

Committente: TEDESCO MARIO DITTA INDIVIDUALE- VICOPISANO (PI)
Progetto per la costruzione di una villetta unifamiliare monopiano con annessi e pertinenze esclusive



CAPITOLATO DEI LAVORI

DESCRIZIONE DELL'INSEDIAMENTO

Il compendio oggetto di interventi di sostituzione edilizia è posto in Cascina, località San Prospero, via R. Giusti.

Trattasi di un lotto di terreno sul quale insistono alcuni manufatti di remota costruzione destinati alla demolizione per un successivo recupero delle volumetrie finalizzato alla realizzazione di una villetta unifamiliare che si svilupperà su unico piano fuori con ampio giardino esclusivo e un piccolo edificio in muratura che ospiterà l'autorimessa e un locale di servizio.

Gli interventi previsti ricadono nell'ambito della sostituzione edilizia di manufatti preesistenti in area storica .

Il progetto prevede la realizzazione di:

- Fabbricato principale:"

Villetta per civile abitazione elevata di unico piano fuori terra costituita da ingresso in soggiorno, ampio soggiorno con zona pranzo, cucina con ampia veranda, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera singola, due bagni e due ripostigli.

L'abitazione è circondata sui quattro lati da un ampio resede esclusivo a uso giardino.

A ovest dell'edificio principale sarà realizzato un piccolo fabbricato autonomo da destinare ad autorimessa e locale tecnico con antistante spazio pavimentato da utilizzare per i posti auto all'aperto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Demolizioni :

Si prevede la demolizione di tutti i manufatti presenti sul lotto di terreno.

Fondazioni:

E' prevista la realizzazione di fondazioni in cemento armato delle dimensioni previste dal calcolo. Il solaio del piano terreno sarò realizzato con elementi componibili tipo igloo fino alla quota di calpestio.

Strutture in elevazione e tramezzi:

Saranno realizzate nuove pareti portanti perimetrali e interne in blocchi POROTON sismici con spessore variabile da cm. 25 a cm. 30
Le nuove pareti saranno intonacate con intonaco premiscelato nella faccia interna .

I tramezzi saranno realizzati in mattoni forati leggeri intonacati . Le pareti esterne saranno rivestite con sistema a cappotto e rasatura armata con intonachino colorato con colore a scelta della direzione lavori ; quelle interne saranno pitturate con prodotti ai silicati di calce.

Solai

Si prevede di copertura del piano terreno sarò realizzato con travetti in legno lamellare armato e pianelle in cotto smaltato o pannelli isolanti

Il solaio intermedio sarò pure consolidato e coibentato acusticamente. Il solaio a copertura del primo piano sarò demolito e ricostruito secondo le previsioni di calcolo.

Copertura:

La copertura sarò realizzata a tetto con struttura tipo "compound" in travetti di legno lamellare e pianelle di cotto interposte tra i travetti con sovrastante soletta in cls. Il manto è previsto del tipo "toscano" con coppi e tegole o similari Sulla copertura verrà realizzato uno strato isolante in lana minerale secondo le prescrizioni previste dal progetto con sovrastante idonea impermeabilizzazione .

Lo smaltimento delle acque piovane sarò assicurato da docce , canali e pluviali in simi rame convogliate a terra in appositi pozzetti collegati alla fognatura stradale.

Sulla copertura verranno posti in opera i sistemi atti a garantire lo svolgimento delle opere di manutenzione in assoluta sicurezza (linea vita) con adeguata accessibilità.

Tubazioni di scarico:

Il fabbricato sarò corredato di adeguati scarichi per l' evacuazione delle acque bianche e nere collegati all'impianto di fognatura preesistente lungo la strada pubblica. Le tubazioni di scarico all'interno dell' abitazione saranno del tipo Geberit silent. Il percorso delle tubazioni negli spazi esterni dovrò essere concordato con la D.L.. E' prevista il convogliamento nella fognatura comunale presente nella strada .

