

Comune di Reggio Emilia

Lottizzazione Via Gorizia



Capitolato delle Finiture

Ville indipendenti
Reggio Emilia

Via Gorizia n. 53/4-53/5-53/6-53/7-53/8

N.B.: Capitolato di massima che potrebbe subire piccole variazioni

INDICE:

NORME GENERALI

1. STRUTTURE DEL FRABBRICATO

- 1.1 Fondazioni
- 1.2 Strutture portanti
- 1.3 Murature portanti e di tamponamento
- 1.4 Opere su facciate
- 1.5 Strutture orizzontali di copertura

2. ISOLAMENTI, IMPERMEABILIZZAZIONI e COIBENTAZIONI

3. OPERE DI FUNZIONE

4. IMPIANTI

- 4.1 Impianto elettrico
- 4.2 Impianto antenna
- 4.3 Impianto terra
- 4.4 Impianto video-citofonico
- 4.5 impianto riscaldamento e condizionamento
- 4.6 Impianto idrico sanitario
- 4.7 Impianto allarme

5. FINITURE

- 5.1 Bancali, soglie
- 5.2 Grondaie, converse, scossaline e bandinelle
- 5.3 Intonaci e tinteggi
- 5.4 Pavimenti, rivestimenti e battiscopa

6. SERRAMENTI

7. OPERE DA FABBRO E LATTONIERE

8. OPERE VARIE

9. AREA ESTRENA

NORME GENERALI

Ad ampliamento ed a completamento di quanto specificato nei disegni allegati al presente capitolato, si enunciano i lavori di finitura delle costruzioni, per conseguire l'opera finita "chiavi in mano", costituiti da tutto quanto risulta dai disegni e da quanto più sotto descritto.

Nel corso dei lavori verranno proposti dalla proprietà i diversi materiali di finitura delle singole unità immobiliari. Ogni variazione, integrazione o aggiunta ad essi, richieste dalla parte acquirente, potrà avvenire solo se comunicata in tempo debito e verrà contabilizzata a parte.

Nel corso dei lavori la proprietà si riserva di fare delle sostituzioni dei materiali o delle modifiche al progetto esecutivo, nel caso in cui fossero esigenze particolari non previste o non prevedibili, indicazioni diverse impartite dalla Direzione Lavori o prescrizioni imposte dagli Uffici Tecnici Comunali; queste eventuali modifiche, rispetto a quanto di seguito esposto, non potranno essere in alcun caso causa di annullamento del Contratto stipulato o pretesto per richiesta di indennizzi, richieste danni o sconti da parte acquirente.

Per quanto riguarda i lavori di finitura e gli impianti, la parte venditrice si riserva la facoltà di modificare ciò che riterrà opportuno nel corso dei lavori stessi, pur restando ferme le caratteristiche del fabbricato e la sua complessiva qualità e quantità.

L'intervento in oggetto consiste nella finitura di n. 5 fabbricati residenziali esistenti; il tutto da realizzarsi in Via Gorizia n. 53/4-53/5-53/6-56/7-56/8 di Reggio Emilia.

Gli edifici sono realizzati con struttura mista in muratura portante e c.a. e tamponature in muratura; la copertura è inclinata in legno lamellare.

L'intervento in oggetto è realizzato sulla base di adeguati titoli edilizi rilasciati/da rilasciare dall'Ufficio Tecnico Comunale.

1) Struttura del fabbricato

1.1) Fondazioni

Le fondazioni sono in cemento armato oppure del tipo a platea e comunque secondo quanto risultato dagli elaborati esecutivi.

1.2) Strutture portanti

La struttura portante è realizzata mediante muratura portante e c.a. e murature di tamponamento.

Sono stati eseguiti in opera muri, eventuali travi in spessore, travi in altezza, pilastri in c.l.s. armato, dosaggi e quantità di ferro e cemento come da indicazioni redatte del Calcolatore delle strutture e della D.L., comunque nel rispetto della normativa antisismica vigente allegata al permesso di costruire.

Le scale interne private saranno in materiale leggero d'arredo e non in c.a.

