

CAPITOLATO TECNICO RESIDENCE “VERDI ABC” – FENEGRO’ (CO)

A) CONSIDERAZIONI GENERALI

L'insediamento in oggetto è localizzato in Fenegrò (CO) sul mappale n. 2388 e prevede la costruzione di edifici plurifamiliari con accessi dalla via Verdi come rappresentato sulle tavole grafiche di massima.

Alcuni appartamenti avranno cancelletto pedonale indipendente con giardino di uso esclusivo.

Al fine di individuare i criteri ottimali, anche in assenza dei riferimenti di cui all'art. 3 comma 1 lett. F) della Legge 26 Ottobre 1995 n. 447, gli acquirenti hanno specificatamente valutato le caratteristiche dei materiali e delle soluzioni progettuali e costruttive di capitolato ritenendoli sicuramente idonei a soddisfare le proprie necessità ed aspettative con conseguente esonero di questa in riferimento ai criteri di progettazione e nell'esecuzione dell'immobile dedotto in contratto, ai fini della tutela dell'inquinamento acustico e da immissioni di rumore.

Al piano interrato sono ubicati i box auto, accessibili dal corsello comune e locali accessori.

Gli appartamenti posti nel sottotetto potranno essere dichiarati ai fini urbanistici in parte abitabili e in parte agibili.

Tutte le porzioni di locale poste nel sottotetto, agibili ma non abitabili, dovranno essere utilizzate per attività compatibili con le normative vigenti (sia Comunali sia igienico sanitarie imposte dalla ASL), in particolare tutti gli spazi aventi altezza minima inferiore a mt. 1.80 dovranno essere chiusi mediante arredi fissi.

L'impresa venditrice resta pertanto esonerata da qualsiasi controversia o contestazione dovesse sorgere, con le competenti autorità, in ordine al mancato rispetto della chiusura degli spazi aventi altezza inferiore ai minimi di legge ed alla destinazione del piano sottotetto.

B) CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

B1 - struttura edile:

- a) fondazioni in cemento armato
- b) muratura portante cantinato in doppia lastra in cemento armato da lasciare a vista.
- c) muratura ai piani in blocchi svizzeri legati con malta bastarda.
- d) Struttura portante di elevazione con pilastri e travi in CA, e muratura in blocchi di laterizio legati con malta bastarda.
- e) solaio cantinato in lastre predalles da lasciare a vista con portata di 200 kg/mq.
- f) solai ai piani in lastre predalles con portata di 200 kg/mq.
- g) balconi con parapetti in muratura o ferro verniciato.
- h) gronda e tetto con travetti in abete mordensati.

B2 - caratteristiche edilizie:

- a) tavolati interni escluso piano interrato e piano mansarda spessore cm 8 in forati.
- b) tavolati interni a piano interrato in blocchi vibrapac da lasciare a vista.
- c) tavolati interni a piano mansarda eseguiti con struttura in lamiera spessore totale mm. 125 (mm. 75 struttura + 4 lastre di cartongesso da mm. 12,5) con interposto pannello isolante in lana minerale spessore mm. 50.
- d) le contropareti isolanti su murature divisorie tra due appartamenti verranno eseguite con struttura in lamiera spessore mm. 50 più due lastre di cartongesso da mm 12,5, con interposto pannello isolante in lana minerale spessore mm. 40.
- e) per le unità trilocali, villette a schiera e duplex verranno eseguiti intonaci in pronto e gesso per camere, soggiorno e disimpegno ed intonaci in pronto-cem e stabilitura per servizi e cucine.

- f) per gli appartamenti bilocali verranno eseguiti intonaci in pronto-cem e stabilitura in tutti i locali.
- g) impermeabilizzazione esterna cantinato con guaina bitumo-plastica da 3 Kg/mq o poliuretano espanso applicato a spruzzo e protezione con pannelli di platon;
- h) sottofondo piano cantinato in materiale arido costipato;
- i) isolamento ai piani con cemento cellulare spessore cm 7.
- l) massetto pronto per incollaggio pavimento in sabbia e cemento spessore cm 4/5 (escluso piano interrato adibito a box).
- m) isolamento perimetrale "a cappotto" con polistirolo da cm 5 incollato e finitura al plastico in colore scelto dall'impresa venditrice. Alcune porzioni delle facciate potranno essere realizzate con finiture in mattoncini a vista.
- n) grigliati zincati elettrosaldati per cavedi.
- o) copertura in tegole portoghesi rosse o anticate su listelli e travetti abete.
- p) lattoneria in rame 8/10.