Pavimenti

E' prevista la realizzazione di un massetto coibente e materassino antirumore..

I pavimenti saranno in gres porcellanato del prezzo base di acquisto di € 25,00 (venticinque /00) montato a colla a regola d'arte con posa lineare e fugatura realizzata con prodotti specifici ; le soglie esterne saranno in pietra serena dello spessore di cm. 3. La pavimentazione esterna sarò realizzata in cotto o gres porcellanato simil cotto.

In corrispondenza di ogni finestra verrà posto un davanzale in pietra serena di cm. 4 di spessore.

In tutte le altre stanze verrà posto uno zoccolino battiscopa in legno dell'altezza di cm.7 con finitura simile a quella delle porte interne.

Sarò possibile per l'acquirente effettuare una scelta personalizzata dei prodotti da un campionario che sarò allestito presso un rivenditore specializzato nel settore.

Infissi interni

Le porte interne saranno del tipo tamburato con finitura in laminato e complete di ferramenta.

Il telaio sarò realizzato in listellare di abete impiallacciato. Sarò possibile per l'acquirente effettuare una scelta personalizzata del prodotto da un campionario che sarò allestito presso un rivenditore specializzato nel settore.

Il portoncino di accesso sarò del tipo blindato . Le imbotti dovranno ricoprire tutto lo spessore del muro al quale sono ancorate.

Tutti gli infissi saranno corredati di maniglie e ferramenta in ottone satinato.

Infissi esterni

Infissi in PVC Classe "A" clima "S" spessore telaio 70 mm. a 5 camere di tenuta, profilo anta 80 mm a 5 camere di tenuta con doppia guarnizione di tenuta, rinforzati con profilati in acciaio zincato di adeguato spessore. Ferramenta a nastro a elevata resistenza agenti

atmosferici e aggressione salmastra. Sistema anta/ ribalta su anta con maniglia e leva di sgancio su anta di aspetto. Completi di vetro camera 4-15-6/7 per finestre e 6/7-15-6/7 per porte finestre.

Finitura a scelta della DD.LL.

Persiane in alluminio colore RAL a scelta della direzione lavori

Impianto idraulico

L'abitazione sarà dotata di impianto di distribuzione acqua calda e fredda con tubazione in multistrato completa di idonea coibentazione. Il collegamento tra il vano contatore e l'abitazione sarà realizzato con tubazione in polietilene di adeguata sezione.

In ogni abitazione gli impianti saranno completati con :

- rubinetti di chiusura acqua ai vari contatori da porsi dove indicherà ACQUE spa e in prossimità dell'abitazione;
- rubinetti di chiusura a cappuccio per bagni e wc;
- tubazioni scarico e canne di ventilazione in geberit silent dal marciapiede perimetrale fino alla copertura (bagni diam. 110 e cucine diam. 75);
- tubazioni di scarico bagni, wc, lavatrice, pilozzo .
- lavabi monoforo su colonna serie Selnova PRO colore bianco;
- wc. serie Selnova PRO filo muro completo di sedile;
- bidet monoforo serie Selnova PRO filo muro;
- cassette da incasso geberit a doppia erogazione;
- mix lavabo con saltarello serie Eurostyle ditta Grohe colore cromo o similari ;
- mix bidet con saltarello serie Eurostyle ditta Grohe colore cromo o similari;
- piatto doccia dim. 070x 0.90 Ceramica Dolomite o similari completa di cabina;
- mix. doccia da incasso ;

Arredamento cucine

Tutte le cucine saranno dotate di:

- a) impianto di tubazione acqua calda e fredda e scarico per lavello in Geberit fino alla linea di fognatura nera;
- b) un rivestimento con mattonelle di ceramica del prezzo base di acquisto di € 25,00 (venticinque/00) per un'altezza di m. 1,60 posto sulla parete attrezzata per uno sviluppo di m. 3,60

Arredamento bagni principali

Tutti i bagni saranno dotati di:

- a) un rivestimento con mattonelle di ceramica del prezzo base di acquisto di € 25,00 (venticinque/00) al mq. per un'altezza di m. 1,20 o m. 2,20 nella zona doccia oltre alla posa in opera di eventuali listelli o decori che saranno acquistati direttamente dagli acquirenti.