1.3) Murature portanti e di tamponamento

Le pareti esterne sono realizzate in muratura di spessore totale di circa 40 cm e intonaco di tipo civile (lato interno-esterno), il tutto nel rispetto del D.Lgs n° 311 del 29 dicembre 2006 (ex legge 10) sul Rendimento Energetico degli edifici.

Le murature di suddivisione degli spazi interni delle varie unità immobiliari, sono realizzate con tramezze dello spessore di cm 8 o ove necessario spessore 12 cm, intonaco civile a finire.

1.4) Facciate

Le facciate sono rifinite con intonaco civile e successivo tinteggio.

1.5) Strutture orizzontali e di copertura

I solai sono realizzati in latero-cemento con superficie a vista intonacata secondo le risultanze dei progetti strutturali.

La copertura è realizzata in legno lamellare con pacchetto di isolamento termico e copertura finale in lamiera grecata. Il dimensionamento delle varie parti sarà nel rispetto delle vigenti Normative.

2) Isolamenti, impermeabilizzazioni e coibentazioni

Si precisa che gli isolamenti termici sono stati dimensionati in modo tale da garantire un Risparmio Energetico non inferiore ai valori minimi di dispersione termica prescritti dalla ex Legge 10 allegata al permesso di costruire ed eventuali relative integrazioni e comunque sarà eseguita in modo tale da ottenere la **Classificazione Energetica "A"**.

Il pacchetto di copertura è costituito da tetto in legno lamellare con ventilazione.

3) Opere di funzione

Sano poste in opera condutture di scarico ed esalatori in PVC o similari sottotraccia.

Gli esalatori terminano in copertura con la posa di un pezzo speciale.

La rete fognaria è eseguita con l'impiego di tubi in PVC di opportune dimensioni e pozzetti in cls prefabbricati, secondo quanto previsto dai regolamenti vigenti.

La rete fognaria comprenderà acque bianche e nere e la raccolta delle acque secondo i disegni esecutivi della D.L.

Le caditoie avranno griglie in ghisa e i pozzetti avranno telaio e controtelaio con coperchi classici in cls.

4) Impianti

Gli impianti saranno forniti e completi delle assistenze murarie comprendenti tracce, nicchie, formazione di cassonetti di contenimento tubazioni e canne fumarie, scavi, reinterri ecc.

Tutte le apparecchiature dovranno corrispondere, per costruzione e funzionamento, alle prescrizioni vigenti in materia e rispettare le regole dell'arte estese altresì alle opere murarie relative.

4.1) Impianto elettrico

Eseguito in conformità delle normative vigenti (legge 46/90 CEI 64/8) sottotraccia, completamente sfilabile, utilizzo di conduttori unipolari flessibili antifiamma a norme UNEL-CEI.

Scatole porta-frutti rettangolari per alloggio di apparecchiature componibili. Guaine di tipo pesante sovradimensionate di almeno il 30%, raccordi per la distribuzione realizzati a mezzo di scatole di derivazione da incasso ispezionabili, giunzioni eseguite con morsetti a cappuccio e serraggio a vite. Impianto diviso in due parti la prima relativa all'impianto di illuminazione e prese da 10A alimentata con cavi da 1,5-2,5 mm, la seconda relativa alle prese da 16A alimentata con cavi da 2,5-4 mm. Le parti saranno protette separatamente da interruttori magnetotermici. Tutti i materiali utilizzati saranno marchio CE-IMQ o comunque marchi internazionali di pari valore. L'impianto sarà previsto con apparecchiature Ticino, Vimar o similari compreso dalle placche esterne in pvc standard. Ogni unità abitativa avrà come dotazione standard l'impianto già ad oggi individuabile in sito, che potrà essere modificato prima e durante i lavori tramite richiesta scritta della parte acquirente alla parte venditrice e relativa accettazione dei costi inerenti le varianti eventualmente richieste.

Per ogni alloggio verrà realizzato un impianto elettrico a partire dal contatore fornito dall'Ente erogatore.

Verranno realizzati circuiti separati per le linee elettriche, citofoniche, telefoniche e televisive.

Tutte le opere saranno adeguate conformemente alle Normative vigenti.

