

CAPITOLATO TECNICO RESIDENCE "LE VIOLE A" – OLTRONA SAN MAMETTE (CO)

A) CONSIDERAZIONI GENERALI

L'insediamento in oggetto è localizzato in Oltrona San Mamette (CO) sui mappali n. 2761 - 2764 e prevede la costruzione di ville indipendenti con accesso dalla strada interna di P.L. come rappresentato sulle tavole grafiche di massima.

Le Villette avranno cancelletto pedonale / carraio indipendente con giardino di uso esclusivo.

Al piano terra sono ubicati i box auto, accessibili dal cancello carraio privato.

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.

B) CARATTERISTICHE TECNICO - EDILIZIE

B1 - struttura edile:

- a) fondazioni in cemento armato
- b) formazione di vespaio con elementi in p.v.c. per isolamento pavimento piano terra;
- c) struttura portante di elevazione con pilastri e travi in CA, e muratura in blocchi di laterizio legati con malta bastarda o in doppie lastre di calcestruzzo.
- d) solai ai piani in lastre predalles con portata di 200 kg/mq.
- e) balconi con parapetti in muratura o ferro verniciato o vetro.

B2 - caratteristiche edilizie:

- a) tavolati interni spessore cm 8/12 in forati o cartongesso.
- b) isolamento ai piani con cemento cellulare.
- c) massetto pronto per incollaggio pavimento in sabbia e cemento spessore cm 4/5.
- d) isolamento perimetrale "a cappotto" con pannelli di polistirene da cm 17 incollato e finitura al plastico in colore scelto dall'impresa venditrice.
- e) lattoneria in alluminio o rame.

B3 - canalizzazioni:

- a) tubazione verticale ed orizzontale interna per servizi e cucine in PVC;
- b) tubazione per aspirazione cucina in PVC leggero;
- c) esalazioni in PVC leggero;
- d) tubazioni esterne per TELECOM - ENEL - M.T. - citofoni ecc., in PVC leggero.
- e) non è prevista rete del gas. Il piano cottura sarà del tipo ad induzione o similare alimentato dalla rete dell'energia elettrica (escluso dalla presente fornitura);

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.

B5 - soglie, davanzali, controdavanzali.

- diorite o similare levigata o piano sega o taglio diamante sp. cm 3 per soglie e davanzali.

B6 – coperture :

- formazione di copertura di tipo piano con sistema a “tetto rovescio” composto da struttura portante in lastre predalles, schermo al vapore con membrana bituminosa, strato coibente in polistirene da cm 8+8, impermeabilizzazione in poliolefine flessibile TPO resistente ai raggi UV.

C) CARATTERISTICHE DEI MATERIALI E DELLE SOLUZIONI COSTRUTTIVE ADOTTATE AI FINI DELLA TUTELA DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**a) Partizione orizzontale:**

intonaco, solaio in lastre tipo Predalles (25 cm), strato di cemento cellulare (8 cm), tappetino acustico e termico (0,9 cm), pannello radiante (2,5+3 cm), massetto di ripartizione (circa 5 cm), pavimentazione.

b) Copertura:

Struttura portante in lastre predalles (25 cm), schermo al vapore con guaina bituminosa, doppio strato di polistirene cm 8+8, strato di guaina impermeabile in PVC.

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

Partizione verticale esterna:

intonaco interno, muratura in blocchi di laterizio (20 cm) o doppie lastre prefabbricate di calcestruzzo, isolamento perimetrale "a cappotto" con pannelli in polistirene (17 cm), due mani di rasatura e finitura al plastico.

Vetri:

portefinestre:	vetro stratificato 4+4/12/3+3 mm
finestre	vetro stratificato 4+4/12/3+3 mm

D) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

D1 - pavimenti interni

- locali box in calcestruzzo liscio;
- rampa di accesso al locale box in calcestruzzo antisdrucchiabile o autobloccanti o asfalto;
- pavimentazioni appartamenti in gres effetto legno da cm 17*80 color crema posati in quadro fugati 2 mm;
- rivestimento servizi in ceramica da cm 30*60 circa 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 / terrazzi in piastre di calcestruzzo da cm 30*60 colore grigio o similare;
- violetti pedonali, marciapiedi in autobloccanti su fondo di sabbia o similare;

E) RECINZIONE

La recinzione perimetrale a confine con le strade e' in muretto di calcestruzzo 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.

F) SCALE PRIVATE

Struttura portante in calcestruzzo.

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

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, verranno utilizzate placchette Bticino serie Living. Le tubazioni ai piani saranno sottotraccia flessibili mentre nel box 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:

ABITAZIONI

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

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.

H3 – Impianto fotovoltaico:

Le singole unità verranno dotate di impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, installato in copertura e dimensionato per una potenza minima prevista dalle vigenti normative, lo stesso sarà collegato al contatore Enel privato delle singole unità.

I) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo con generatore di calore (pompa di calore) a servizio della singola unità immobiliare, il sistema si compone di due elementi principali, una unità esterna e una interna.

La rete di distribuzione all'interno dell'appartamento sarà realizzata tramite collettori di distribuzione ed impianto a pannelli radianti.

La pompa di calore sarà idonea anche per l'eventuale produzione di acqua fredda per il raffrescamento estivo, in tal caso l'impianto è predisposto con split per aria condizionata 1 nel soggiorno e 1 in ciascuna camera la cui installazione resta a carico ed onere dell'acquirente.

Tutte le reti saranno opportunamente isolate.

E' prevista l'installazione di 1 cronotermostato programmabile nel soggiorno e la predisposizione per ogni singolo locale.

Sono previsti corpi scaldanti in pannelli a pavimento mentre nei bagni scaldasalviette elettrici.

La produzione di acqua calda sanitaria verrà integrata tramite un impianto con un pannello solare.

L) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

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

a) bagni completi di W.C., Bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

- b) il pagamento dei consumi dell'acqua potabile avverrà in base alla lettura del contatore privato ubicato all'esterno dell'immobile.
- c) 1 punto cucina, con attacco per lavastoviglie.
- d) 1 punto attacco acqua nel giardino.
- e) 1 attacco lavatrice

Le apparecchiature sanitarie sono in ceramica bianca, marca Vitra, modello Sento, nella versione sospesa.

I miscelatori sono marca Fantini, modello Lamé o similari.

Le vasche sono pannellate, marca GLASS, con rubinetteria a bordo vasca, dim. 170X70cm (se in nicchia, vasca ad incasso, Kaldewei in acciaio smaltato)

I piatti doccia, sono marca GLASS, modello RAZOR o similare, effetto pietra, colore bianco con copri-piletta in acciaio inox, dim. 100x80 o 80x80.

Miscelatore doccia esterno meccanico, completo di asta con soffione/doccino, marca GLASS, modello SHOWERTUBE_M o similare.

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

La produzione di acqua calda sanitaria avverrà tramite un impianto a pannelli solari

M) SERRAMENTI

M1) Serramenti

Al piano terra la porta box sarà in lamiera d'acciaio verniciata di tipo sezionale completa di motorizzazione e 1 telecomando.

Ai piani i serramenti saranno realizzati con profili con estrusione di PVC rigido, debitamente antiurtizzato. Sistema a cinque camere con doppia guarnizione in battuta, premontata nei profili e saldata negli angoli mediante termosaldature. Profili rinforzati con estrusi a U in acciaio zincato di 2 mm di spessore. Guarnizioni realizzate in materiale TPE termoplastico, inalterabile nel tempo. Sezione profilo 73 mm.

Valori di trasmittanza del profilo $U_f = 1,4 - 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$

Sistema oscurante di tipo 'Griesser' (ove previste) con struttura interamente metallica con lamelle autoportanti. Meccanismo di salita e orientamento integrato nelle guide laterali. Sollevamento laterale con catene a rulli in acciaio. Catena in acciaio inox per l'orientamento delle lamelle in ogni posizione della tenda. Sicurezza antisollevamento in ogni posizione.

Le tende a lamelle sono dotate di azionamento a monovella di articolazione a motore.

Tutte le finestre saranno dotate di vetro isolante 4+4/12/3+3 (planilux esterno 4 mm / 0,38 mm pellicola acustica PVB normale / planilux esterno 4 mm / pellicola termica Planiterm Futur N / aria 12 mm / planilux interno 3 mm / 0,76 mm pellicola acustica PVB silence / planilux interno 3 mm)

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.

Nei locali box, ove vi sono aperture, saranno privi di serramento.

M2) Porte

Saranno Effebiquattro contract di tipo tamburato cieco liscio con apertura ad anta, impiallicciate in noce tanganika o melaninico colore bianco o medio tinta ciliegio, complete di coprifili 60x10 mm nominali, di cerniere di maniglia in lega di alluminio anodizzato e serratura.

Il portoncino d'ingresso di tipo acustico di ogni singola abitazione sarà in legno di Pino di tipo blindato, con pannello esterno a doghe orizzontali e pannello interno.

N) ALLACCIAMENTI

Vengono previsti nella presente offerta tutte le opere per gli allacciamenti relativi a fognatura, acquedotto, 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
- b) zoccolino ai piani interni.
- c) semina prato e piante.
- d) corpi illuminanti;
- e) split per condizionamento;

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, li

Letto confermato e sottoscritto

LE PARTI:

Guffanti Residenziale S.r.l.

Il Consigliere Delegato

Dott. Ing. Guffanti Luca