

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE E DEI MATERIALI PER EDILIZIA CONVENZIONATA

Residence "Parco Maddalena"

Committente: **Brescia Iniziative Immobiliari srl – via Malta n.10, Brescia**

Intervento: **Residence Parco Maddalena**

Indirizzo cantiere: **Via Caduti di Piazza Loggia/via Cavour - Botticino (BS)**

1. INTRODUZIONE

Il complesso residenziale, volto alla realizzazione di unità immobiliari destinate a edilizia convenzionata, è composto da sei ville indipendenti con accesso pedonale privato.

Queste unità immobiliari fanno parte di un comparto più grande, esso destinato invece a edilizia libera.

Le ville si sviluppano su due piani fuori terra ed un piano interrato: a piano interrato è situata l'autorimessa doppia in larghezza, disbrigo e cantina/locale tecnico; a piano terra è situata la zona soggiorno con cucina e bagno di servizio, a primo piano si sviluppa invece la zona notte costituita da tre camere e un locale bagno. Esternamente ciascuna unità ha uno spazio porticato e un giardino privato

2. STRUTTURE, RUSTICO ED OPERE ESTERNE

2.1 STRUTTURE PORTANTI

La struttura portante sarà realizzata in C.A. con plinti, travi rovesce, muri, pilastri, setti di controvento, muratura in laterizio armata, solette e travi gettati con cls e ferro d'armatura ad aderenza migliorata, di adeguate caratteristiche meccaniche e fisiche. I solai saranno del tipo gettato in opera con travetti prefabbricati e pignatte interposte in laterizio e/o solai tipo lastral.

Il sovraccarico utile per i solai sarà quello previsto dalla normativa tecnica vigente. Resta a discrezione del progettista l'utilizzo di strutture miste legno-cls. La struttura sismo-resistente sarà costituita da setti in c.a.o murature armate; il calcolo delle azioni simiche di progetto è stato sviluppato con modelli tridimensionali elaborati con programmi di calcolo ad elementi finiti, il tutto nel rispetto delle norme tecniche vigenti, (ordinanza del PCM del 20/03/03 n° 3274 e successive integrazioni, testo unico sulle strutture, eurocodici ove applicabili, D.M. 17/01/2018).

Come previsto dalle norme vigenti il progetto delle strutture portanti è basato sulle indagini geologiche e geotecniche eseguite in sito da Geologo incaricato dalla dal progettista in collaborazione con la D.L.

2.2 MURATURA PERIMETRALE E DIVISORIE

Le murature perimetrali saranno realizzate con blocchi in laterizio termoisolante, adeguatamente coibentate con un sistema a cappotto esterno realizzato con pannelli in poliuretano e/o polistirene o intonaco isolante di adeguato spessore (medio 12/16 cm), il tutto al fine di garantire il soddisfacimento dei requisiti di termo-

trasmissione previsti dalla legge 10/91 e s.m.i. sul risparmio energetico. In alternativa le murature potranno essere realizzate in tutto o in parte in calcestruzzo aerato autoclavato (gasbeton o altro sistema portante equivalente). Il progettista potrà decidere, indipendentemente dalla tipologia di muratura perimetrale impiegata, se applicare o meno uno strato coibente interno; in ogni caso verranno ridotti al minimo i ponti termici inserendo, ove necessario, pannelli multistrato di coibentazione quale ricoprimento di pilastri e travi perimetrali. La coibentazione a piano interrato sarà garantita da pannelli isolanti di adeguato spessore e si procederà o con strato di isolamento XPS applicato esternamente alla parete o con un sistema di isolamento in lana di roccia o vetro interposto nella struttura del cartongesso interna.

I muri dell'interrato di contenimento del terreno sono in c.a. di opportuno spessore (25 – 30 cm), armati con adeguata percentuale di armatura, ed impermeabilizzate con guaina bituminosa armata con fibra di vetro a filo continuo (**prodotto tipo Index**), ricoperta con elemento di compensazione, drenaggio e protezione. I muri perimetrali saranno reinterrati, ove necessario con terreno drenante di adeguata granulometria e/o con materiale proveniente dallo scavo in loco a scelta del progettista.

