

flora

Capitolato Generale

Rev. 01



INDICE

01	PREMESSE GENERALI	05
02	STRUTTURA	
	2.1 STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI	06
	2.2 COPERTURA	06
03	MURATURE	
	3.1 TAVOLATI ESTERNI E INTERNI	08
04	INTONACI E TINTEGGIATURE	08
05	PAVIMENTI E RIVESTIMENTI	
	5.1 PAVIMENTI INTERNI DELLE UNITA' ABITATIVE	11
	5.2 RIVESTIMENTI INTERNI ED ESTERNI DELLE UNITA' ABITATIVE	12
	5.3 PAVIMENTI PARTI COMUNI INTERNE ED ESTERNE	13
06	PORTE E FINESTRE	
	6.1 PORTONCINO BLINDATO	14
	6.2 PORTE INTERNE	14
	6.3 SERRAMENTI	14

07 IMPIANTO ELETTRICO

7.1 IMPIANTO ELETTRICO INTERNO ALLE UNITA' ABITATIVE	15
7.2 IMPIANTO TV	17
7.3 IMPIANTO CITOFONO	17
7.4 IMPIANTO ANTIFURTO	17
7.5 IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI	17

08 IMPIANTO DI VENTILAZIONE 18

09 IMPIANTO IDRICO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

9.1 IMPIANTO COMUNE	19
9.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO INTERNO AGLI APPARTAMENTI	19
9.3 IMPIANTO IDRO-SANITARIO INTERNO AGLI APPARTAMENTI	20
9.4 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO 22	

10 IMPIANTO FOGNATURA 21



01 PREMESSE GENERALI



Gli edifici verranno realizzati completi di tutte le opere, le somministrazioni, le prestazioni e tutto quanto si renda necessario per completare a regola d'arte internamente ed esternamente ogni singola proprietà.

L'impresa appaltatrice realizzerà le unità abitative attenendosi ai progetti approvati ed al capitolato qui esposto.

La presente descrizione ha la finalità di dare informazioni generali delle caratteristiche costruttive e di finitura degli immobili.

La Proprietà, il Progettista e il Direttore Lavori, in sede di progettazione esecutiva e nel corso dell'esecuzione dell'opera, si riservano il diritto di apportare eventuali modifiche al progetto, sia derivanti da esigenze di tipo tecnico, normativo o strutturale, tali da non modificarne in ogni caso consistenza e fruibilità sia derivanti da scelte di materiali e finiture differenti con la finalità esclusiva di migliorare le qualità costruttive ed estetiche degli immobili.

Qualora la parte acquirente volesse apportare varianti alla distribuzione in-

terna – tavolati - (nel rispetto delle norme edilizie ed igienico-sanitarie vigenti e della statica dell'edificio), le modifiche richieste non comporteranno spese aggiuntive a carico dell'acquirente (salvo per richieste di opere particolari che esulano dalla semplice muratura lineare interna). Le varianti dovranno essere presentate dall'acquirente su supporto cartaceo e/o digitale, entro i termini e le modalità comunicati dalla parte venditrice per tramite dall'impresa realizzatrice dell'opera. La fattibilità delle varianti richieste sarà valutata dal progettista incaricato.

Qualora la parte acquirente non presentasse entro il termine comunicato proposta di varianti, l'impresa appaltatrice procederà con la realizzazione delle opere come da progetto depositato e sottoscritto tra le parti.

Ogni altra richiesta d'opera che esuli dalla distribuzione interna, e comunque richieste giunte fuori termine, verranno valutate nel merito della fattibilità e delle tempistiche e saranno computate per mano d'opera e materiali a mezzo preventivo e realizzate previo accordo scritto con l'acquirente.

02 STRUTTURA



La parte strutturale è di tipo tradizionale composta da fondazioni, travi, pilastri e solai in cemento armato compresi i corpi scale, le gronde e i parapetti. Anche i parapetti dei terrazzi, le murature delle recinzioni e i setti portanti al piano terra saranno realizzati in cemento armato.

