

***CAPITOLATO GENERALE DESCRITTIVO DELLE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DI
UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE COMPOSTO DA QUATTRO UNITÀ
IMMOBILIARI, GUIDONIA MONTECELIO (RM) – VIA CANTERANO SNC
Sez. MAR Foglio 6 Part. 1810 (Catasto Terreni)***

INQUADRAMENTO GENERALE

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'IMMOBILE

L'immobile in progetto sarà composto da n. 4 villette abbinata con le rispettive pertinenze e servizi: detto immobile sarà edificato in osservanza dei progetti architettonici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Guidonia Montecelio e del progetto strutturale depositato presso il Genio civile. Per l'edificio in oggetto è stato rilasciato permesso di costruire 26 del 22 aprile 2021 e successiva S.C.I.A. in variante protocollo n. 40385 del 28 ottobre 2021, ed attestato di deposito per autorizzazione sismica prot. n. 544797 del 28/06/2021 posizione n. 113982 (ed eventuale successiva variante di fine lavori se necessaria)

I particolari costruttivi specifici e le loro caratteristiche, progettati e redatti in completa ottemperanza alle normative vigenti al momento della presentazione, sono indicati nei particolari esecutivi di cantiere, illustrando le stratigrafie e le caratteristiche del singolo strato.

Il livello delle finiture sarà di buona qualità e la classe energetica prevista sarà classe "A".

NORME GENERALI

A completamento di quanto previsto nei disegni allegati, con il presente capitolato si vuole specificare quelli che saranno i materiali, i metodi di costruzione e le finiture delle unità immobiliari. Quanto elencato di seguito va a completare le indicazioni sull'esecuzione dell'intera opera al fine di dare le villette e i rispettivi servizi, finiti a regola d'arte e secondo le regole del buon costruire.

Le variazioni alle quantità, alle tipologie e/o scelte di materiali potrà avvenire solo ed esclusivamente con il nulla osta della D.L. ed avvallate della Committenza, purché vengano rispettati i requisiti minimi di progetto.

Il presente capitolato fa riferimento,

- agli elaborati grafici architettonici allegati alla domanda di Permesso di Costruire rilasciato, con allegati i particolari costruttivi;
- ai disegni esecutivi strutturali redatti in ottemperanza alle normative antisismiche depositati;
- alla relazione geologica geotecnica sismica ed ambientale;

- alla relazione in merito norme sul contenimento dei consumi energetici, con allegati i particolari costruttivi e le caratteristiche dei materiali;
- alla relazione in merito alla sicurezza degli impianti (D.M.37 del 22/01/2008);
- alla relazione in merito alla Legge quadro sull'inquinamento acustico (L.447/95) e determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 05/12/1997).

CAPITOLO 1

GENERALITA'

1.1 SCAVI

Scavo generale di sbancamento fino ad una profondità di circa m 3,50 dal punto più alto del piano di campagna eseguito con mezzi meccanici per la pulizia del lotto. Scavo di fondazione a sezione aperta eseguito in terreno di qualsiasi natura e consistenza fino alla profondità prevista dalle indicazioni del progetto strutturale e della relativa relazione geologica.

1.2. FONDAZIONI

Le fondazioni saranno del tipo a travi rovesce previo getto di pulizia (magrone) di circa 10 cm di spessore, posizionato alla quota di scavo definita dal progettista sulla base della relazione Geologica-Geotecnica, realizzate in conglomerato cementizio armato e laterizio dimensionate secondo le risultanze di calcolo conseguenti alle nozioni geotecniche assunte. Il tutto eseguito nel rispetto degli elaborati strutturali depositati e delle attuali norme antisismiche.

1.2.1 STRUTTURE PORTANTI

Tutte le strutture portanti in cemento armato saranno eseguite secondo le prescrizioni di calcolo indicato negli elaborati esecutivi di progetto redatto dal professionista abilitato, in completa ottemperanza alle normative antisismiche vigenti, rispettando le norme tecniche di costruzioni di cui al D.M. 17.01.2018 con relative prove di laboratorio sui materiali e collaudo statico.

1.2.2. PARETI FUORI TERRA

La struttura in elevazione, dimensionata e calcolata secondo le indicazioni della normativa antisismica vigente, sarà realizzata con un sistema di telaio di pilastri e travi in calcestruzzo armato di dimensioni e con armature calcolate nel rispetto degli elaborati strutturali depositati e degli elaborati strutturali depositati e delle attuali norme antisismiche.

