

NOBILI COSTRUZIONI SRL
Via Nobili Martignoni, 4
CASTIGLIONE OLONA (VA)
Tel.: 0331.850597- 339.1526273
P.IVA/Cod.Fisc.: 03247280963

CAPITOLATO GENERALE
REALIZZAZIONE DI APPARTAMENTI IN
RESIDENZA "CA' MARTIGNONI"

PREMESSA

Le descrizioni dei lavori, riportate nel presente allegato, si intendono semplicemente sommarie e schematiche, col solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali. Tali descrizioni si intendono sempre comprensive di tutto ciò che, pur non essendo specificato, risulta necessario, secondo le buone regole dell'arte, a dare l'opera e la fornitura finita. Tutte le opere e forniture si intendono comprensive di ogni e qualsiasi onere, materiale, mano d'opera, mezzi d'opera, assistenza ecc., necessari a dare le opere e le forniture, finite e posate a perfetta regola d'arte.

Il Progettista e Direttore dei Lavori potrà a suo insindacabile giudizio fare eseguire, da parte dell'Impresa appaltatrice, modifiche alle opere di capitolato che riterrà tecnicamente ed esteticamente necessarie, purché queste non comportino per la Società variazioni di spesa. Potrà inoltre prescrivere all'Impresa l'esecuzione di opere extra capitolato o varianti tecniche ed estetiche che comportino variazioni di spesa, che riterrà utili per una migliore esecuzione dei lavori.

DESCRIZIONE PARTICOLARE DEI LAVORI

SCAVI E FONDAZIONI

Comprendono tutti gli scavi generali e parziali anche in presenza di acqua fino a 1,5 mt.

Gli scavetti parziali, le relative fondazioni ed i reinterri, sono stati previsti tenendo conto delle dimensioni necessarie per scaricare sul terreno una sollecitazione unitaria non inferiore a kg. 1,5/cmq.

Le fondazioni dei muri saranno continue, in calcestruzzo di cemento armato RbK 250Kg/cmq.

STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

La struttura portante in elevazione è realizzata mediante la formazione in opera di pilastri e travi in c.a. o con innesti delle travi dei solai nei muri portanti secondo prescrizioni del Direttore Lavori e con collaudo delle opere medesime già eseguito dallo Studio del Dott. Ing. Consonni che ne ha certificato la consistenza e validità.

I solai dei locali destinati ad abitazione saranno realizzati in opera con travetti prefabbricati e pignatte in laterizio su cui viene gettata una cappa di cm. 5 in calcestruzzo.

I solai dei boxes, già realizzati, sono con lastre prefabbricate tipo "predal" su cui viene gettata una cappa di cm. 5 di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata.

Le unità immobiliari in cui è previsto il soppalco avranno lo stesso realizzato con struttura portante in travi di ferro con sezionali 15 x 15 o altro come da calcolo tecnico del Direttore Lavori e

travetti longitudinali con fissaggio sugli stessi di assito in legno trattato e verniciato di spessore 3 cm.

COPERTURA E TETTO

La struttura portante sottotegola – termoventilata - sarà in legno con travi e travetti di dimensione adeguata al peso da sostenere ed il manto di copertura in coppi (tegole portoghesi) come da disposizioni dell'ufficio Tecnico Comunale e N.T.A. vigenti che ci verranno prescritte. Il tetto è stato realizzato con posa di guaina antivapore, lastre termoisolanti ISOTEC.

Comignoli ed esalatori saranno in cotto, dimensionati secondo le necessità.

Converse, scossaline, canali e pluviali saranno in rame spessore 8/10.

MURATURE

Le murature dei piani fuori terra verranno realizzate recuperando la muratura esistente e, se necessario, all'interno verrà realizzato un doppio tavolato in mattoni forati da cm 12 e frapposto fra i due muri uno strato termo-coibente a norma di legge.

I divisori interni degli appartamenti saranno eseguiti con mattoni forati spessore cm. 8.

Le nuove murature di separazione tra le unità saranno eseguite con doppio tavolato in forati spessore cm. 8 con interposto isolamento termo-acustico.