I muri in cemento armato resteranno finiti a fondo cassero; le pareti dell'autorimessa sono in prismi a vista, così come negli eventuali locali annessi – disbrigo e locale cantina. A discrezione della D.L. potranno essere cambiate le tipologie delle divisorie.

2.3 TRAMEZZE INTERNE

Le divisorie interne dei piani fuori terra, ove necessario, saranno realizzate con pareti in cartongesso, costituite da un'orditura metallica con profili in lamiera zincata piegati a freddo, spessore 50mm/75mm/100mm e rivestimento con lastra in cartongesso di spessore 12mm, il tutto completato da pannello interno in lana di roccia di adeguata densità ove ritenuto necessario dalla D.L., al fine di migliorare gli abbattimenti acustici tra due locali attigui.

In alternativa le divisorie interne potranno essere realizzate con tavolati forati di 8 cm e 12 cm a discrezione della D.L. e finite con intonaco e/o rasatura tipo gesso a discrezione del progettista.

Le divisorie dei piani interrati saranno realizzate in prismi stilati a vista e i muri in c.a. dell'interrato rimarranno finiti a fondo cassero.

2.4 COPERTURA

Tetto realizzato con muricci e tavelloni

Parte della copertura del corpo fabbrica potrà essere realizzata con struttura a muricci e tavelloni, eseguita con muri in scatole di laterizio spessore 8/12 cm posti ad interasse pari a 1,00 m, con sovrastante struttura realizzata con tavelloni in cotto di adeguato spessore e rasatura superiore in cls. La coibentazione sarà garantita da un manto di lana di vetro o roccia di adeguato spessore (minimo 10+10 cm) da porre in opera nel sottotetto; in alternativa a discrezione della D.L. potranno utilizzarsi pannelli rigidi di fibre minerali feldspatiche o polistirene di spessore medio pari a 12cm, con sovrastante caldana in calcestruzzo armato con rete. La tenuta all'acqua sarà garantita da un'impermeabilizzazione ottenuta con guaina bituminosa, se necessario ardesiata o teli impermeabili traspiranti, e sovrastante manto di copertura in tegole in laterizio o sistemi in lamiera preverniciata adeguatamente coibentata a scelta della D.L.

In alternativa all'utilizzo di scatole in laterizio e tavelloni, al fine di alleggerire i carichi derivati dalla struttura di copertura, potranno essere utilizzate a scelta della D.L. strutture lignee non visibili grezze non finite.

Tetto realizzato con cemento armato getto pieno o laterocemento – solaio inclinato, in alternativa a quanto sopra

Parte della copertura del corpo fabbrica potrà essere realizzato con struttura in laterocemento posata inclinata o getto in cemento armato in opera in randa di spessore adeguato per assolvere alla funzione strutturale, sovrastante barriera al vapore, strato di coibentazione di spessore min. 6/12 con caratteristiche come previste dal progetto per risparmio energetico (ex L.10/91 e successive 311/07 ecc.), elemento di tenuta all'acqua costituito da telo impermeabile (tipo Delta Vent Plus), listonatura e contro-listonatura e sovrastante strato di tegole in laterizio o sistemi in lamiera preverniciata adeguatamente coibentata a scelta della D.L.

2.5 CORNICIONI, LATTONERIE, PARAPETTI BALCONI

I cornicioni di sommità ove previsti, a discrezione della D.L., saranno realizzati in c.a. in opera finiti con adeguata tinteggiatura idrorepellente. I parapetti di terrazzi e balconi, se previsti, saranno parte in c.a., parte in muratura, parte in metallo, nel rispetto dei particolari architettonici previsti. Le lattonerie, ove necessarie, saranno in lamiera preverniciata o alluminio, di adeguato spessore (6/10 e/o 8/10) e sviluppo tale da evitare imbozzamenti.

2.6 SCARICHI

Gli scarichi saranno realizzati con tubi in polietilene termosaldabile e termo-resistente con guarnizione di tenuta per colonne verticali ed orizzontali di bagni, cucine e lavanderie silenziati.