Camere da letto (fac-simile -> verificare quanto già predisposto in sito)

- Nr 1 punto luce invertito
- Nr 4 presa 10/16A
- Nr 1 presa TV

Bagni (fac-simile -> verificare quanto già predisposto in sito)

- Nr 1 punto luce interrotto
- Nr 1 punto luce/presa specchiera lavandino
- Nr 1 punto presa 10A + 1 16A per lavatrice

Sala soggiorno (fac-simile -> verificare quanto già predisposto in sito)

- nr 2 punto luce invertito
- nr 1 presa comandata
- nr 1 punto luce per interruttore
- nr 4 prese 10/16A
- nr 1 presa TV
- nr 1 presa telefonica
- nr 1 cronotermostato
- nr 1 video-citofono

Cucina (fac-simile -> verificare quanto già predisposto in sito)

- nr 2 punto luce interrotto
- nr 8 presa 10/16° di cui 4 schuko
- nr 1 presa TV

Disimpegni (fac-simile -> verificare quanto già predisposto in sito)

- nr 1 punto luce deviato
- nr 1 presa 10/16A

Area cortiliva privata (fac-simile -> verificare quanto già predisposto in sito)

- nr 2 punti luce per illuminazione esterna completa di lampada a basso consumo
- motorizzazione cancello carraio

Quadro generale dell'unità immobiliare costituito da un centralino modulare ad incasso con portella contenente gli interruttori magnetotermici necessari per la suddivisione dell'impianto in zone principali. Quadro di sezionamento: centralino modulare da esterno da installare a fianco della tavola contatori contenente un interruttore differenziale e i magnetotermici necessari.

Colonna montante appartamento eseguita con cavo "Fror", di spessore mm 3x6. Pulsante con targa porta nome fuoriporta per ogni appartamento.

Verranno realizzati inoltre i seguenti impianti complementari: impianto televisivo completo di antenna, predisposizione impianto satellitare.

Garage ove presente/Cantina e varie

Il garage sarà fornito di 1 punto luce interrotto e di 1 prese da 10/16 A.

Idem per eventuali cantine, lavanderie ed ingressi al piano terra.

Vani scala privati interni saranno dotati di 1 punto luce invertito.

4.2) Impianto Antenna

Fornitura e posa in opera di antenna completa di palo di sostegno autoportante zincato, centralina di amplificazione per la ricezione dei canali nazionali e locali.

L'opera si intende completa di tutti gli accessori necessari a renderla perfettamente funzionante ed eseguita in conformità alle norme CEI 12/15.

4.3) Impianto di Terra

Fornitura e posa in opera di un impianto di terra costituito da n. 1 dispersore zincato a croce collegato al collettore principale di terra.

4.4) Impianto VideoCitofonico

Realizzazione di impianto videocitofonico, con posizionamento della tastiera sul cancello di ingresso, con tastiera completa di porta nomi, posizionata sulla recinzione esterna di ingresso. Marca "Elvox" o similare, sarà provvisto di apri-porta.

4.5) Impianto di riscaldamento e condizionamento.

Sistema di Generazione



Il sistema di generazione sarà realizzato con caldaia ibrida abbinata a una pompa di calore, i rendimenti saranno elevati e questo tipo di soluzione permette produzione di a.c.s fino a 55°C, sistema di riscaldamento a pavimento di tipo radiante funzionante a basse temperature (25/30°C). Il generatore sarà dotato di apposita centralina climatica composta da apposita sonda di mandata e sonda esterna, che consentirà la modulazione della potenza rilasciata all'impianto in base alle condizioni esterne e alle richieste del locale segnalatagli dal termostato ambiente. La climatizzazione estiva sarà predisposta (senza split e macchine) per classici condizionatori.



L'emissione del calore in ambiente avverrà mediante sistema radiante installato nel pavimento, il passo della tubazione sarà adeguata alla richiesta del locale.

Il termostato ambiente agirà sulle testine elettriche del collettore di distribuzione, consentendo così la regolazione della temperatura in base all'effettivo uso.