INTONACI

I plafoni e le pareti di bagni e cucine saranno intonacati al civile. Le pareti da rivestire invece saranno intonacate al rustico.

I plafoni e le pareti dei locali soggiorno, camere, taverna, ecc. , saranno intonacati a pronto e successiva rasatura a civile.

Le pareti verticali del locale box saranno con cemento o blocchetti pieni a vista.

SCALE

Le scale avranno la struttura portante in c.a. per gli ingressi comuni.

I gradini delle scale dovranno essere rivestiti da lastre di Serizzo levigato: pedate ed alzate spessore cm. 2 ; i pianerottoli saranno rivestiti in Serizzo spessore cm. 1,5.

Quanto sopra fatte salve eventuali disposizioni imposte dall'Amministrazione Comunale.

Le unità immobiliari dotate di soppalco avranno all'interno una scala "a chiocciola" con diametro cm. 140 con struttura in metallo verniciato nero o similare e pedate impiallacciate in legno oppure "a rampa", secondo progetto, e con medesimi materiali di quelle a chiocciola.

Corrimano e ringhiere in metallo verniciato grigio micaceo.

SOGLIE E DAVANZALI

I davanzali esterni nella zona "ex rustici" saranno in cemento bordato intorno alle aperture (finestre e porte finestre) mentre nelle aperture "in villa" verranno mantenute le caratteristiche dei davanzali esistenti ed ove ciò non sarà possibile saranno in serizzo spessore cm 3 (finestre) e le soglie (porte di ingresso e porte finestre) con spessore cm. 2. La finitura piano sega salvo diversa disposizione comunale.

SOTTOFONDI, PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Dopo aver opportunamente protetto tutte le tubazioni degli impianti con malta cementizia si procederà alla formazione del massetto di sottofondo in sabbia e cemento lisciato, dello spessore di cm. 6, pronto per la posa di tutte le pavimentazioni.

I pavimenti e rivestimenti saranno in monocottura di 1^ scelta cm. 20x20 (posati in linea nei bagni

e wc) o cm. 33x33, posati in diagonale con fuga di mm. 3 negli altri locali.

Tutti i pavimenti e rivestimenti per gli appartamenti saranno del GRUPPO CERAMICHE DE.DA. SPA (il costo base pari ad Euro 20/mq. di cui 50% per il materiale e 50% per la posa come sopra descritta).

Per quanto concerne le due porzioni di “villa” le ceramiche saranno di qualità superiore della medesima Azienda (il costo base pari ad Euro 40/mq. di cui Euro 28/mq per il materiale ed Euro 12/mq. per la posa).

E' lasciata la scelta del colore all'Acquirente secondo vasta campionatura disponibile in ufficio vendite o presso il posatore designato dall'Impresa di costruzioni.

Nella zona notte delle sole ville, il capitolato prevede la fornitura e posa di parquet in legno – essenza doussie' – posato a correre dimensione mm. 300x60x10; in alternativa e' possibile al medesimo prezzo posare iroko (costo base di Euro 45,00/mq di cui Euro 25,00/mq per il materiale ed Euro 20,00/mq per la posa con collante bicomponente).

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati fino ad una altezza di mt. 1,75/1,80 per gli appartamenti ed a mt. 2,00 per le ville – secondo scelta effettuata dal compratore su capitolato esistente..

I rivestimenti della cucina (sola parete attrezzata) saranno realizzati per una striscia con altezza di cm 80 di norma a 80 cm dal piano pavimento (Euro 19/mq di cui Euro 9/mq per la fornitura ed Euro 10/mq. per la posa in linea ortogonale non fugata).

I pavimenti dei balconi e dei porticati verranno eseguiti in monocottura antigeliva GRUPPO CERAMICHE DEDA SPA a scelta dell'Impresa (in formato 20x20 o 30x30 posato in linea) e saranno identici fra di loro per rendere omogeneo l'intero complesso.