Impianto di riscaldamento/condizionamento

INVOLUCRO EDILIZIO DELL'IMMOBILE,

L'edificio è stato progettato per garantire il rispetto degli standard di legge :

(Decreto Legislativo 19 agosto 2005 N.192 Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 N.311Decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009 N.59 Decreto Legislativo 30 maggio 2008 N.115)

Per il raggiungimento delle prestazioni energetiche previste dal calcolo si effettueranno accorgimenti tecnici di coibentazione, sia delle strutture esistenti che delle strutture ex novo nel rispetto dei dettami normativi e delle soluzioni di confort termo igrometrico e nello specifico:

- Isolamento a cappotto delle facciate;
- Isolamento contro terra per i piani terra e isolamento sia del solaio di sottotetto che della copertura

A) IMPIANTO TERMICO e/o CONDIZIONAMENTO

IMPIANTO TERMICO con sistema realizzato con Pompa di calore, campo di funzionamento con temperatura esterne da -10 °C a +40 °C - Ridotte emissioni sonore.

Potenza termica massima in riscaldamento > 7.0 kw

Controllo di temperatura mandata impianto riscaldamento.

Distribuzione impianto di riscaldamento a pavimento radiante con tubazione in polietilene reticolato da applicarsi su pannello adesivo performato , completo di bordo perimetrale, collettori ecc.

Previsione nei soli bagni di installazione di scaldasalviette elettrico con potenza da 400 w per il riscaldamento.

Impianto termico acqua calda sanitaria mediante installazione di scaldacqua elettrico con tecnologia ibrida Pompa di calore/resistenza, classe A, installazione interna ai locali serviti. Sistema di memorizzazione e controllo dei cicli giornalieri. Accumulo di 80 L a T di 53°C in modalità risparmio energetico.

La macchina esterna sarà posizionata nel resede esclusivo

Nell'abitazione sarà realizzata la predisposizione per l'installazione di split per impianto di condizionamento. L'intervento consisterà in: installazione di cassetta da incasso completa di tubazione da collegare all'unità esterna; tubazione scarico condensa e alimentazione elettrica.

B) IMPIANTI DA ENERGIE ALTERNATIVE

E' prevista la realizzazione di un impianto fotovoltaico con potenza 4 kw completo di inverter ibrido, moduli cristallini, batteria da accumulo da 5Kwp, quadri elettrici progettazione e installazione.

Impianto solare termico con pannello e serbatoio di accumulo da installare nel locale tecnico o in altra posizione indicata dalla direzione dei lavori.

Impianto elettrico

Gli impianti elettrici saranno realizzati con l'osservanza di tutte le norme di legge e di regolamento vigenti ed in particolare alla Legge n. 46/90 in materia di sicurezza degli impianti e comunque avranno caratteristiche costruttive, di sicurezza e prestazioni adeguate alle specifiche funzioni cui sono destinati i locali in oggetto.

L'impianto elettrico sarà realizzato in tubo corrugato di polivinile posto sotto intonaco e comprendente: la rete di distribuzione interna dal quadretto, i conduttori, le scatole di derivazione, le scatole a frutto, i frutti, impianto di terra, impianto citofonico e TV.

Le tubazioni avranno un percorso nei limiti del possibile orizzontali-verticali e l'impianto sarà realizzato con ottimi materiali ammessi al marchio italiano di qualità I.M.Q. ed eseguito a perfetta regola d'arte nell'osservanza delle norme vigenti.

Le apparecchiature impiegate per la realizzazione di detto impianto, saranno del tipo componibile certificato serie VIMAR PLANA o similari, approvate preventivamente dalla DD.LL.

