
**CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE
INTERVENTO EDILIZIO
VIA PONTEBUCCO
SAN LAZZARO DI SAVENA**

Capitolato di vendita
Agg. 11/07/2024

NOTE E PREMESSE GENERALI

-Varianti individuali.

All'interno di un periodo di tempo definito dalla DL, in dipendenza dello stato di avanzamento dei lavori, l'acquirente avrà a disposizione un servizio per la personalizzazione dell'alloggio, coordinato e gestito dal personale tecnico dell'impresa costruttrice.

L'acquirente potrà intervenire rispetto ad una griglia di possibilità riguardanti la scelta delle porte interne, degli apparecchi sanitari, delle rubinetterie, dei pavimenti e dei rivestimenti.

La scelta dei materiali potrà avvenire solamente tra le proposte dell'Impresa esecutrice e dai suoi fornitori: in alcun caso sarà concessa la possibilità di scelta e posa di materiali individuati al di fuori delle aziende fornitrici dell'Impresa o forniti direttamente dal Cliente.

L'acquirente potrà inoltre proporre modifiche alla distribuzione interna e all'impiantistica del proprio alloggio, nella misura consentita dalle norme igienico sanitarie ed edilizie vigenti ed in conformità con il programma lavori.

-Modifica in corso d'opera.

I materiali e le soluzioni tecniche e costruttive indicate nella presente relazione sono suscettibili di variazioni in sede di stesura definitiva degli elaborati costruttivi ed in corso d'opera.

La Direzione dei Lavori Generale, di concerto con il Progettista ed il Direttore dei Lavori delle Strutture, ha la facoltà di introdurre tutte le variazioni e modificazioni alle strutture portanti ed agli altri sottosistemi costituenti l'organismo edilizio che potrà ritenere, a suo insindacabile giudizio, necessarie alla buona riuscita dell'opera.

In particolare, anche le quote ed i dati metrici potranno subire variazioni durante la definizione dei particolari costruttivi ed in corso d'opera, a causa delle normali necessità e delle tolleranze di carattere costruttivo.

-Contabilità Varianti.

Eventuali modifiche, variazioni o sostituzioni richieste dall'Acquirente che modifichino quanto stabilito dal presente capitolato e dai disegni sottoscritti dalle parti contraenti, se possibili, verranno eseguite solo se comunicate in tempo utile e con conferma d'ordine firmata dall'acquirente.

Gli oneri per le varianti dovranno essere corrisposti direttamente all'Impresa alla conferma dell'ordine, a seguito di emissione di regolare fattura, e comunque entro la data di stipula del contratto definitivo di compravendita.

Il saldo delle varianti sarà condizione necessaria per addivenire alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

-Allacciamenti, accatastamento e condominio.

L'impresa provvederà alle richieste di allaccio di luce, acqua e telefono sia per le utenze dei singoli alloggi che condominiali.

Provvederà inoltre, tramite tecnici da essa incaricati, all'accatastamento del fabbricato e dei singoli alloggi, nonché alla stesura del regolamento di condominio con relative tabelle millesimali.

Gli oneri per gli allacciamenti, gli accatastamenti, le tabelle millesimali e il regolamento di condominio saranno a carico dell'Acquirente, che provvederà a saldarli direttamente all'Impresa al momento della presentazione del consuntivo spese.

1. STRUTTURA PORTANTE.

Fondazioni, travi, cordoli, rampe scala, pianerottoli in cemento armato come da disegni e calcoli del progettista delle strutture. Solai dei piani fuori terra e di copertura, in laterocemento di spessore, tipologia e sovraccarico stabiliti dal progettista delle strutture.

2. TAMPONAMENTI ESTERNI

La muratura sarà così composta (dall'interno verso l'esterno):

1. Intonaco interno scagliola a base gesso spessore 1,5 cm, tinteggiato con doppia mano di tempera bianca;
2. parete in muratura di blocchi di termolaterizio tipo "poroton", spessore 30 cm.;
3. rivestimento a "cappotto", formato da pannelli isolanti di spessore necessario al rispetto della normativa vigente, su indicazioni del progettista termotecnico;
4. rasatura con rete in fibra di vetro e finitura con rivestimento plastico fratazzato del colore a scelta della D.L..