I collegamenti esterni saranno realizzati con tubi di adeguata sezione in materiale plastico termoresistente per il collettaggio delle acque nere ed in plastica serie normale per le acque bianche, il tutto completo di ispezioni, caditoie, griglie e pezzi speciali, collegamenti, sigillature cappe e rinfianchi realizzati con cls a resistenza 150 Kg/cmq.

Gli scarichi delle acque meteoriche di tetti e balconi saranno in lamiera preverniciata o alluminio e/se previsto, una parte potranno essere inseriti nello spessore delle murature perimetrali a discrezione della D.L.; questi ultimi saranno costituiti da tubazioni di adeguato spessore tipo Geberit e/o Valsir con guarnizioni OR, silenziati o in geberit saldati.

2.7 PORTICO, TERRAZZE E BALCONI

Saranno realizzati in cls a resistenza, o con struttura in c.a. o con struttura lignea a discrezione della D.L., completi di parapetto in c.a. e/o ferro con disegno a discrezione del progettista architettonico. L'impermeabilizzazione dei terrazzi sarà realizzata con doppia guaina bituminosa spessore 4+4mm entrambe armate con filo continuo in poliestere o fibra vetro (prodotto tipo Index), o in alternativa con soluzioni a prestazione almeno equivalente (prodotti rasanti tipo "Osmocem Idrobild" di kerakoll o tipo "Mapelastic" di Mapei).

2.8 FACCIATE

Le facciate presentano una finitura a cappotto, di spessore medio 12/18 cm di EPS (il cappotto sarà realizzato, rigorosamente, rispettando le direttive della ditta fornitrice – primaria ditta europea), armato con rete a filo continuo, finitura al civile con rivestimento murale minerale idrorepellente, o tinta al quarzo, colori a scelta del progettista architettonico e nella gamma autorizzata dal regolamento edilizio comunale.

Le immagini fotorealistiche rappresentano con buona approssimazione quanto verrà realizzato, tuttavia a insindacabile giudizio della promissaria venditrice potrebbe verificarsi la necessità di variare alcuni particolari a discrezione di progettista e D.L.; per quanto riportato quindi la promissaria acquirente autorizza la promittente venditrice ad intervenire nei modi più opportuni affinché sia garantita la durabilità della struttura e degli elementi di finitura, l'armonia della soluzione architettonica, l'ottimizzazione dell'isolamento termico e della prestazione acustica.

2.9 OPERE IN PIETRA

È previsto l'utilizzo in marmo di botticino o altra pietra tenace di colore a scelta del progettista, lucido, sabbato, martellinato, spazzolato a scelta del D.L., per la realizzazione di alcune banchine finestre: avanzale spessore 2/4cm profilo a sezione semplice rettangolare a scelta della D.L.

2.10 SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

SERRAMENTI: Le finestre e porte-finestre saranno in PVC di colore grigio lato esterno e bianco lato interno per i piani fuori terra mentre bianco entrambi i lati per gli interrati a scelta della D.L., il tutto completo di maniglie in metallo cromo-satinato modello a scelta della D.L.

Il serramento composto da telaio fisso e da telaio mobile di spessore indicativo di 70mm ciascuno.

Il vetro sarà basso emissivo, doppio vetro con camera interposta e canalina color acciaio.

A scelta D.L. potranno essere utilizzate altre tipologie di serramento con pari prestazioni termiche.

Come dispositivi di oscuramento sono previste tapparelle ad esclusione delle porte finestre e vetrate di grande dimensione della zona giorno; sono esclusi oscuranti per gli interrati.

LE PORTE INTERNE all'appartamento saranno del tipo tamburate spessore 45 mm, con struttura portante listellare e guarnizioni in gomma complete di cerniere e martelline cromo-satinate e relativo coprifilo, le cerniere saranno anuba e cromo-satinate; le porte interne saranno del tipo laminato liscio, colore bianco da cartella a scelta della D.L.

Verrà fornito battiscopa in legno laminato o impiallicciato coordinato con le porte interne, con profilo a scelta della D.L.