2.1 STRUTTURE PORTANTI ORIZZONTALI

Le fondazioni verranno realizzate in conglomerato cementizio armato a platea.

La struttura portante orizzontale ai vari piani sarà costituita in generale come segue.

Il primo solaio di copertura dei boxes sarà realizzato con predalles e isolato con resistenza al fuoco REI da normativa.

I solai successivi verranno realizzati in laterocemento e tappetino Isolante acustico.

Le scale sono realizzate in conglomerato cementizio armato.

Nella struttura è prevista la opportuna forometria per il passaggio delle tubazioni dei servizi (colonne montanti rete idro-sanitaria, esalazioni bagni – cucine, rete elettrica-tv-telefono, ecc.).

Qualora per esigenze tecniche, strutturali

e impiantistiche, durante la costruzione si dovessero rendere necessarie nuove formazioni di lesene, nicchie o sporgenze oppure variare le dimensioni delle stesse, e conseguentemente variare le ubicazione delle apparecchiature degli impianti, la D.L. può apportare le suddette modifiche che dovranno essere accettate dall'acquirente senza eccezione alcuna.

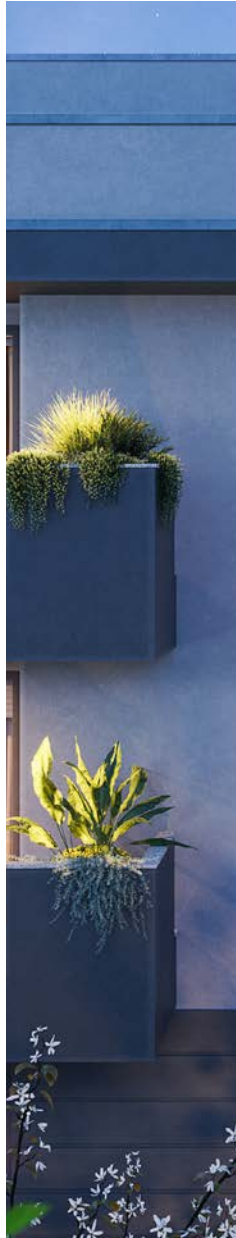
Tali modifiche verranno eseguite senza obbligo di comunicazione alcuna alla parte acquirente, salvo che le stesse possano inficiare la disposizione delle apparecchiature degli impianti privati.

2.2 COPERTURA

La copertura piana dei fabbricati è il solaio del piano terzo, realizzata in laterocemento e isolata superiormente con doppio pannello in poliuretano espanso rigido e impermeabilizzazione a doppio strato di guaina bituminosa. Le lattonerie saranno in alluminio.

Sulla copertura saranno ubicati parte degli impianti, ovvero i pannelli fotovoltaici, il cui dimensionamento è progettato a norma di legge da professionista incaricato.

I comignoli saranno realizzati in muratura e su progetto ed indicazione della D.L..



03 MURATURE



Per tutte le murature, tipologia e dimensionamento si fa riferimento alla Legge 10/91.

3.1 TAVOLATI ESTERNI E INTERNI

I muri perimetrali di tamponamento sono composti da doppia parete in laterizio con interposto isolante e applicazione di cappotto esterno.

Le pareti divisorie tra le unità abitative saranno composte da doppia muratura in laterizio ed interposto isolante.

Le pareti divisorie interne tra i box auto e delle centrali termiche saranno in blocchetti in cls facciavista. I perimetrali vani scala e i vani tecnici saranno in cemento armato.

Tutte le superfici a contatto con l'esterno dell'edificio saranno coibentate con l'applicazione di rivestimento a cappotto e tra due unità attigue saranno coibentate in base a quanto previsto e dimensionato ex lege 10/91 in materia di contenimento energetico e acustico.

04 INTONACI E TINTEGGIATURE



I soffitti e le pareti dei locali abitativi, compresi angoli cottura, saranno finiti in superficie con intonaco bistrato a base di gesso emidrato, tipo "pronto", spruzzato a macchina con successiva finitura a scagliola.