3. MURATURE INTERNE

Divisori tra due unità e tra appartamento e vano scala

La muratura sarà così composta:

Doppia muratura con blocchi tipo "poroton" con interposto pannello fonoassorbente intonacata e tinteggiato su entrambe i lati.

Divisori interni agli appartamenti

I divisori interni, come principio generale, saranno realizzati con forati di laterizio di spessore cm. 8 e/o 12 di tipo non portante, intonacati e tinteggiati su entrambi i lati.

Divisori tra autorimesse

I divisori tra le autorimesse saranno realizzati con blocchi leca/cemento o forati di laterizio, spessore 8cm. A divisione tra le autorimesse e i vani scala/disimpegni comuni, saranno realizzati con blocchi in termolaterizio spessore 30/20 cm, intonacati e tinteggiati.

4. PACCHETTI SOLAI

Il pacchetto di solaio al piano interrato sarà composto nel modo seguente (dall'alto verso il basso):

- a. pavimentazione posata a colla, su adeguato massetto fratazzato di sottofondo;
- b. massetto impianti in conglomerato cementizio alleggerito;
- c. platea di fondazione.

Il pacchetto di solaio ai piani superiori, avrà struttura in cls come previsto dal progettista delle strutture e sarà composto nel modo seguente (dall'alto verso il basso):

- a. pavimentazione posata a colla su adeguato massetto fratazzato di sottofondo;
- b. pannelli radianti (riscaldamento a pavimento), come da progetto termotecnico;
- c. strato isolante acustico a scelta della DL;
- d. massetto impianti in conglomerato cementizio alleggerito;
- e. solaio in latero cemento come da calcoli del progettista delle strutture;
- f. intonaco premiscelato a base calce cemento e/o controsoffitto in lastre di cartongesso ove necessario.

Il pacchetto di copertura, avrà struttura in cls come previsto dal progettista delle strutture e sarà composto nel modo seguente (dall'alto verso il basso):

- a. pavimentazione galleggiante in marmette di cemento, finite con ghiaietto lavato, o strato di ghiaietto su TNT;
- b. doppia guaina bituminosa impermeabilizzante da 4mm;
- c. strato termo-isolante, di spessore e tipologia a scelta della DL;
- d. barriera a vapore realizzata con guaina bituminosa da 3mm;

- e. massetto cementizio pendenziato;
- f. solaio in latero cemento come da calcoli del progettista delle strutture;
- g. intonaco premiscelato a base calce cemento e/o controsoffitto in lastre di cartongesso ove necessario.

5. BANCALI, SOGLIE E MANUFATTI

In corrispondenza di tutte le porte finestre e le finestre, saranno poste in opera su apposito sottobancale soglie e bancali in cemento prefabbricato colorato in pasta, o in granito bianco sardo, o quarzite grigia, secondo le disposizioni della Direzione dei Lavori.

6. INFISSI ESTERNI - VETRI E SERRAMENTI

Le finestre e le portefinestre delle unità immobiliari saranno costituite da telai a taglio termico in alluminio o in legno ad ante, o alzanti scorrevoli ove previste, di colore a scelta della D.L., complete di ferramenta e manigliera in acciaio satinato, con tamponamento a vetri del tipo "vetrocamera", posti in opera mediante idonei fermavetri interni. Gli infissi dovranno garantire adeguato abbattimento termoacustico come da normativa vigente.

Gli oscuramenti dei fabbricati saranno costituiti da tapparelle avvolgibili in alluminio, motorizzate con comando ad interruttore e complete di tutti gli accessori occorrenti, installate in cassonetti monoblocco coibentati raso parete con ispezione frontale interna o cielino brandeggiante. Colore e tipologia a scelta della DL.

Gli infissi delle parti comuni saranno in alluminio preverniciato a taglio termico, completi di vetri e ferramenta necessaria, di colore a scelta della DL.

I basculanti delle autorimesse saranno in acciaio coibentato tipo "De Nardi Panel Horizon" o simili, complete di motorizzazione.

Le porte delle cantine/vani tecnici saranno in lamiera zincata preverniciata, tipo multiuso, con eventuali griglie di areazione dimensionate a norma di legge. Colore e tipologia a scelta della DL.

7. INFISSI E SERRAMENTI INTERNI

Porte interne:

Le porte interne saranno tamburate in legno, a pannello cieco liscio, complete di maniglie e serrature in metallo satinato, riferimento catalogo "Ghedini" Mod. 1.