La porta di accesso dall'autorimessa dell'interrato sarà REI 60/120 in funzione di quanto previsto dal progetto VVF e le porte dei locali interrati saranno del tipo multiuso in metallo tamburate verniciate colore bianco.

2.11 AUTORIMESSE

Il pavimento è previsto in cls armato con rete Ø5-Ø6/20x20 spessori compreso tra 12 e 15 cm, steso e liscio con appositi mezzi di staggiatura ed arricchito superficialmente con polveri di quarzo; la pavimentazione dello scivolo sarà in cls con spolvero di quarzo finita a lisca di pesce. A fondo rampa è prevista una griglia per la raccolta delle acque meteoriche collegata a pozzi sperdenti. Le pareti perimetrali e la finitura del solaio sarà del tipo a fondo cassero, le tramezze saranno realizzate in prismi di cls di adeguato spessore ove necessario REI 60/120 in base al progetto VVF. Le basculanti saranno di tipo basculante manuale (se consentito dai VVF) e saranno dotate di griglie di aerazione verso il corsello di dimensioni pari a quelle previste nelle direttive dei VVF in sede di rilascio di parere preventivo.

2.12 OPERE DA FABBRO

I seguenti elementi saranno realizzati in ferro a disegno a scelta della D.L., verniciati con antiruggine e smalto micaceo:

- o parapetti di scale
- o eventuali cancelli pedonali e carrai
- o ringhiere fronte strada

2.13 SISTEMAZIONI ESTERNE

- o I pavimenti dei vialetti esterni e del portico saranno realizzati in grès porcellanato o pietra o autobloccanti o in calcestruzzo colorato/stampato e/o ghiaino lavato a scelta D.L.; le parti carraie ed esposte all'acqua saranno realizzate in calcestruzzo stampato e corazzato al quarzo, colorato con ossidi, o gres porcellanato, e comunque in altra idonea pavimentazione antigeliva per esterni, di prima scelta a discrezione della direzione lavori

Esternamente è prevista la predisposizione di un impianto d'illuminazione (solo corrugati passacavi), il tutto a scelta del progettista; si terrà conto, oltre che di fattori estetici, anche di inquinamento luminoso e risparmio energetico.

Il giardino verrà consegnato con solo terra da coltivo presente il loco; non sarà prevista quindi la piantumazione né di prato né di alcuna essenza/arbusto; resta escluso anche ogni tipo di impianto di irrigazione e di illuminazione del giardino.

3. FINITURE INTERNE

3.1 INTONACI

Soffitti e pareti di tutti i locali fuori terra, compresi i bagni e cucine, saranno finiti ad intonaco civile, a discrezione del progettista, previa posa di adeguati parasigoli sottintonaco. Ove siano previste pareti in cartongesso, si procederà alla stuccatura dei giunti delle lastre con apposito gesso e/o collante; il tutto sarà finito con tinteggiatura colore bianco. Le autorimesse resteranno finite con cls fondo cassero e/o prismi a vista, così come i locali interrato.

3.2 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- I pavimenti della zona giorno e zona notte saranno realizzati in posa diritta fugata con piastrelle monocottura o gres porcellanati di primaria marca nazionale a scelta dell'acquirente in base ai campioni messi a disposizione dalla parte venditrice.

- Le scale interne all' appartamento saranno rivestite con pedata in gres porcellanato o pietra a scelta D.L.e alzata intonacata – senza battiscopa.

- I pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici saranno realizzati con ceramica monocottura e/o grès porcellanato, formato variabile in funzione del campionario proposto da parte venditrice, l'altezza del rivestimento sarà compresa tra 1,00 m ed 1,20 m , a scelta del D.L., per il perimetro del bagno e tra i 2,00 m ed i 2,10 m per le nicchie delle docce. La finitura delle pareti non interessate da rivestimento ceramico sarà realizzata con adeguata tinteggiatura o pitture traspiranti colore bianco.

- Il locale disbrigo e la cantina a piano interrato avrà pavimento in cls armato con rete Ø5-Ø6/20x20 spessori compreso tra 12 e 13 cm, steso e liscio con appositi mezzi di staggiatura ed arricchito superficialmente con polveri di quarzo; non è previsto battiscopa.