Accumuli e fonti rinnovabili -> pannelli fotovoltaici



Gli attuali parametri di risparmio energetico derivanti dalla sottoscrizione del protocollo di Kyoto e le recenti direttive nazionali/regionali richiedono l'utilizzo di fonti rinnovabili sia dal punto di vista elettrico che termico. L'impianto sarà dimensionato per soddisfare la percentuale richiesta dalla normativa vigente ad oggi, inerente il fabbisogno derivante dal riscaldamento, raffrescamento e acqua calda sanitaria. I pannelli fotovoltaici (3 kw) saranno dimensionati per soddisfare l'equazione come indicato nella legge 10. La gestione del circuito sanitario e del riscaldamento sarà affidato alla centralina climatica dell'impianto.

Per queste specifiche si rimanda alla legge 10 e al progetto impianti

Cassetta di Contenimento Collettori

Fornitura e posa in opera di cassetta di contenimento collettori da incasso in plastica, completa di coperchio, della misura determinata dagli ingombri complessivi di ogni singolo collettore, inclusi gli accessori.

Valvole Automatiche di Sfogo Aria

Fornitura e posa in opera di valvole automatiche di sfogo aria a galleggiante, con tenuta morbida per collettori complanari. Diam. 3/8".

4.6) Impianto idrico-sanitario

In ogni alloggio è previsto un impianto idrosanitario a partire dal contatore fornito dall'ente erogatore, realizzato con tubazioni in polietilene omologato protetto da guaina in PVC per la parte interrata all'esterno dell'edificio o, in polipropilene a fusione molecolare/multistrato isolato per le parti sottotraccia all'interno delle unità.

Le colonne di scarico sono in polietilene a fusione molecolare. Ogni colonna di scarico è provvista di condotto di esalazione. Gli scarichi orizzontali sono realizzati in polipropilene a innesto con guarnizioni. Per ogni alloggio verranno realizzate le seguenti opere:

- un termo-arredo a bassa temperatura in ogni bagno,
- doccia con braccio saliscendi;
- rubinetti d'arresto in tutti i bagni;

Lavabo

Lavandino e mobile bagno escluso.

Bidet in Porcellana

Fornitura e posa in opera di bidet a pianta ovale in porcellana vetrificata (vetrochina) di prima scelta, colore bianco, con erogazione dell'acqua a zampillo o direttamente dalla rubinetteria; comprese le viti, le rondelle in ottone, cromato e il fissaggio con mazzette di ottone. Marca GALASSIA serie EDEN o similare.

Miscelatore monocomando con comando a leva in ottone cromato e scarico a saltarello, marca Grohe modello Eurosmart Cosmopolitan o similare.

Piatto Doccia e/o vasca

Fornitura e posa in opera di piatto doccia in acrilico/gres porcellanato (fire-clay) di prima scelta, colore bianco, per appoggio a filo o sopra pavimento, dim. mm 800x800 o similare.

Apparecchiatura per Doccia

Fornitura e posa in opera di apparecchiatura completa per doccia costituita da:

- miscelatore monocomando da 1/2" in ottone cromato, a parete da incasso;
- saliscendi;
- piletta di scarico da 1" 1/4, con sifone incorporato e griglia da mm 85 in ottone cromato;

Vaso Igienico

Fornitura e posa in opera di vaso igienico a pianta ovale in porcellana vetrificata con scarico a parete o a pavimento e per fissaggio a pavimento corredato di sedile con coperchio di colore bianco di tipo pesante, compreso gli accessori di fissaggio. Marca GALASSIA, serie EDEN o similare.

Cassetta di Scarico

Fornitura e posa in opera di cassetta di scarico ad incasso Geberit (capacità litri 10), composta da involucro e componenti interamente sintetici, inalterabili alla corrosione, interno completamente smontabile attraverso la placca di ispezione, rubinetto a galleggiante silenzioso, livello d'acqua regolabile con rubinetto di regolazione, tubo di risciacquo coibentato contro le trasudazioni e rete per l'intonaco fissata sulla cassetta. Placca esterna con comando a pulsante di colore bianco, o con cassetta a zaino, a scelta della D.L.

Rubinetti di Arresto ad Incasso

Fornitura e posa in opera di rubinetto di arresto da incasso per intercettazione linee di alimentazione, completo di cappuccio o maniglia. Diam. mm 25

Complesso di Alimentazione e Scarico

Fornitura e posa in opera di complesso di alimentazione acqua e scarico per lavastoviglie e lavatrice composto da:

- presa a parete rigida con rubinetto a squadra da 1/2" con portagomma;
- sifone di scarico a parete ad incasso;
- quota tubazione di scarico in polietilene PEHD o polipropilene autoestingente con o-ring, per la formazione della rete di scarico orizzontale fino all'innesto della colonna.