1.3 STRUTTURE ORIZZONTALI

1.3.1. SOLAI

I solai saranno realizzati in latero cemento da intonacare.

Le travi saranno tutte gettate in opera atte ad assorbire e trasmettere oltre ai carichi verticali anche quelli orizzontali, calcolati e dimensionati nel rispetto degli elaborati strutturali depositati e delle attuali norme antisismiche ed antincendio. Le rampe ed i pianerottoli delle scale saranno in calcestruzzo armato da intonacare. Il solaio è stato progettato per sopportare il carico di legge in virtù della sua destinazione d'uso. Per quanto riguarda la copertura del Fabbricato ovvero il tetto dello stesso, sarà realizzato in legno lamellare ventilato.

1.3.2. BALCONI

Le solette orizzontali dei balconi saranno in cemento armato. Il parapetto dei balconi sarà realizzato come con parapetto in metallo.

1.4 SOTTOFONDI

Massetto alleggerita eseguito con cemento cellulare espanso e/o similari. Massetto auto-livellante, miscelata con gli additivi idonei per il pavimento radiante e della tipologia della pavimentazione da eseguire.

Spessori, isolanti termici e sistemi di corretta posa, secondo quanto previsto dai particolari costruttivi ed in virtù delle schede tecniche di montaggio fornite dai produttori dei materiali impiegati.

1.5 MURATURE

Spessori laterizi, isolanti termici e sistemi di corretta posa, secondo quanto previsto dalle schede tecniche di montaggio fornite dai produttori dei materiali ed in osservanza dei particolari costruttivi.

La muratura di tamponamento tra travi e pilastri sarà formata da blocchi termici in laterizio o similare legati con malta cementizia, posato secondo schemi di montaggio forniti dal produttore. Le murature realizzate, travi e pilastri esterni saranno rivestiti da cappotto termo isolante, posato su idoneo fondo, con idonei fissaggi, collanti, reti e rasanti secondo le norme specifiche in merito e secondo gli schemi di montaggio forniti dal produttore. Rispettando le caratteristiche minime di cui al punto 1.2.3.

1.5.1. MURATURE INTERNE

Le pareti divisorie interne tra le varie unità abitative del fabbricato, saranno eseguite o con muratura monoblocco, montati secondo lo schema di montaggio fornito dal produttore, intonacate e

tinteggiate e/o eventualmente rivestite, con materiale idoneo a garantire il rispetto di quanto previsto al DPCM 05.12.1997.

1.5.2. TRAMEZZATURE

Le pareti divisorie interne di spessore cm. 8 più intonaco, saranno eseguite in laterizio forato intonacato e tinteggiato e/o rivestito.

1.6 IMPERMEABILIZZAZIONI MURO CEMENTO ARMATO CONTROTERRA

Le impermeabilizzazioni delle pareti del piano seminterrato, nella zona intercapedine, saranno eseguiti mediante l'applicazione di strato di primer, per l'adesione del successivo strato di guaina. Dopo l'applicazione di quest'ultima sarà applicata la barriera anti-radice. Sarà realizzato un sistema di drenaggio mediante la costipazione di elementi inerti di cava o simili con l'istallazione di un tubo micro-forato per il drenaggio, secondo gli esecutivi strutturali.

1.7 ISOLAMENTI E COIBENTAZIONI

Tutte le zone residenziali riscaldate, confinanti con esterno o vani non climatizzati, saranno adeguatamente isolate e coibentate secondo le prescrizioni della normativa vigente sul contenimento energetico.

1.8 PACCHETTO DI COPERTURA

Il Pacchetto del solaio di copertura inclinato, sarà formato da una camicia di calce di allettamento, per la realizzazione di un ottimale piano di posa per l'applicazione della barriera a vapore. Successivamente per il tetto inclinato, sarà applicato un pannello coibente accoppiato ad una lastra di OSB, creando una ventilazione tra i due strati (pannello ventilato), il tutto fissato secondo lo schema di montaggio fornito dal produttore. Successivamente sarà realizzato lo strato impermeabilizzante mediante l'applicazione dello strato di guaina montata alla regola dell'arte e con finale applicazione di tegole in laterizio.