In generale tutte le apparecchiature proposte, saranno estremamente valide, prodotte dalle migliori case e realizzate con particolare attenzione specie per quanto riguarda l'affidabilità globale del sistema e comunque certificate con marchio "CEI" e IMQ.

E' compresa la linea di collegamento principale dagli interruttori generali ai singoli centralini o utenze speciali realizzate con cavi antifiamma tipo Pirelli RG5 di sezione adeguata per installazione contatore da kw 6,0 posati entro tubazioni interrato predisposte fino al vano contatori ENEL

a) Impianto TV

Fornitura e posa in predisposizione di impianti centralizzati per la ricezione dei programmi italiani DIGITALE TERRESTRE - Sono comprese le antenne riceventi che saranno montate su palo in acciaio da mt. 3.00 controventato mediante cavetti in acciaio inox . Linea dal sottotetto alle singole prese, ripartitori, cassette di derivazione e prese di uscita tutte da incasso. Doppi Cavi coassiali da 75 ohm in polietilene espanso a bassa cifra di perdita alloggiato in canalizzazione p.v.c. incassata sotto intonaco e indipendente da quella degli altri impianti. Prese coassiali VIMAR PLANA con placca dello stesso tipo di quella usata per gli apparecchi di comando del fabbricato.

Ciascuna abitazione avrà a disposizione n. 3 prese tv.

b) Impianto citofonico

L'impianto video-citofonico sarà costituito da un apparecchio posto presso il cancello pedonale fronte strada e comprenderà la linea di alimentazione, portiere elettronico all'interno, pulsantiera luminosa e apri-cancello.

c) Quadretto

Nell'abitazione sarà installato un quadretto da incasso contenente i necessari interruttori magnetotermici a protezione linee FM e luci completi di linea fino ai contatori Enel .

Il centralino di comando sarà composto da:

- N° 1 interruttore magnetotermico 2x25 A generale
- N° 2 interruttore differenziale 2x25 A Sub generale 1
- N° 1 interruttore magnetotermico 2x16 A linea prese;
- N° 1 interruttore magnetotermico 2x10A linea luce;
- N° 1 interruttore magnetotermico 2x10 A linea frigo;
- N° 1 interruttore magnetotermico 2x10 A linea lavastoviglie;
- N° 1 interruttore magnetotermico 2x10 A linea prese piano cucina;
- N° 1 interruttore magnetotermico 2x10 A linea lavatrice;
- N° 1 interruttore magnetotermico 2x10 A linea condizionatori;

d) Campanello

In ogni abitazione sarà posto in opera, al di fuori della porta di ingresso un pulsante con targhetta e suoneria all'interno con alimentazione trasformata (12W)

e) Impianto allarme

Predisposizione dell'impianto di allarme eseguito con sola tubazione sottotraccia per collegamenti volumetrici e a contatto per gli infissi esterni, predisposizione allaccio sirena e centralina; compreso infilaggio dei cavi.

f) Descrizione dei punti luce e prese

Ingresso

- n. 1 punto luce invertito + T
- n. 1 presa 2 x 16A
- n. 1 punto luce interrotto + T

Cucina

- n. 2 punti luce interrotto + T (cappa)
- n. 2 prese 2 x 16A + T protette da fusibili
- n. 2 prese 2 x 10A + T
- n. 1 presa 2 x 16A + T

Soggiorno

- n. 2 punti luce invertiti + T
- n. 3 prese 2 x 10A + T
- n. 2 prese 2 x 16A + T
- n. 1 presa TV
- n. 1 luce di emergenza

Camera

- n. 1 punto luce invertito + T
- n. 2 chiamate campanello
- n. 2 prese 2 x 16A + T
- n. 2 prese 10A + T
- n. 1 presa tv

Camerina

- n. 1 punto luce deviato + T
- n. 2 prese 2 x 16A + T
- n. 2 prese 2 x 10A + T
- n. 1 chiamata campanello interno
- n. 1 presa tv