3.3 OPERE DA PITTORE

Eventuali opere in ferro o lamiera (escluse quelle già trattate con zincatura o altre finiture), saranno rivestite con vernice oleosintetica e/o micacea, previo trattamento con antiruggine, colori a discrezione del progettista. La verniciatura potrà avvenire a pennello e/o spruzzo direttamente in cantiere.

Le pareti interne e i soffitti dei locali fuori terra saranno tinteggiate con idropittura opaca lavabile, unico colore bianco. L'utilizzo di colori personalizzati e di effetti vari sarà contabilizzato a parte a carico del promissario acquirente.

La tinteggiatura delle murature esterne del fabbricato verrà realizzata con rasanti a spessore per finitura del cappotto o con tinteggiature silossaniche o a base di silicati per esterni previo mano d'isolante di fondo nel caso di pareti dell'edificio esterne intonacate a malta; il colore sarà scelto dal progettista e l'effetto risulterà conforme all'approvazione del progetto delle facciate esterne da parte dei competenti uffici pubblici che hanno rilasciato le necessarie autorizzazioni a costruire. I locali interrati e le autorimesse non saranno tinteggiati.

4. IMPIANTI

4.1 ALLACCIAMENTI ALLE RETI PUBBLICHE DI APPROVVIGIONAMENTO

Le reti tecnologiche impiantistiche:

- o Acqua potabile;
- o Energia elettrica;
- o Telefonia;

saranno collegate tramite apposite nicchie, di dimensioni regolamentari previste dagli enti erogatori, alle reti di approvvigionamento pubblico, saranno ispezionabili dall'esterno o interno della proprietà e saranno riparate ed isolate con apposita struttura in muratura dotata di ante in metallo se necessario coibentate con pannelli in poliuretano espanso. Lo smaltimento delle acque bianche del tetto avverrà per dispersione nel sottosuolo o collettaggio in fognatura pubblica, mentre le acque nere saranno smaltite in pubblica fognatura secondo schema previsto dall'ente gestore delle fognature pubbliche.

Saranno realizzati tutti i sistemi passacavo per il cablaggio delle reti telefoniche, che sarà completato direttamente dall'ente gestore, su richiesta dell'acquirente, per quanto attiene le opere di routine di collegamento alla pubblica rete.

4.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

La generazione dell'energia termica per il riscaldamento sarà affidata ad un sistema autonomo idronico in pompa di calore con unità interna localizzata nel locale tecnico dedicato e unità esterna posizionata adiacente al fabbricato nel giardino e/o spazio di pertinenza e collegato al locale tecnico con tubazioni interrato.

Il sistema prevede di affidare la produzione di acqua calda sanitaria ad un bollitore di opportuna capacità, localizzato sempre in centrale termica ove possibile integrato nell'unità monoblocco interna. Tale sistema in pompa di calore potrà essere integrato con raffrescamento a split su richiesta dell'acquirente (escluso dal presente capitolato).

A piano abitabile l'impianto di riscaldamento invernale sarà del tipo a pannelli radianti a pavimento; al piano interrato non è previsto il riscaldamento.

Le unità saranno dotate di termostati per:

- zona giorno;
- zona notte;

L'impianto, così come le capacità d'isolamento delle pareti perimetrali, sono progettati in base alle direttive previste dagli elaborati tecnici imposti dalla L.10/91, D.Lgs 311/07, D.G.R. 22-12-08 n.8/8745 per il risparmio energetico.

L'unità immobiliare è progettata per ottenere la CERTIFICAZIONE DALLA CLASSE A1 ALLA CLASSE A4.

4.3 IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Per i locali bagno è previsto:

- sanitari: linea a scelta rispetto a quanto proposto e a discrezione della D.L.
- piatto doccia con dimensioni a scelta D.L. in acrilico, di produttore dotato delle necessarie certificazioni a scelta della D.L.;
- per tutti i bagni degli appartamenti saranno proposti miscelatori per lavabo, bidet e doccia con scelta da catalogo proposto da D.L.; comunque tutta la rubinetteria proposta sarà di primaria ditta di marca italiana o europea. Per la doccia è previsto miscelatore a incasso e asta saliscendi
- nel locale interrato sarà previsto l'attacco e lo scarico per la lavatrice e predisposizione per lavabo (questo escluso);
- i wc saranno dotati di vasca ad incasso tipo pucci, grohe, geberit, viega, valsir completo di placca in tecnopolimero a scelta D.L.