B3 - canalizzazioni:

- a) canne fumarie per C.T. compreso torrini prefabbricati;
- b) tubazione verticale ed orizzontale interna per servizi e cucine in PVC pesante;
- c) tubazione per aspirazione cucina in PVC leggero;
- d) esalazioni in PVC leggero;
- e) tubazioni esterne per TELECOM - ENEL - M.T. - citofoni ecc., in PVC leggero.

B4 - fognatura:

L'impianto di fognatura prevede:

- a) allacciamento alla fognatura pubblica.
- b) linea acque nere in PVC pesante.
- c) linea acque chiare in PVC leggero.
- d) pozzo perdente per smaltimento acque chiare.

Per problemi di pendenze le acque potranno essere smaltite utilizzando idonea pompa di sollevamento.

B5 - soglie, davanzali, controdavanzali.

- serizzo piano sega o taglio diamante sp. cm 3 per soglie e davanzali piano terra, primo e secondo.

B6 - coperture :

- formazione di copertura con struttura portante in travi e travetti di legno piallato con soprastante perlinatura protetta da guaina impermeabile, isolamento con doppio pannello Celenit in fibra di legno di spessore (35+50 mm). accoppiati a pannelli in polistirene estruso o materiale similare spessore mm. 40, trattamento con 1 mano di antitarlo colorato del legname della struttura, resta esclusa la verniciatura definitiva.

C) CARATTERISTICHE DEI MATERIALI E DELLE SOLUZIONI COSTRUTTIVE ADOTTATE AI FINI DELLA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO

C1) Materiali e soluzioni costruttive per isolamento da rumore aereo tra due unità immobiliari
Partizione verticale:

SOLUZIONE 1

Muratura in blocchi di laterizio (20 cm) con doppio isolamento Calibel composto da 4 cm di lana di roccia (80 Kg./mc.) e doppia lastra in cartongesso da 1,25 cm, per uno spessore totale della partizione di 35 cm.

SOLUZIONE 2

Muratura in blocchi di laterizio (sp. 20cm), intonacata da ambo i lati.

In presenza di Cucine e/o Bagni lo spessore dell'intonaco è di 7cm composto da, uno strato di fondo in premiscelato per interni a base di leganti aerei e perlite espansa; uno strato di finitura in stabilitura o piastrelle.

Negli altri locali lo spessore dell'intonaco è di 6cm composto da, uno strato di fondo in premiscelato per interni a base di leganti aerei e perlite espansa; uno strato di finitura in premiscelato a base di gesso.

Per uno spessore totale della partizione di 32cm e di 34 cm nel caso di due locali servizio contrapposti.

Partizione orizzontale:

intonaco, solaio in lastre tipo Predalles (25 cm), massetto di calcestruzzo cellulare (7 cm), tappetino acustico (0,9 cm), massetto di ripartizione (circa 5 cm), pavimentazione.

Copertura:

Struttura in legno lamellare, perline in abete (2 cm), guaina impermeabilizzante e traspirante, doppio pannello isolante in fibra di legno (3,5+5cm), pannello isolante in polistirene estruso battentato (4 cm), ventilazione, manto di copertura in tegole portoghesi.

C2) Materiali e soluzioni costruttive in materia di isolamento da rumore di facciata

Partizione verticale esterna:

intonaco interno, muratura in blocchi di laterizio (20 cm), pannello isolante in polistirolo espanso (5 cm), due mani di rasatura e finitura al plastico.

Vetri:

sopraluce porta blindata:	vetro stratificato 4+4/6/3+3 mm
portefinestre:	vetro stratificato 4+4/12/3+3 mm
finestre	vetro stratificato 4+4/9/4 mm
bocche di lupo:	vetro camera 4/12/4 mm

D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

D1 - pavimenti interni

- locali box a piano interrato in calcestruzzo liscio;
- locali accessori (cantine) a piano interrato, realizzazione del solo sottofondo in sabbia e cemento pronto per l'incollaggio del pavimento (pavimento escluso);
- corsello piano interrato in calcestruzzo;
- rampa di accesso al piano interrato in calcestruzzo antisdrucchiolevole o autobloccanti o asfalto;
- pavimentazioni appartamenti in ceramica monocottura 30x30 di 1^ scelta posati in quadro accostati;
- rivestimento servizi in ceramica 20x20 o 20x25 di 1^ scelta h=200 cm;
- rivestimento cucina solo su parete di servizio in ceramica 20x20 o 20x25 di 1^ scelta h=180 cm;

D2 - pavimentazioni esterne.