La parete dei locali bagni e cucine abitabili non rivestite da materiale ceramico verrà finita a stabilitura premiscelata ap-

plicata su intonaco rustico e lisciata con frattazzino.

La tinteggiatura degli alloggi, così come quella delle autorimesse, sarà a carico degli acquirenti.

Le pareti esterne saranno rivestite con sistema a cappotto finito con doppia rasatura e rivestimento delle superfici in intonachino sintetico nei colori approvati dalla D.L..





05 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI



5.1 PAVIMENTI INTERNI DELLE UNITA' ABITATIVE

I pavimenti della zona giorno e della zona notte saranno in gres porcellanato di prima scelta di primarie aziende italiane con differenti soluzioni estetiche da scegliere tra le seguenti proposte:

gres porcellanato rettificato nel formato 80x80 e effetto legno nel formato 20x80 in tutti i colori della serie.

I pavimenti dei bagni, padronali e di servizio, saranno in gres porcellanato in continuità con le zone giorno o con altre soluzioni con i materiali disponibili da capitolato, tutti di prima scelta.

La posa dei pavimenti è diritta e verrà lasciata una fuga di minimo 3mm stuccata in colore grigio perla.

Lo zoccolino lungo il perimetro dei locali sarà in legno con colore abbinato al colore delle porte interne nelle finiture proposte da capitolato. Laddove non fosse possibile l'abbinamento, si opterà per il medesimo colore dei serramenti.



5.2 RIVESTIMENTI INTERNI ED ESTERNI DELLE UNITA' ABITATIVE

Le pareti attrezzate delle cucine o angoli cottura saranno rivestiti per un'altezza di m. 1,60 con bicotture o gres a scelta nelle diverse serie da capitolato 30x60, o altro formato.

Qualora la parte acquirente decidesse di rivestire solo parzialmente le pareti o di non farle piastrellare in toto, non verrà computato alcuno scorporo.

I bagni saranno rivestiti per un'altezza di 2.00m.

Qualora la parte acquirente decidesse di non rivestire o rivestire solo parzialmente le pareti non verrà computato alcuno scorporo.

Qualora venissero scelti pavimenti o rivestimenti fuori capitolato, l'azienda applicherà lo scorporo a mq del materiale da capitolato a prezzo di fattura impresa. L'ordine dovrà essere rivolto tassativamente all'impresa costruttrice che sarà l'unica fornitrice in opera dei materiali.

Gli scorpori vengono effettuati solo in caso di scelta di forniture diversa dal capitolato.

Pose particolari o formati fuori dallo standard del capitolato verranno valutate e preventivate a parte.

Nel caso di scelte di costo inferiore non verranno effettuati scorpori o compensazioni di alcun genere.

I balconi saranno rivestiti con piastrelle in gres porcellanato antigelive scelte dall'impresa. Lo zoccolino sarà realizzato con uguale materiale.

I balconi saranno dotati di idoneo gocciolatoio.

La copertina dei parapetti e davanzali in genere sarà in granito levigato lucido tipo bianco sardo secondo misure e disegni forniti dalla D.L..

I parapetti dei balconi laddove ciechi saranno in muratura in c.a., le parti aperte saranno in vetro di sicurezza.

Il pavimento dei box privati sarà in cemento lisciato senza zoccolino.



5.3 PAVIMENTI PARTI COMUNI INTERNE ED ESTERNE

La scala comune condominiale avrà pedate ed alzate rivestite in granito levigato lucido tipo bianco sardo e del medesimo materiale sarà anche il relativo zoccolino, così come gli ingressi, i pianerottoli comuni, le soglie ed i davanzali delle finestre sul corpo scala.

Le soglie esterne saranno in granito tipo bianco sardo lastra unica (davanzale e contro davanzale) con superficie lucida completi di gocciolatoio come da campione.

I locali centrale termica, sottoscale, corridoi comuni saranno pavimentate con piastrelle ceramiche o gres porcellanato.

I camminamenti comuni, marciapiedi interni, percorsi interni condominiali e di collegamento agli ingressi pedonali verranno rivestiti in pietra naturale opportunamente stuccata.