Valvola a Sfera

Fornitura e posa in opera di valvola a sfera monoblocco tipo mediopesante, a passaggio totale PN10, con attacchi filettati, corpo in ottone stampato, sfere in ottone stampato e cromato. Diam. 1/2".

Tubo in Polipropilene-Vestolen P 9421 Fusiotherm o multistrato

Fornitura e posa in opera di tubo in polipropilene-vestolen P 9421 Fusiotherm o multistrato, idoneo per fluidi alimentari, con giunzioni di tipo a fusione molecolare comprensivo di raccorderia a fusione, pezzi speciali, staffaggi e materiale di consumo.

4) Finiture

Anche se non specificatamente prescritto nelle singole voci che seguono, i vari componenti si dovranno intendere comprensivi di tutti i materiali (malte cementizie, eventuali murature, zanche di ferro, ecc...) necessari per la loro perfetta posa in opera.

5.1) Bancali e soglie

Bancali e soglie in marmo/graniglia o pietre naturali come già esistenti.

5.2) Grondaie, converse, copertine, scossaline e bandinelle

Il canale di gronda sarà in lamiera preverniciata, spessore e sviluppo adeguato, completo di saldature, giunti di dilatazione, chiodature, legature, grappe di sostegno.

Le converse e le copertine saranno in lamiera preverniciata, spessore e sviluppo adeguato, complete di saldature, giunti di dilatazione, chiodature, legature, grappe di sostegno.

Le scossaline saranno in lamiera preverniciata, spessore e sviluppo adeguato, complete di chiodature, saldatura, giunti di dilatazione, ecc...

5.3) Intonaci e tinteggi

Intonaco interno/esterno in premiscelato da tinteggiare;

Tinteggiatura esterna posata a rullo o pennello;

Tinteggiatura semilavabile a più mani per pareti interne a tinte chiare;

Verniciatura elementi metallici a due mani.

5.4) Pavimenti, rivestimenti e battiscopa

Pavimenti

I pavimenti di tutti gli ambienti saranno in piastrelle di gres porcellanato dimensioni massime 60x60/60x120/120x120 (prezzo netto di acquisto materiale Euro/mq 20,00), con posa in diagonale con fuga di mm.3 (indicativa) e stuccatura color a scelta.

Battiscopa dello stesso materiale delle pavimentazioni (prezzo netto di acquisto materiale battiscopa Euro 3,00 al pezzo) oppure in legno o similare.

Rivestimenti

I bagni saranno rivestiti con materiale ceramico di formato a scelta dimensioni massime 60x60/60x120/120x120 o in pasta tipo monocromo seguendo un campionario proposto dall'impresa esecutrice. Il rivestimento sarà eseguito per le seguenti metrature:

- bagni cm 140 su tutte le pareti o in caso di mosaico nelle sole zone di appoggio dei sanitari (massimo mq. 1,50 x sanitario);
- nicchie cucine max mq 10 nella zona cottura.

(prezzo netto di acquisto materiale Euro/mq 20,00)

(I prezzi di pavimenti e rivestimenti, sopra indicati, sono prezzi netti già depurati di eventuali sconti; sono previsti scorpori di materiale per max 20 €/mq per forniture dirette da parte del cliente in cantiere).

6) Infissi

Finestre

Finestre a doppia guarnizione in profili di pvc colore bianco con apertura ad anta.

Compreso zanzariera a scomparsa. Incluso apertura con anta ribalta.

Profilo alveolare con taglio termico da 70 mm; sistema che permette l'utilizzo di vetrocamera, eccellente isolamento termico.

Eccellente tenuta all'acqua e permeabilità all'aria

Doppia guarnizione centrale

Ferramenta anti-intrusione per le buone prestazioni di sicurezza

Vetrocamera con doppio vetro

Scuri

Scuri in alluminio colore Bianco/grigio chiaro con apertura manuale per ogni singolo infisso (ad esclusione della scala e della cantina).