Porte scorrevoli (solo ove previste da progetto), aventi le medesime caratteristiche di cui al punto precedente, dotata di maniglie speciali per porte scorrevoli.

Porte Blindate:

Il portoncino blindato di ingresso agli alloggi sarà del tipo Metalnova a 4 rostri o simile, con serratura a cilindro europeo Classe di Sicurezza 3, completo di falso telaio in acciaio zincato, guarnizione antispiffero, limitatore di apertura, spioncino. Rivestimento esterno con pannello in legno a doghe orizzontali laccato e/o con inserto in alluminio satinato, di colore e tipologia a scelta della DL.

8. PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Pavimentazione pedonali di ingresso, marciapiedi e terrazze

I marciapiedi saranno pavimentati in Pietra di Luserna o piastrelle antiscivolo tipo "ditta Serenissima" o simile, Colori e pezzature a scelta della DL, posate a colla su appositi massetti cementizi pendenziati, con elemento di bordo di chiusura in alluminio.

Corselli carrabili e posti auto esterni

Le aree carrabili esterne saranno pavimentate in betonella autobloccante, di colori e pezzature a scelta della DL, posata su apposito strato in ghiaietto.

9. SISTEMAZIONE ESTERNE

Recinzioni

A delimitazione dei giardini privati e sui confini del lotto è prevista una recinzione pali e rete metallica su muretta in c.a..

Aree a verde comuni

Saranno realizzate aiuole piantumate come da progetto delle aree esterne e su indicazione della D.L. e delimitate da cordoli in cemento.

Giardini privati

I giardini saranno a permeabilità profonda, saranno delimitati con siepi (tipologie e specie arboree a scelta della DL) e verranno suddivisi con reti metalliche.

Essi saranno allestiti mediante la sistemazione in opera di terreno vegetale, non seminato a prato.

Le aree verdi private saranno dotate di punto acqua e punto luce, in pozzetti interrati.

Fognature e impianti esterni

Tutte le acque piovane dovranno essere raccolte a mezzo di caditoie con botola in ghisa o pilette, e convogliate sino alla fognatura acque bianche comunale o a dispersione in fosso a cielo aperto.

Tutte le acque nere provenienti dagli scarichi dell'edificio verranno convogliate in fosse Imhoff e degrassatori, opportunamente dimensionati, e le acque trattate andranno poi convogliate in pubblica fognatura nera. Prima dell'innesto nella pubblica fognatura, all'interno del lotto provato, andrà installato un sifone Firenze.

Saranno posati in appositi tubi corrugati gli impianti elettrici esterni, le linee di adduzione acqua in polietilene e le polifere Telecom.

10. PAVIMENTI INTERNI - RIVESTIMENTI - BATTISCOPIA

Pavimenti zone giorno e bagni:

Fornitura di pavimento in gres porcellanato della ditta Serenissima formati 80x80 o 60x120, posato dritto accostato ditta Serenissima serie Concreta o Materica o similare.

In corrispondenza dei giunti di raccordo fra pavimentazioni eseguite con materiali diversi od anche con materiali di tipo, marca, colore o formato diversi, saranno poste in opere reggette in acciaio.

Pavimenti zone notte:

Fornitura di pavimento in legno parquet prefinito in rovere sp.10/14mm L 15-20x120-180cm posato a correre sfalsato con apposita colla.

Rivestimenti delle pareti attrezzate delle cucine e dei servizi igienici;

La parete della cucina verrà rivestita con una fascia di altezza di 80 cm (superficie tra top e pensili cucina), mentre le pareti dei bagni saranno rivestite fino ad un'altezza di 200cm circa.

Entrambi i rivestimenti saranno della ditta Serenissima serie Concreta o Materica o similare.

Pavimentazione autorimesse, cantine e parti comuni piano interrato:

Pavimentazione e relativo battiscopa in piastrelle di gres 10x20 cm, colore e tipologia a scelta della DL.

Pavimentazione Scala, atrio e ballatoi:

Pavimentazione in gres porcellanato con pedata e risvolto di 5cmalzata preincollato, con relativo zoccolino battiscopa, di tipologia a scelta della DL.

Battiscopa:

In tutti gli ambienti, escluse pareti rivestite in piastrelle, sarà in legno altezza 7cm con sguscio, fissato a muro con mastici e chiodi.