Le copertine della recinzione o di eventuali parapetti su spazi aperti saranno realizzati in granito.

Per le parti comuni i colori ed i formati saranno scelti a cura della parte venditrice.



Granito bianco sardo



Formato 80x80 tinta unita

06 PORTE E FINESTRE



6.1 PORTONCINO BLINDATO

E' previsto portoncino d'ingresso blindato 90x210 antieffrazione classe 3 con doppia serratura, di sicurezza a cilindro europeo e di servizio. Il pannello interno del portoncino sarà coordinato con colori e finiture delle porte interne da capitolato, maniglie e ferramenta in colore argento satinato.



Portoncino Blindato

6.2 PORTE INTERNE

Le porte interne saranno ad anta unica cieca a battente tipo tamburato, o a scomparsa muro dove prevista da progetto, con finitura in laminatino nel colore di varie essenze legnose a scelta nel capitolato. Maniglie e ferramenta in colore argento satinato.



Porte Interne

6.3 SERRAMENTI

I serramenti esterni, finestre e porte finestre, saranno in pvc colore bianco, o altro colore indicato dalla D.L., con vetricamera con trattamento basso emissivo, completi di guarnizioni per tenuta termoacustica.

I serramenti saranno corredati da avvolgibili in alluminio, nei colori previsti da progetto, con motori con comando a pulsante.



Serramenti

07 IMPIANTO ELETTRICO



7.1 IMPIANTO ELETTRICO INTERNO ALLE UNITA' ABITATIVE

L'impianto elettrico sarà realizzato a norma delle vigenti Leggi nazionali (L. 46/90 e successive) e CEI.

L'impianto avrà origine direttamente a valle del punto di consegna dell'energia, quindi dai contatori che potranno essere installati in apposito locale o indipendenti in prossimità della recinzione.

La colonna montante sarà protetta con interruttore magnetotermico posto vicino al gruppo di misura.

All'interno di ogni edificio verrà installato un quadro generale dal quale partiranno le linee luci, prese, forza motrice, ecc..

Ogni linea verrà protetta con interruttore magnetotermico, mentre l'impianto sarà

progettato sia in relazione alla sezione dei conduttori che al numero dei punti presa, in modo da consentire l'alimentazione di tutta la gamma di apparecchi.

La localizzazione delle derivazioni, del quadro elettrico e della eventuale centralina antifurto all'interno degli alloggi sarà a discrezione dell'impresa.

Gli appartamenti avranno un numero prestabilito di punti luce localizzati da progetto schema impianti sulla base del taglio dell'unità abitativa e della destinazione dei locali, e conforme alla normativa CEI 64-8 a garanzia della sicurezza e della funzionalità dell'impianto.

Ogni frutto-interruttore/presa (anche tv digitale e telefono) equivale ad un punto luce. Campanelli e ronzatori costituiscono due punti luce.



Le prese in generale sono distribuite in base allo schema impianti di progetto e sono sia 10A che bipasso 10/16A, prese schuko di servizio nei locali principali e per gli elettrodomestici che lo richiedono.

Nelle cucine-cotture il piano fuochi sarà ad alimentazione elettrica e verranno quindi predisposti i cavi di alimentazione dello stesso di idonea sezione e linea dedicata e magnetotermico proprio.

La parte acquirente ha facoltà di dare propria indicazione sulla localizzazione dei punti luce nei singoli locali d'abitazione.

Le varianti rispetto allo schema di progetto dovranno essere presentate dall'acquirente stesso su supporto cartaceo e/o digitale entro i termini comunicati dall'impresa esecutrice dei lavori. La fattibilità delle varianti richieste sarà valutata dal progettista incaricato.

Qualora la parte acquirente non presentasse entro il termine comunicato proposta di varianti, l'impresa appaltatrice procederà con la realizzazione delle opere come da schema impianto da capitolato.

Ogni altra richiesta d'opera che esuli dalla distribuzione interna del numero dei punti luce in dotazione all'unità abitativa, e comunque giunta fuori termine, verrà valutata circa la fattibilità, e in caso positivo verrà computata per mano d'opera e materiali a mezzo preventivo e attuata qualora il preventivo venga confermato dall'acquirente.