La cucina o l'angolo cottura saranno dotati di attacchi per lavello acqua calda/fredda con scarico a parete, attacco per lavastoviglie ed **attacco per piastra ad induzione.**

4.4 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto all'interno delle unità immobiliari sarà costituito da tubazioni incassate nella muratura o a pavimento; per i locali interrati e per le autorimesse l'impianto sarà a vista.

Tutte le canalizzazioni partiranno dal contatore diramandosi fino alle unità immobiliari. L'impianto delle unità immobiliari sarà realizzato in conformità alla norma CEI 64-8/3 capitolo 37 rispettando quanto previsto dal livello 1.

La serie prevista per placche, interruttori e frutti sarà tipo Vimar Plana o altro prodotto di primaria marca a scelta della D.L. – placca in tecnopolimero a scelta della D.L.

L'impianto sarà completo di quadro elettrico cablato con idonei interruttori differenziali e magnetotermici per la protezione delle persone e delle condutture, impianto di messa a terra e **predisposizione** (solo passacavi corrugati) d'impianto antenna TV per la ricezione dei canali del digitale terrestre e satellitari.

È inoltre previsto l'impianto di citofonia e l'impianto di apertura motorizzata con telecomando del cancello carraio condominiale.

Gli impianti sono esclusi di corpi illuminanti

4.5 IMPIANTO DATI

Impianto di trasmissione dati in fibra ottica (FTTH): predisposizione alla connessione in banda larga in fibra ottica fino al centralino distribuzione segnali dell'abitazione (QDSA).

L'edificio ottempera pertanto a quanto previsto dalla Legge 164/2014.

4.6 IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura del fabbricato è prevista l'installazione di un impianto solare fotovoltaico di potenza prevista dalla normativa vigente, completo di modulo fotovoltaico, inverter e condotta di alimentazione al quadro elettrico.

5. NORME GENERALI – DISCIPLINA DEL CANTIERE

Le visite in cantiere durante il corso dei lavori, sono autorizzate dalla D.L. a suo insindacabile giudizio; questo per evitare intralci nello svolgimento e nell'organizzazione dei lavori ed il rispetto delle norme di sicurezza (D.L. 528/99 e s.m.i.). L'acquirente, all'occorrenza potrà richiedere al venditore di visionare il cantiere e l'appartamento promesso in vendita e potrà accedere al cantiere accompagnato dai soli addetti ai lavori o da persona delegata.

Le eventuali varianti nella disposizione degli appartamenti e nelle finiture, richieste dall'acquirente, verranno rese esecutive solo dopo aver provveduto a redigere un accordo scritto, e a seguito di un'accettazione del prezzo delle varianti.

La consegna della villa verrà effettuata mediante visita delle parti interessate alla compravendita; in tale occasione verrà redatto un verbale, che dovrà essere firmato dalle parti, che attesti che tutte le opere sono state realizzate in conformità al contratto.

Qualora, per ragioni tecniche, si rendesse necessario, la ditta costruttrice potrà prevedere delle varianti di carattere non essenziale rispetto al progetto originario.

E' escluso dal presente contratto ogni voce, dotazione, lavorazione non espressamente menzionata nel presente capitolato, così come ogni onere relativo agli allacciamenti per gli impianti tecnologici, fognari, pratiche catastali e mutuo ed ogni altro onere non espressamente citato nel presente capitolato.

Sono escluse pergole, tende esterne, vasiere, fioriere ed ogni componente di arredo interno e esterno (esclusi box doccia e accessori wc).

6. PATTI SPECIALI

Parte promittente
(BRESCIA INIZIATIVE IMMOBILIARI
S.R.L.)

Parte promissaria

Brescia: _____