11. INTONACI, STUCCATURE, RASATURE E TINTEGGIATURE

Tutte le pareti e i soffitti saranno intonacate con intonaco scagliola a base gesso secondo le indicazioni della DL.

Tutte le pareti saranno tinteggiate con due mani di tempera bianca.

Ove necessarie verranno realizzate velette in cartongesso a copertura di impianti.

Il vano scala sarà tinteggiato con vernici lavabili, in tonalità a scelta della DL, fino alla quota di 160cm.

12. OPERE IN METALLO, LATTONERIE, SCALE INTERNE

Il corrimano delle scale e in generale i parapetti eventualmente necessari, saranno realizzati in ferro verniciato e a disegno semplice.

Gronde, lattonerie e pluviali in lamiera zincata e verniciata di colore a scelta della DL.

In corrispondenza delle portefinestre con "sbarco sul vuoto" andranno previsti parapetti in vetro.

13. IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto sarà posato sotto traccia mediante tubo corrugato tipo flex pesante con sezioni adeguate ai carichi.

I frutti e le placche dell'impianto elettrico saranno della Ditta Vimar serie Plana o Bticino serie MatrixGo di colore bianco.

I vani saranno così attrezzati:

Soggiorno-Pranzo:

- 2 punti luce invertiti
- 4 prese 10A
- 1 presa TV
- 1 presa TC Satellitare
- punto collegamento termostato

Angolo cottura:

- 1 punto luce interrotto a soffitto
- 1 presa per piano induzione
- 2 prese 2x16 A con interruttore bipolare per forno e lavastoviglie
- 1 punto luce interrotto a parete (per cappa)
- 2 prese bipasso 10/16 A
- 1 presa 2x10 A

Camera matrimoniale: (> mq 14,00)

- 1 punto luce invertito
- 2 prese 2x10 A+T per comodini
- 1 presa 2x10 A+T
- 1 presa TV

Cameretta singola: (< mq 14,00)

- 1 punto luce deviato
- 2 prese 10 A
- 1 presa TV

Bagno:

- 1 punto luce interrotto a soffitto
- 1 punto luce interrotto a parete (specchiera lavabo)
- 1 presa 2x10A+T

Disimpegni:

- 1 punto luce deviato
- 1 presa 2x16A+T
- 2 prese 2x16A+T per lavatrice e asciugatrice + interruttore bipolare

Inoltre sono previsti per ogni unità immobiliare:

- Centralino generale ad incasso da 24 moduli con portata 6 Kw, posto generalmente dietro porta del disimpegno;
- 1 videocitofono completo di interruttore luce scale e tiro portone ingresso scala e suoneria dal pianerottolo;
- Impianto TV costituito da un'antenna centralizzata installata sulla copertura, da una centralina elettronica per l'amplificazione del segnale e da una linea di discesa e distribuzione alle singole prese di utenza.
- E' inoltre previsto l'impianto per la TV satellitare condominiale, completo di parabola satellitare, a servizio di una presa per unità abitativa (in soggiorno);
- In ogni alloggio verrà collocato un ulteriore modulo ad incasso di tipologia e dimensioni uguali al centralino elettrico a servizio della fibra ottica (compresa) da cui si dirameranno le varie guaine vuote di predisposizione per l'eventuale futura posa dei cavi di rete (esclusi).
- La posa di guaine sottotraccia dal quadro generale alle varie scatole ad incasso per la predisposizione dell'impianto di raffrescamento.
- Per ogni unità sono previsti due o più punti luce a parete esterna, con corpo illuminante a scelta della DL;
- Per gli appartamenti con giardino privato sarà posato un pozzetto con corrugato di collegamento fino al quadro elettrico, come predisposizione per eventuale illuminazione del giardino (esclusa).
- Nelle autorimesse saranno posati impianti elettrici sottotraccia composti da: scatola con interruttore luce e presa di servizio; punto luce a parete e alimentazione motore basculante;
- Tutti gli impianti saranno completi di scatole di derivazione, punti presa/luce necessario al collegamento degli impianti termoidraulici, fotovoltaici, ecc.

PREDISPOSIZIONE IMPIANTO ANTI -INTRUSIONE

In ogni alloggio è prevista la predisposizione di un impianto anti-intrusione attraverso l'installazione di una scatola all'ingresso per futuro alloggiamento del combinatore numerico, una scatola per la centralina e una guaina corrugata con arrivo sulla parete esterna dell'edificio per la sirena.