I punti luce in extra capitolato verranno conteggiati a parte.

Le placche in dotazione alle singole abitazioni sono in materiale plastico produzione B-TICINO serie livinglight grigio antracite o bianco con pulsanti coordinati.



Placche BTICINO

L'impianto sarà completo di centralino incassato a muro costituito da linee indipendenti con magnetotermico dedicato. In linea generale:

Differenziale 2x25a

Magnetotermico 2x16A prese

Magnetotermico 2x10A illuminazione

Magnetotermico 2x10A ausiliari

Trasformatore 12V per suoneria

Nei box l'impianto elettrico per l'illuminazione e una presa di corrente saranno realizzate con canaline a vista.



7.2 IMPIANTO TV

L'impianto televisivo è condominiale e dotato di antenna comune con traliccio esterno completo di antenna satellitare.

All'interno degli alloggi saranno previsti punti per la Tv digitale terrestre nei locali principali camere e soggiorno, come da schema d'impianto da capitolato, e un punto per alloggio per la Tv satellitare localizzato in via principale nel locale soggiorno.

L'impianto elettrico dovrà rigorosamente rispettare le attuali norme C.E.I. pertanto non verranno accettate richieste che non siano conformi alle suddette norme o che richiedano interventi deleteri sulle strutture portanti.

7.3 IMPIANTO CITOFOONO

Lo stabile verrà fornito di impianto videocitofonico.

All'interno le unità saranno dotate di videocitofono.

7.4 IMPIANTO ANTIFURTO

In ogni unità immobiliare sarà predisposta una rete di tubazioni vuote per la futura realizzazione, a carico dell'acquirente, dell'impianto antintrusione del tipo perimetrale e volumetrico.

Per ogni singola unità immobiliare:

n.1 punto per alloggiamento quadro di comando e predisposizione punto centralina interna, punto sirena esterna, contatti per serramenti e per porta blindata e predisposizione di n. 1 volumetrico nel locale d'ingresso.

7.5 IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI

Su tutte le parti comuni quali parti esterne, giardino condominiale, ingresso, scala, sbarchi ascensore, locali tecnologici, corridoi cantine, corsello autorimesse, ecc., sarà realizzato idoneo impianto di illuminazione comprensivo di corpi illuminanti tipologia a scelta della DD.LL..

08 IMPIANTO DI VENTILAZIONE



Gli edifici saranno dotati sistema di ventilazione permanente deputato al ricambio continuo dell'aria.



09 IMPIANTO IDRICO RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO



9.1 IMPIANTO COMUNE

Il sistema di generazione del calore è un sistema ibrido, con Pompa di Calore abbinata a Caldaia a condensazione.

L'Impianto termico è centralizzato e localizzato in appositi locali tecnici comuni al piano terra.

L'impianto è destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria.

La produzione di acqua calda sanitaria è parzialmente coperta dalla pompa di calore, dal preriscaldamento ed integrata dalla caldaia combinate a bollitori di accumulo.

9.2 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO INTERNO AGLI APPARTAMENTI

E' previsto il riscaldamento a pavimento a bassa temperatura per tutti i locali abitabili con esclusione delle parti comuni e delle autorimesse.

Il collettore o i collettori per la distribuzione dei circuiti di riscaldamento dei pannelli a pavimento all'interno dell'unità abitativa saranno localizzati a discrezione dell'impresa.

L'impianto termico dispone per ciascun alloggio di contabilizzazione autonoma per il riscaldamento degli ambienti e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel locale pilota sarà posizionato il Cro-

notermostato giornaliero / settimanale, con impostazione nelle 24 ore della temperatura, riduzione o spegnimento dell'impianto in orari impostati.

Termostati ambientali per ogni locale o gruppo omogeneo di locali.



9.3 IMPIANTO IDRO-SANITARIO INTERNO AGLI APPARTAMENTI

Le condotte idriche interne alle unità in generale saranno in polipropilene.