Per quanto riguarda la copertura piana a lastrico solare sarà realizzata con la formazione di una camicia di calce, il montaggio di pannelli in polistirene EPS o simili, la formazione di un massetto pendente con aggiunta di rete per massetti. Sarà applicato uno strato di primer e successivamente uno strato di guaina bituminosa con i rispettivi verticali su tutti gli elementi emergenti e con attenzione alla sigillatura con l'innesto dei bocchettoni di scarico dell'acqua piovana. Sarà poi eseguito il secondo massetto sempre in pendenza verso i bocchettoni di scarico, uno strato di impermeabilizzante tipo mapelast o simili ed infine l'incollaggio della pavimentazione.

1.9 LATTONERIA E COMIGNOLI

Le grondaie saranno in alluminio di adeguato spessore e sviluppo. I pluviali saranno realizzati con tubo esterno in alluminio, con terminali rinforzati in adiacenza alle zone carrabili, in numero e in sezione obbligata alle esigenze del fabbricato.

I comignoli, tutti gli esalatori e quant'altro saranno eseguiti in muratura opportunamente posata secondo i canoni del costruire a regola d'arte.

1.10 SCARICHI, CANNE FUMARIE E DI ASPIRAZIONE

Tubazioni verticali e canne di esalazione eseguite per tutti gli scarichi verticali saranno in polietilene e le canne fumarie (ove presente) in acciaio inox, a tenuta stagna per lo scarico dei fumi della caldaia.

Su richiesta del Cliente, sarà possibile installare una canna fumaria per camino o stufa, in acciaio inox di adeguate dimensioni, posizionata secondo le "possibilità strutturali"

Gli scarichi orizzontali verranno eseguiti secondo i dimensionamenti imposti da Legge, con tubi di plastica speciale per alte temperature completi di pezzi speciali.

1.11 FOGNATURE

Le opere fognarie verranno realizzate come da schema di progetto, tubazioni, pozzetti e tutto quanto necessario sarà secondo le normative vigenti.

1.12 ZONA CARRABILE

Il fabbricato sarà dotato esternamente di marciapiede in gres porcellanato per esterni antiscivolo e antigelivo. La parte carrabile dell'area verrà pavimentata con pavimentazioni drenanti, tipo betonella o similare, il colore e modello sarà scelto dal costruttore.

CAPITOLO 2

2.1 OPERE E MATERIALE DI FINITURA.

2.1.1. PAVIMENTI

Balconi in ceramica idonea per esterni e antigeliva di prima scelta posato secondo regole le schede tecniche fornite dal produttore. Le pavimentazioni interne saranno in gres-porcellanato di prima scelta. Eventuali scelte di materiale diverso dovranno essere valutate e contabilizzate tra Committente e Cliente acquirente sulla base della tipologia e della posa in opera.

2.1.2. RIVESTIMENTI

Rivestimenti in ceramica smaltata di prima scelta poste in opera a colla, per un'altezza di ml. 1.60 le cucine o angoli cottura e fino ad una altezza di ml 2,00 per i bagni.

2.1.3. BATTISCOPIA

Battiscopa alloggi in ceramica abbinato al pavimento, battiscopa balconi e terrazzi come pavimentazione, davanzali e soglie in pietra naturale spessore 3 cm presenza di rompi goccia.

2.2 INTONACI

2.2.1. INTONACI INTERNI

Intonaco premiscelato per interni a base di calce e cemento, sarà applicato con sistema meccanizzato, eseguito a due strati con finitura a malta fine per gli alloggi.

2.2.2. INTONACI ESTERNI

Intonaco a cappotto esterno realizzato con tutti i suoi strati funzionali secondo la scheda tecnica di montaggio fornita dal produttore, rifinitura con intonachino alla pezza.

2.3 TINTEGGIATURE

2.3.1. TINTEGGIATURA ESTERNI

Tinteggiatura per esterni viene eseguita con pitture silossano e/o quarzo colore scelto dal costruttore.

2.3.2 TINTEGGIATURA INTERNI

Tinteggiatura interna delle pareti e dei soffitti con pittura lavabile colore bianco.

2.4 SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

2.4.1 FINESTRE E PORTAFINESTRE

Infissi in pvc di colore a scelta della committenza con ante a ribalta, con vetro termico, compreso maniglie. Saranno fornite persiane blindate per i le camere da letto, per i soggiorni e per le cucine, mentre per i bagni saranno fornite grate fisse. Per le finestre scorrevoli saranno fornite grate apribili. Il colore, la tipologia sono a scelta della committenza.