Disimpegno

- n. 1 punto luce invertito + T
- n. 1 presa 2x16A+T
- n. 1 luce di emergenza

Bagni

- n. 2 punti luce interrotti
- n. 1 presa 2 x 10A + T
- n. 1 chiamata campanello interno

Ripostigli

- n. 1 punto luce interrotto + T
- n. 1 presa 2 x 10A + T

Giardino

Predisposizione impianto con tubazione distinta dal centralino ad idoneo pozzetto esterno e fornitura e posa in opera di 3 – 4 apparecchi illuminanti a scelta della direzione lavori ;

Garage

n. 1 punto luce interrotto + T
n. 1 presa 2x16A+T
n. 1 luce di emergenza

Locale tecnico

n. 1 punto luce deviato + T
n. 2 presa 2x16A+T
n. 1 luce di emergenza

Impianto gas

Non è previsto impianto gas in quanto il riscaldamento-raffrescamento sarà a pompa di calore a energia elettrica. Il piano cottura dovrà quindi essere di tipo elettrico o a "induzione"

Pavimentazione marciapiede e finitura spazi esterni

La pavimentazione dei marciapiedi perimetrali e dei porticati, sarà realizzata con mattonelle in gres porcellanato o cotto. La pavimentazione delle aree carrabili sarà pavimentata con masselli autobloccanti con tipologia forma e colore a scelta della direzione lavori

La recinzione perimetrale prevede la sostituzione del sistema pali e rete con altri con altezza di m. 1,50 da misurare al di sopra del cordolo in c.a. esistente. Lungo la recinzione perimetrale sarà messa a dimora una siepe in laurus nobilis (alloro) .

Nei giardini dovrà essere realizzata la sistemazione e la pulizia del terreno previa asportazione dei materiali di risulta o della massicciata preesistente.

Sono inoltre previste tutte le opere esterne necessarie per lo smaltimento dei liquami e delle acque piovane secondo le prescrizioni della DD.LL. e tutte quelle necessarie per gli allacciamenti ai pubblici servizi o per i collegamenti funzionali (vani contatori, pozzetti ecc.) per Enel, e civico (acquedotto) dall'abitazione al vano contatori che sarà posizionato ove indicato dagli Enti.

L'accesso carrabile e pedonale sarà dalla via R. Giusti con arretramento rispetto al filo stradale in modo da consentire un comodo accesso al giardino oppure una sosta temporanea.

Saranno posti in opera un cancello carrabile motorizzato a due ante e un cancello pedonale dotato di serratura elettrica entrambi realizzati in ferro zincato e verniciato a forno.

CONVENZIONI

L'abitazione e i suoi annessi dovranno essere completate con le caratteristiche previste dal capitolato e comunque di tutte le opere anche non previste dal capitolato necessarie per rendere il fabbricato agibile e funzionalmente allacciabile ai pubblici servizi.

La società provvederà ad espletare tutte le necessarie pratiche per l'allacciamento elettrico e al civico acquedotto, a realizzare le canalizzazioni entro terra e a realizzare il vano contatori nel rispetto delle prescrizioni fornite dagli Enti erogatori dei servizi..

Gli acquirenti dovranno rimborsare pro- quota le suddette spese e provvedere direttamente alla sottoscrizione dei relativi contratti con gli Enti erogatori dei servizi assumendosi i relativi costi di installazione e attivazione.

La società e la Direzione lavori si riservano di modificare la scelta sui materiali con altri di eguale valore o individuare una soluzione distributiva migliore senza alterare la superficie complessiva dell'abitazione oggetto di vendita o variare la tecnica costruttiva nel rispetto delle norme vigenti.

Eventuali variazioni richieste dagli acquirenti dovranno essere preventivamente concordate con la direzione lavori e con la proprietà e valutate preventivamente nei costi.

Nel caso di sottoscrizione del preliminare durante il corso dei lavori si dovranno intendere accettate tutte le opere realizzate fino a quella data che possono aver modificato o superato il capitolato stesso.