IMPIANTO CONDOMINIALE E ASCENSORE

All'interno del vano scale condominiale sarà installato un armadio portacontatori/quadri con ante in legno. Da detto armadio partiranno le polifere che, lungo appositi cavetti, arriveranno alle unità abitative e autorimesse. Sarà installato ascensore tipo SHINDLER/OTIS /KONE o similari, delle dimensioni indicate in progetto e dotati dei sistemi di sicurezza previsti dalle normative vigenti. Le porte e gli interni avranno finitura a scelta della D.L.

14. IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO

Impianto idrico autonomo, con partenza da un contatore acqua fredda installato dall'Azienda erogatrice (HERA) in nicchia portacontatori all'ingresso dell'area privata, con arrivo ai singoli addolcitori posti all'interno delle singole unità (in vani tecnici o autorimesse) tramite tubi in polietilene e/o multistrato.

Rete di adduzione principale e rete di distribuzione orizzontale negli alloggi (cucine e servizi igienici) in tubi multistrato.

L'impianto idrico sanitario comprenderà nel:

Bagno:

- lavabo in porcellana vetrochina bianca serie TESI della IDEAL STANDARD, L60cm, completo di sifone e miscelatore monocomando serie Edge o similare;
- piatto doccia in resina bianca di dimensioni come da progetto, sp. 3 cm ditta Ideal Standard modello ultraflat, (escluso box) con miscelatore monocomando da incasso per doccia dotato di soffione a parete e doccetta;
- vaso a sedere filoparete in porcellana vetrochina bianca serie TESI della IDEAL STANDARD, completo di cassetta di scarico Geberit, con placca dotata di meccanismo di scarico per la riduzione del consumo di acqua;
- bidet filoparete in porcellana vetrochina bianco di uguale serie, con miscelatore monocomando serie Edge o similare;
- attacco per utenza lavatrice con sifone da incasso con piastra di raccordo (uno per unità abitativa);
- Miscelatori IDEAL STANDARD mod. Edge
- accessori completi per i sanitari (pilette, sifoni, scarichi, ecc.).

Zona cottura:

- Attacchi acqua calda/fredda per lavello (escluso).

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

L'impianto sarà del tipo autonomo e verrà realizzato con sistema in Pompa di Calore marca Daikin Altherma o equivalente composto da unità esterna ed unità interna monoblocco con accumulo di acqua calda sanitaria.

Tale sistema provvederà alla produzione dell'acqua calda sanitaria, al riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo.

L'unità interna di ciascun alloggio sarà posizionata all'interno del locale tecnico (uno ogni piano) accessibile dal pianerottolo del vano scala. L'impianto sarà provvisto di controllo remoto installato direttamente all'interno dell'appartamento.

L'unità esterna, invece, sarà ubicata sul lastrico di copertura.

Il riscaldamento invernale sarà del tipo "a pavimento" con impianto radiante costituito da anelli, posati su appositi pannelli bugnati, regolati tramite termostati collocati in ogni singolo ambiente che gestiranno l'apertura/chiusura delle testine (elettrovalvole) sui circuiti del collettore.

Nei servizi igienici il riscaldamento a pavimento sarà integrato a mezzo dell'installazione di un termoarredo elettrico marca IRSAP modello "NOVO elettrico" o similare munito di valvola termostatica.

L'impianto di raffrescamento estivo sarà costituito da circuito autonomo ad acqua che alimenterà Ventilconvettori ad acqua (IdroSplit) a parete tipo Daikin Stylish o Innova Filomuro collocati in posizioni ideali per il maggior confort come da progetto. In alternativa potranno essere previsti Fancoil incassati nel controsoffitto.

Gli impianti saranno completo come previsto da progetto termotecnico.

15. IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Verranno installati un impianto fotovoltaico per ogni alloggio per la produzione di energia elettrica di potenza definita da L10 e progetto impianto elettrico. I pannelli fotovoltaici posti sulla copertura, così come i cablaggi, l'inverter e gli altri materiali necessari al completamento degli impianti, seguiranno le disposizioni del DI. 311/06.

Sarà predisposto l'attacco per eventuale pacco batteria di accumulo.