chiavi codificate in pvc.

14.SERRANDE BOX

La serranda del box sarà del tipo sezionale con movimento elettrificata, realizzata in pannelli coibentati preverniciati di colore bianco puro "ral 9016"/grigio, con finitura gofrato stucco, tali da garantire le superfici di aerazione previste dalla normativa antincendio per mezzo di fori o griglie.

15.OPERE IN FERRO/LEGNO

I parapetti dei balconi saranno in ferro, a disegno semplice, ad esclusione del parapetto della scala interna eseguito in muratura verrà finita con intonaco, come il resto della casa.

16.IMPIANTI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'edificio sarà servito da un sistema di riscaldamento con produzione combinata affidata ad una pompa di calore condensata ad aria, il sistema "inverter" garantirà sempre i mini costi gestione.

Il sistema nel suo complesso garantirà una copertura adeguata alle leggi sul contenimento energetico da fonti rinnovabili per riscaldamento raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria. Il sistema di emissione sarà in pannelli radianti a pavimento con termoregolazione suddivisa per zona notte/giorno ed eventuale esposizione differente. Nei bagni saranno il ricircolo d'aria sarà garantito da un sistema di ventilazione meccanica controllato.

17. IMPIANTO IDRICO SANITARIO APPARECCHI SANITARI

Gli apparecchi sanitari e le rubinetterie saranno a scelta del committente fra una gamma proposta dal venditore, per i sanitari e per i rubinetti modelli "Ideal Standard" o similari.

L'attacco lavatrice sarà predisposto in uno dei bagni o lavanderia così come da progetto esecutivo.

Nel bagno al piano terra sarà prevista la piatto doccia effetto resina cm 100x100, mentre nel bagno al piano primo sarà prevista una vasca da bagno. Esclusi lavandini e relativi mobili.

18.IMPIANTO DI VENTILAZIONE CONTROLLATA

La casa sarà dotata di impianto per la ventilazione controllata, questo tipo di impianto serve per:

- Raggiungere e mantenere un ottimo livello della qualità dell'aria negli ambienti.
- Notevole risparmio energetico, conforme alle nuove normative edili.
- Preservazione nel tempo delle strutture dell'edificio eliminando fenomeni di infiorescenza sulle pareti dovute ad un errato o disomogeneo controllo dell'umidità.

19.IMPIANTO ELETTRICO E DI ALLARME

L'impianto elettrico verrà realizzato con la distribuzione di tubazioni flessibili serie pesante, posate a pavimento e sottotraccia.

Gli interruttori e tutti i frutti saranno della serie "bticino living o analoghi", compreso di placche di copertura in Tecnopolimero.

Il comando delle tapparelle elettriche avverrà sia dal posto.

Verrà posizionato un centralino per poter sezionare le varie utenze presenti nell'impianto.

L'impianto di massa terra verrà realizzato tramite paline e collegamento con le armature delle fondazioni.

La linea dal contatore al centralino generale avrà la sezione necessaria per una potenza contrattuale di 6 KW.

Verrà predisposto con tubazioni sotto traccia l'impianto d'antifurto e telecamere.

Verrà installato un impianto videocitofonico ai piani completo con posto esterno "Sfera New o similare" della Ticino, e un posto interno videocitofonico "Vivavoce Classe 100x o similare".

Verranno posate delle tubazioni verso l'esterno per poter alimentare eventuali lampade e cancello elettrico. I lampioni e la loro posa in opera sono esclusi.

Verrà installato un impianto fotovoltaico che garantirà i requisiti minimi di legge richiesti dalle normative vigenti, sono esclusi gli accumulatori di energia. (4.5 Kwatt di fotovoltaico salvo progetto energetico).
Verrà predisposta l'antenna per il digitale funzionante, e la predisposizione per il satellitare.

Al termine dei lavori verrà rilasciata la dichiarazione di conformità dell'impianto.

20.IMPIANTI ESTERNI ED ALLACCIAMENTI

Gli impianti esterni di fognatura, acquedotto, fornitura elettricità, televisivo e telefonico verranno realizzati entro il confine del lotto di pertinenza, con le specifiche di volta in volta richieste dagli enti fornitori; si intendono compresi i manufatti realizzati normalmente sulla recinzione di confine o in prossimità e i cavidotti o condutture di erogazione, i pozzetti, i chiusini e quanto necessario alla corretta installazione.

Lo schema fognatura prevede una linea acque chiare (piovane) con pozzetti alla base dei pluviali e griglie nelle zone impermeabili, convogliamento acque con tubi sotterranei in pvc pesante fino a un successivo pozzo perdente.

La linea acque nere (scarico bagni e cucina) prevede pozzetti di ispezione in prossimità della linea di uscita dal fabbricato, il convogliamento delle acque con tubi sotterranei in pvc pesante fino al sifone Firenze di ispezione e prelievo in prossimità del confine e allaccio con stacco esistente alla fognatura comunale.

Sarà previsto un attacco esterno per l'acqua potabile

NOTE: PER LE TONALITA' CROMATICHE E MATERICHE SI FA RIFERIMENTO A QUANTO RILEVABILE ALLA DATA ODIERNA IN CANTIERE

FIRME PER ACCETTAZIONE CAPITOLATO:

LONATE CEPPINO, IL: 12/06/2024

PROMISSARIO ACQUIRENTE PER ACCETTAZIONE

PROMISSARIO ACQUIRENTE PER ACCETTAZIONE

IL PROMITTENTE VENDITORE