2.4.2. PORTONCINO D'INGRESSO

Serramento blindato semplice in profilato estruso di acciaio verniciato spessore mm.10/10 con isolamento termo acustico, completa di serratura a tre cilindri ad uso a scrocco, serratura di sicurezza con catenacci laterali e superiori, cerniere di acciaio montate su cuscinetti, occhio magico, profilo in gomma di battuta, completa di controtelaio in ferro con zanche di ancoraggio e di rivestimento. Sistema di chiusura a profilo con serratura europea.

2.4.3. PORTE INTERNE

Porte interne tamburate lisce color a scelta da nostra campionatura misure standard posate su falso stipite in abete da murare, cerniere di sostegno e maniglie di chiusura.

2.5 OPERE DA FABBRO

Tutte le opere da fabbro quali, parapetti, ringhiere balconi, corrimani saranno zincate e verniciate con colori tipici a scelta del costruttore.

CAPITOLO 3

3.1 IMPIANTI TECNOLOGICI

3.1.1 GENERATORE DI CALORE

Il generatore sarà a pompa di calore invertibile di idonea potenza, per fornire riscaldamento e acqua calda sanitaria.

3.1.2 IMPIANTO SOLARE TERMICO

Verrà installato l'impianto solare termico ad integrazione alla produzione di acqua calda sanitaria con collettori di captazione ad alto rendimento ad elevato assorbimento energetico.

Il sistema, consiste nell'installazione di pannelli solari piani ad alta selettività, installati sulla copertura piana dell'abitazione su supporto metallico triangolare inclinato verso il quadrante Sud.

3.1.3 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento, costituito essenzialmente da: sistema radiante con tubo in multistrato, pannello isolante in polistirene espanso sinterizzato, collettore premontato di distribuzione comprensivo di centralina di abbattimento e rilancio a punto fisso, termostati elettronici (ad esclusione dei servizi) per la regolazione della temperatura ambiente che azionano i termo attuatori che verranno installati sul suddetto collettore, ed ogni altro accessorio

necessario al buon funzionamento dell'impianto.

3.1.4 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

Sarà eseguita predisposizione per alloggiamento di split compatibili con la pompa di calore.

3.1.5 IMPIANTO IDRICO ED IGIENICO SANITARIO

Ogni alloggio sarà dotato delle seguenti forniture: cucina o zona cottura:

- attacchi acqua calda e fredda per lavello (esclusa la fornitura dello stesso) e relativo scarico.

- attacco acqua fredda per lavastoviglie e relativo scarico.

L'alimentazione acqua fredda sanitaria proverrà, con tubazione in polietilene, dal pozzetto interrato per alloggiamento del contatore, posto in prossimità della recinzione, fornito dall'Ente Erogatore del Servizio.

Nella parte interna al fabbricato, la rete idrica sanitaria, acqua calda, ricircolo e fredda, per collegamento dei moduli d'utenza delle apparecchiature sanitarie, verrà realizzata con tubazioni in multistrato, con giunzioni a pressare, installate in appositi cavedi tecnici e/o sotto traccia all'interno degli alloggi.

Gli apparecchi sanitari sono previsti per installazione a terra filo muro in porcellana bianca.

La rubinetteria nei servizi a scelta del committente e per le docce è prevista l'installazione di doccetta a getto regolabile con saliscendi.

Per ogni gruppo di servizi è prevista una coppia di rubinetti di intercettazione del flusso idrico.

Attacchi interni alle Unità Immobiliari per collegamenti idrici:

L'impianto idrico di ogni singola villetta sarà realizzato secondo le prescrizioni della normativa vigente, con partenza del contatore ubicato all'esterno dell'edificio, fino agli utilizzi

La distribuzione verrà realizzata con n° 1 partenza direttamente da ogni singolo contatore per l'alimentazione di acqua fredda dei servizi e del generatore.

All'ingresso di ogni servizio igienico, verranno previsti rubinetti di intercettazione installati in posizione accessibile, inoltre verrà previsti n°1 rubinetto generale d'intercettazione della tubazione di acqua fredda in ogni punto d'ingresso dell'appartamento.

Le tubazioni di adduzione acqua calda e fredda saranno in polipropilene, di diametro adeguato per le distribuzioni orizzontali e per le colonne montanti complete di raccordi e pezzi speciali.

3.1.6 RETE SCARICHI (escluse reti esterne al fabbricato)

Le colonne verticali di scarico diametro DN 90 / DN 110 / DN 125 (bagni-cucine) sono previste in polipropilene con giunzioni ad innesto. La rete scarichi dei singoli apparecchi sanitari, lavastoviglie, lavello cucina e lavatrice avrà diametro DN 50 fino all'innesto nella braga, verrà realizzata in

polipropilene con giunzioni ad innesto, marca GEBERIT o similare.