I collettori idraulici in apposita cassetta murata saranno collocati a discrezione dell'impresa.

Ci sarà per ogni alloggio un contaltri acqua calda e fredda posizionato in apposito vano al piano.

Ogni appartamento avrà la seguente dotazione:

Impianto locale cucina/cottura:

n°1 attacco/scarico lavello con prese acqua calda e fredda e attacco lavastoviglie.

La canna di aspirazione per l'evacuazione dei vapori cucina sarà di sezione 10 cm.

Impianto locale bagno padronale:

Rubinetteria produzione Remer o similare di pari qualità, serie Dream/Class comprensiva di mix lavabo, mix bidet, mix da incasso doccia con deviatore per soffione in acciaio inox 30X30cm e doccino laterale a parete, gruppo esterno vasca completo di doccetta e supporto per fissaggio a muro.

Sanitari dove indicato:

n°1 piatto doccia in materiale a scelta della D.L. nelle possibili misure 80x80-70x90-80x100, in alternativa sulla base dei disegni di progetto vasca in acrilico 70x170;

n°1 vaso sospeso in ceramica completo di sedile tipo serie MY di HIDRA, o similare di pari qualità, con cassetta ad incasso.

n°1 bidet sospeso in ceramica tipo serie MY di HIDRA, o similare di pari qualità,

n°1 lavabo a colonna in ceramica prod. HIDRA serie MY con colonna o semicolonna o similare di pari qualità.

Impianto locale bagno di servizio (dove previsto):

Avrà la stessa dotazione del bagno padronale e sarà provvisto di doccia al posto della vasca.

In ogni alloggio sarà previsto un attacco lavatrice completo di presa acqua fredda e sifone di scarico incassato a parete.

E' previsto un punto acqua su balcone/terrazzo per alloggio incassato in cassetta in pvc e completo di valvola di chiusura.





Mix Lavabo



Lavabo a Colonna



Termoarredo



Vasca 70x170

Gruppo Vasca



Soffione Doccia



Set Doccia tipo con doccino
e mix con deviatore

Gli scorpori vengono effettuati solo in caso di scelta di forniture diverse dal capitolato e non in caso di rinuncia della fornitura.



9.4 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

In ogni alloggio sarà prevista la predisposizione di punti per condizionamento.

in numero prestabilito a seconda del taglio dell'appartamento, ubicati nei locali principali, oltre agli attacchi per il motore esterno da posizionare su balcone.

10 IMPIANTO FOGNATURA



Le reti di scarico verranno realizzate in polipropilene complete di ventilazione primaria.

Lo smaltimento esterno delle acque nere avverrà tramite tubazioni in PVC pesante e tombini di ispezione.

La rete delle acque nere sarà dotata di cameretta di ispezione prima dell'immissione in fognatura.

Le acque meteoriche saranno smaltite tramite allacciamento al collettore comunale o collegate a pozzi perdenti in cemento prefabbricato localizzati sul terreno esterno, sulla base delle prescrizioni del Regolamento Edilizio locale.

Per quanto riguarda l'impiantistica l'impresa fornirà una scheda dell'unità abitativa riportante gli impianti elettrico ed idraulico con distribuzione del numero dei punti luce, predisposizioni punti volumetrici allarme e punti uscite per split

condizionamento, posizione punti acqua e scarico e apparecchiature impianti su una valutazione di distribuzione degli arredi.

Gli acquirenti avranno la facoltà di modificare tale schema in base alle proprie esigenze nel rispetto delle normative vigenti e della fattibilità delle varianti richieste e di comunicarlo per iscritto su supporto cartaceo e/o digitale trasmesso all'impresa di costruzioni secondo le tassative tempistiche dalla stessa indicate.

Gli scorpori vengono effettuati solo in caso di scelta di forniture diverse dal capitolato, non vengono effettuati in caso di rinuncia della fornitura stessa, qualsiasi sia il tipo di fornitura cui si rinuncia tra quelle possibili a scelta del cliente ed inclusa nel capitolato.

Le foto qui rappresentate sono puramente indicative della tipologia delle finiture.