- porticati, in piastrelle da cm 20x20 o autobloccanti o similari.
- marciapiedi ove previsti in autobloccanti o similari;
- violetti pedonali in autobloccanti su fondo di sabbia o similare;

E) RECINZIONE

La recinzione perimetrale a confine con le strade e' in muretto di calcestruzzo h max. 50 cm con superiore rete plasticata h=125 cm.

Le divisioni interne di proprietà sono realizzate con cordoli in cemento e rete plasticata h=100 cm. con paline a T.

I cancelli pedonali sono realizzati in ferro tubolare verniciato.

Il cancello comune d'ingresso carraio, in ferro verniciato a disegno semplice, sarà predisposto per il comando motorizzato a distanza, tubazione vuota.

F) SCALE PRIVATE E DI USO COMUNE

Struttura portante in calcestruzzo con parapetti in muratura.

Le scale interne sono rivestite in marmo come da campione disponibile presso la sede del promittente venditore.

Le scale esterne sono rivestite in serizzo piano sega o taglio diamante o similare.

G) VERDE INTERNO PRIVATO

Per la zona a verde la parte venditrice fornirà terra di coltura con relativa sistemazione della stessa, resta esclusa la fresatura, la semina a prato e la piantumazione.

H) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo le norme CEI usando apparecchiature provviste di Marchio Italiano di Qualità. Le tubazioni ai piani saranno sottotraccia flessibili mentre al piano cantinato saranno esterne in tubi rigidi.

L'impianto sarà protetto dalle sovracorrenti con interruttori magnetotermici e dalle tensioni di contatto con interruttori differenziali con aperture e relativo impianto di messa a terra.

Le specifiche di fornitura sono le seguenti:

PIANO INTERRATO

n. 1 punto luce + 1 presa 10A per ogni vano (tubazioni a vista);

ABITAZIONI PIANO TERRA + PRIMO

n. 3 prese 10A per ogni vano

n. 1 punto luce centrale a soffitto per ogni vano con punto di accensione opportunamente posizionato.

n. 1 suoneria di sicurezza nei bagni con vasca

n. 2 prese TV (tubazione vuota)

n. 1 presa telefono (tipo plug)

H1 - Impianto citofonico:

Posto esterno su ingresso e n. 1 posto interno.

H2 - illuminazione esterna:

N. 2 punti luce per ogni appartamento nel giardino + 1 punto nel portico.

N.B. Viene sin da ora definito che verrà installata dal costruttore un'antenna di tipo centralizzato con spesa a carico dell'promissario acquirente. In ogni appartamento e' prevista la sola tubazione vuota fino al sottotetto.

I) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento avrà caldaia a gas murale (di primaria marca del settore) con potenzialità inferiore alle 30.000 Kcal/h, atta anche alla produzione di acqua calda ubicata nella posizione evidenziata negli allegati grafici; le tubazioni saranno in rame con coibentazione ed i radiatori in alluminio preverniciato. L'impianto sarà calcolato e terra' conto della legge 10/91 per una differenza tra -5 e + 20 gradi C.

Resta escluso dalla presente offerta l'eventuale impianto di riscaldamento per il piano interrato.

E' prevista l'installazione di 1 cronotermostato programmabile per ogni appartamento.

L) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

Detto impianto e' previsto in tubazioni coibentate, le specifiche di fornitura dei sanitari sono evidenziate nei disegni allegati, in ogni appartamento e' comunque previsto:

- a) bagno completo di W.C., Bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- b) la ripartizione dei consumi dell'acqua potabile avverrà in conformità a quanto previsto dal vigente regolamento comunale (se possibile verrà posato un contatore per ogni unità immobiliare, diversamente verrà posato un unico contatore comunale, la successiva ripartizione dei consumi avverrà con contatori privati la cui posa resta a carico dell'promissario acquirente).
- c) 1 punto cucina, con attacco per lavastoviglie.
- d) 1 punto attacco acqua nel giardino.
- e) 1 attacco lavatrice
- f) in tutti i piani mansardati delle unità in oggetto, vi è un ripostiglio comprendente la sola predisposizione degli attacchi per lavabo/lavatoio, vasca da bagno, WC con cassetta ad incasso, bidet . Resta escluso il rivestimento in ceramica delle pareti.