Predisposizione innesto scarichi interni alle Unità Immobiliari (DN 50):

VILLETTA 1-2-3-4	Lavello Cucina	:n. 1
	Lavastoviglie	:n. 1
	Lavatrice	:n. 1
	Lavabo	:n. 2
	Bidet	:n. 2
	Vaso cassetta a incasso	:n. 2
	Piatto Doccia	:n. 2

3.1.7 CANALIZZAZIONI ESTERNE ED ALLACCIAMENTI

Le canalizzazioni esterne per gli allacciamenti di acqua, energia elettrica e Telecom e saranno eseguite come da progetto in base alle disposizioni comunali ed a quelle richieste dalle società fornitrici dei sopraccitati servizi. Saranno utilizzate tubazioni idonee a garantire la fornitura delle utenze nella massima sicurezza e a norma di legge.

3.1.8 IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico di ogni unità

L'impianto elettrico sarà eseguito del tipo sottotraccia in tutti i locali previsti nell'abitazione.

La colonna montante di ogni alloggio partirà dal punto di consegna dell'ENEL fino all'interno di ogni unità abitativa. Ogni alloggio sarà dotato di almeno un interruttore magnetotermico differenziale con quadro di sezionamento, e un interruttore differenziale per la protezione della line. Tutte le apparecchiature saranno della ditta bticino serie Matix, o similari, con placche in tecnopolimero colore bianchi di bticino Matix o similare.

In ogni alloggio verranno montate circa _____ punti luce composti da:

punti luce e forza motrice; punti telefonici; punti TV sia digitale che terrestre, compreso di parabola e antenna digitale terrestre; videocitofono; lampada di emergenza; predisposizione impianto allarme; certificazione di conformità.

CAPITOLO 4

4.1 COMPLEMENTI E VARIE

4.1.1 CASSETTE POSTALI

Una per villetta

4.1.2 RECINZIONI

4.1.2.1 RECINZIONE LOTTO E TRA VILLETTE

Muretti in cemento armato con copertine in travertino o simile. Recinzione in ferro zincata verniciata, colore a scelta del costruttore. Cancellone carrabile in ferro zincata verniciata, con automatizzazione per apertura automatica. Cancellone pedonale con campanello e videocamera.

4.1.3 GARANZIA

Per eventuali difetti dell'opera verrà redatta garanzia con polizza postuma decennale

4.1.4 IMPIANTO PANNELLI FOTOVOLTAICI 1 KW A VILLETTA

Sarà installato un impianto di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica secondo quanto espresso dall'art. 11 Dlgs n. 28/2011.

Gli impianti che obbligatoriamente sfrutteranno le fonti rinnovabili di energia dovranno avere una **potenza di circa _____ KW.**

L'attivazione e la pratica per l'allaccio in rete con i relativi costi sono a carico della parte acquirente.

4.1.6 IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE – SOLO PREDISPOSIZIONE

Ogni villetta sarà dotata di sola predisposizione di impianto di climatizzazione a parete come detta già al punto 3.1.4.

4.1.7 IMPIANTO TELEVISIVO

Ogni singola villetta sarà dotata di antenna autonoma per la ricezione dei canali digitali e satellitari in chiaro.

4.1.8. IMPIANTO VIDEOCITOFONO

Ogni singola villetta sarà dotata di un autonomo impianto videocitofonico con unità esterna di ripresa inserita nella pulsantiera luminosa posizionata all'interno della colonna del cancello pedonale, con postazione video al piano terra dotato di pulsante apriporta (cancellone).

4.1.9 IMPIANTO ILLUMINAZIONE ESTERNA SOLO PREDISPOSIZIONE

Ogni singola villetta sarà dotata di autonomo impianto di illuminazione esterna collegato

all'impianto principale con posizionamento di alcuni punti luce posti sulle tamponature dell'edificio. (sopra le porte finestre e portoncini)

4.1.10 IMPIANTO ANTIFURTO – SOLO PREDISPOSIZIONE

Ogni singola villetta sarà dotata di sola predisposizione di impianto antifurto volumetrico con tubi sottotraccia e collegamento a cassetta in punto indicato dall'installatore.

N.B. si precisa che in fase di realizzazione e/o montaggio dei materiali la società costruttrice può modificare, insindacabilmente, alcuni di essi con materiali di uguale o superiore fattura e/o marca.

Parte venditrice

Parte Acquirente