Porte interne

Porta modello analogica Flessya in laminato Colore Bianco Matrix con massello di abete giuntato di sezione 38x38 placcato con pannelli mdf sp. 4 mm o modelli similari di pari prezzo. Rivestiti in cpl bordate su tre lati, completa di maniglia modello Easy

Porte d'ingresso

Le porte di ingresso alle abitazioni saranno del tipo blindato con pannello esterno semilavorato e pannello interno a scelta, completi di occhio magico, limitatore di apertura, pomello e maniglia interna

Porte Basculanti

I portoni di ingresso ai garage saranno di tipo basculante in lamiera zincata coibentata completi di serratura e accessori, predisposto per la motorizzazione

7) Opere da fabbro

Ringhiera e parapetti balconi;

8) Opere varie

Armadi in legno o acciaio o alluminio per contatori elettrici e idrici;

9) Area esterna

La recinzione perimetrale verrà realizzata in muretto intonacato e tinteggiato e a perimetro del comparto in rete plastificata e pali in ferro. Il cancello pedonale verrà realizzato in ferro zincato e colorato a disegno semplice in tono con il resto della recinzione.

Il cancello carrabile verrà realizzato in ferro zincato e colorato a disegno semplice in tono con la recinzione e sarà automatizzato con apertura a due ante/scorrevole.

Il marciapiede perimetrale al fabbricato al piano terra e tutta la zona pavimentata sarà in autobloccanti classici.

Tutte le pavimentazioni esterne saranno comprensive di adeguate pendenze ed eventuali caditoie in ghisa per lo scolo delle acque piovane.

OPERE COMPLEMENTARI A CORREDO:

- ✓ Predisposizione all'allacciamento energia elettrica del fabbricato con predisposizione dell'alloggiamento dei contatori in esterno o come da disposizioni dell'Ente erogatore;
- ✓ Predisposizione all'allacciamento acquedotto con predisposizione dei contatori in esterno o come da disposizioni dell'Ente erogatore;
- ✓ Allacciamento fognature
- ✓ Predisposizione allacciamento linee telefoniche;
- ✓ Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione Legge 10/77 (Bucalossi);
- ✓ Competenze collaudo statico delle opere;
- ✓ Competenze collaudo degli impianti;
- ✓ Competenze direzioni lavori, varianti di fine lavori se necessarie;
- ✓ Richiesta di abitabilità al Comune e relativi oneri per i diritti di Segreteria, USL e tasse di Concessione;
- ✓ Competenze per onorari e spese di progettazione, direzione lavori e coordinamento sicurezza in base al D.L. 494

OPERE ESCLUSE:

- ✓ Contratti d'utenza con gli Enti erogatori dei servizi pubblici e privati quali energia elettrica, acquedotto e rete telefonica;
- ✓ Spese e competenze tecniche per eventuali varianti richieste da parte della promittente l'acquisto;
- ✓ Accatastamento finale;
- ✓ Inferriate finestre e porta-finestre (ad esclusione delle finestre senza scuro dove già esistenti le inferriate).

RISERVA:

- ✓ La società promittente la vendita si riserva la facoltà di apportare, rispetto a quanto previsto dal presente Capitolato, le varianti che riterrà opportune o si rendessero utili e necessarie alle esigenze costruttive e per un migliore risultato tecnico edilizio dell'intervento. Tali variazioni dovranno prevedere comunque soluzioni equivalenti a quanto previsto.
- ✓ Tutte le misure riportate sui disegni sono da ritenersi indicative, in quanto, per esigenze costruttive, potranno subire lievi variazioni ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori.
- ✓ Le varianti interne alle singole unità immobiliari, se richieste dai promettenti l'acquisto, verranno concordate con la Società promittente la vendita.

- ✓ Comunque si precisa che rimarrà invariata la destinazione di zona e di uso e le eventuali modifiche saranno conformi agli strumenti urbanistici, edilizi e di igiene vigenti previa approvazione, autorizzazione o concessione da parte del Comune di Reggio Emilia.
- ✓ Le unità immobiliari vengono cedute a corpo con allegato la presente descrizione dei lavori da eseguirsi.

Modena, lì

La Società promittente la vendita

Il promittente l'acquisto