Le apparecchiature sono in vetrochina bianche Modello Idealstandard linea Tesi con miscelatori mod. Ceramix o similari, le vasche saranno in acciaio smaltate da cm 170x70, le docce in ceramica da cm 70x70 o 80x80.

E' prevista la sola predisposizione per un impianto a pannelli solari; costituita da una doppia tubazione di a/r diretta in copertura.

N.B. Un servizio per ogni unita' immobiliare sarà eseguito nel rispetto dell'eventuale futuro superamento delle Barriere Architettoniche.

M) SERRAMENTI

M1) Serramenti

Al piano cantinato la porta box sarà in lamiera d'acciaio stampata zincata e profilata spessore 6/10 di tipo basculante, comprese serrature con apertura manuale.

Ai piani i serramenti saranno in Pino nordico tipo DG monoblocco con: telaio maestro ad una o più ante spessore mm 68 nominale completo di fermavetri. Traverso inferiore del telaio maestro in legno protetto da profilo di alluminio anodizzato per le porte finestre. Completi di guarnizioni di tenuta, ferramenta di chiusura incassata, cerniera tipo anuba in acciaio brunito, maniglia in lega di alluminio anodizzato. Persiane (ove previste) come sopra composte da una o più ante di spessore mm 45 con stecche della sezione di mm 11x46, complete di ferramenta di sostegno e chiusura.

Le finestre al piano interrato non avranno gelosie.

Tutte le finestre saranno dotate di vetro isolante 4+4/9/4 (planilux esterno 4 mm / 0,76 mm pellicola acustica PVB / planilux esterno 4 mm / aria 9 mm / pellicola termica planiterm futur N / planilux interno 4 mm) con la sola eccezione delle porte finestre dei soggiorni che saranno dotate di vetro isolante 4+4/12/3+3 (planilux esterno 4 mm / 0,76 mm pellicola acustica PVB / planilux esterno 4 mm / aria 9 mm / pellicola termica planiterm futur N / planilux interno 4 mm) con PVB plastico acustico con vetro singolo da 4 mm temprato nella parte inferiore e 4+4/12/3+3 con PVB plastico acustico nella parte superiore.

Nei casi in cui è prevista la realizzazione di una porta finestra a 3 o a 4 ante, la terza e la quarta anta sono da considerarsi fisse e quindi non apribili anche se consentito dal sistema di montaggio. Le bocche di lupo a piano interrato saranno in calcestruzzo di tipo prefabbricato, con serramenti in legno dotate di vetro isolante 4/12/4 (planilux esterno 4 mm / aria 12 mm / planilux interno 4 mm) per i locali ripostiglio, mentre i locali box, ove vi sono aperture, saranno privi di serramento.

M2) Porte

Saranno di tipo tamburato cieco liscio con apertura ad anta, impiallicciate in noce tanganika complete di coprifili 60x10 mm nominali, di cerniere di maniglia in lega di alluminio anodizzato e serratura.

Il portoncino d'ingresso ad ogni singola abitazione sarà in legno di Pino di tipo blindato con sopra luce blindato 4+4/6/3+3 con PVB plastico acustico.

N) ALLACCIAMENTI

Vengono previsti nella presente offerta tutte le opere per gli allacciamenti relativi a fognatura, acquedotto, metano, ENEL, TELECOM, escluso i canoni o contributi da pagare ai vari Enti.

Detti allacciamenti saranno eseguiti con adeguate tubazioni.

O) ESCLUSIONI

Dalla presente offerta sono esclusi:

- a) tinteggiature interne e verniciatura legname copertura;
- b) zoccolino ai piani interni.
- c) semina prato e piante.
- d) corpi illuminanti per i locali condominiali e locali di uso privato;
- e) motorizzazione cancello carraio;
- f) motorizzazione basculante;
- g) Antenna più prese TV;

P) OSSERVAZIONI FINALI

Nella presente offerta, oltre alle forniture di cui sopra, sono compresi i servizi tecnici relativi a:

- Pratiche Edilizie e Varianti.
- Legge 10/91.
- Cementi Armati.
- Abitabilità.
- Certificazione energetica.

L'impresa, inoltre, si ritiene libera di apportare lievi modifiche al presente capitolato senza compromettere il sostanziale esito desumibile dagli elaborati grafici.

Guanzate, lì

Letto confermato e sottoscritto

LE PARTI:

Guffanti A. S.p.A.

L'amministratore delegato

Dott. Ing. Guffanti Luca