SERRAMENTI

ESTERNI: i serramenti di finestre e porte-finestre saranno in legno Pino di Svezia di prima qualità dello spessore commerciale di mm. 55, completi di ferramenta, cremonese, martellina, maniglia in ferro ed ogni altro accessorio, completi di vetro-camera 4+12+4.

I serramenti saranno tinti color noce.

INGRESSO: i portoncini di ingresso ai singoli alloggi saranno ove possibile, di tipo blindato, con superfici a vista in legno tamburato verniciato o lucidato a scelta dell'Impresa e secondo progetto approvato dal Comune di Castiglione Olona.

Laddove non sarà possibile posare portoncino blindato per non alterare la facciata esterna si procederà a inserire una persiana con chiusura di sicurezza e vetri antisfondamento sulla vetrata interna alla stessa.

PORTE INTERNE: saranno piene ad un battente luce mt. 0,80x2,10 per tutti i locali, aperture destra o sinistra secondo il progetto, saranno tamburati con compensato di prima qualità - spessore mm. 4 – ed in laminato color noce manganica o altro similare a scelta del Compratore forniti di falso stipite e listelli coprifili, secondo le indicazioni progettuali, saranno completi di ferramenta, maniglie in ottone satinato o alluminio anodizzato, serratura con chiave. (Costo pari ad Euro 200,00 a porta, di cui Euro 50,00 per posa e fornitura falsostipite per gli appartamenti ed Euro 380,00 a porta di cui Euro 50,00 per posa e fornitura di falsostipite per le ville).

PERSIANE: saranno in Pino di Svezia spessore mm. 45, complete di ferramenta in ferro zincato non a caldo, verniciate in colore verde scuro. Per ogni anta verrà posato un fermo a saltarello opportunamente murato alla parete.

BOX: le porte di accesso ai boxes saranno in lamiera zincata stampata con manovra a bilico spessore 6/10.

IMPIANTI

IMPIANTO IDRAULICO SANITARIO

L'impianto idraulico

L'impianto idraulico comprende le tubazioni in polipropilene con giunti a saldare, le colonne di scarico in Geberit per la distribuzione dell'acqua potabile ai servizi degli alloggi, tutti gli accessori necessari, tutti gli scarichi in P.V.C. e tutti gli apparecchi più avanti descritti. L'impianto partirà dal contatore, con saracinesca principale, bocchettone a tre pezzi e rubinetto di scarico;

In ogni alloggio saranno disposte le tubazioni per la distribuzione di acqua calda alla vasca/doccia, ai lavabi, al bidet ed al lavello di cucina, alimentate da caldaia a tenuta stagna autonoma.

Le tubazioni che attraverseranno il cortile, interrato, dovranno essere accuratamente protette.

Le tubazioni verticali (montanti) verranno incassate nei tavolati e le derivazioni agli apparecchi saranno pure tutte incassate.

Ogni alloggio sarà provvisto di attacco di carico-scarico per il lavello cucina, per la lavastoviglie, per il lavabo, per la vasca e/o doccia, per il bidet e per la lavatrice; rubinetti di arresto sia per bagno che per cucina.

La rete sarà sottoposta a prova di tenuta e dovrà essere prevista nei diametri necessari.

Tutti gli scarichi degli apparecchi dovranno essere in tubi di P.V.C. di sezione adeguata.

BAGNI PER APPARTAMENTI

Sanitari INCEA serie NUBE o similari

- n. 1 lavabo da cm. 65 con colonna (lavabo da cm. 76 con maggiorazione di Euro 52,00 + IVA)
- n. 1 bidet monoforo
- n. 1 WC con scarico a pavimento completo di sedile
- n. 1 vasca in metacrilato da cm. 160x70 o piatto doccia 75x75 secondo spazio disponibile

Rubineria DIEMME serie COUNTRY (cartuccia mm. 40)

- n. 1 gruppo miscelatore cromo per lavabo
- n. 1 gruppo miscelatore cromo per bidet
- n. 1 gruppo esterno per vasca/miscelatore esterno per doccia completo di saliscendi con 4 getti
- 1 attacco per lavatrice.

BAGNI PER VILLE

Sanitari HYDRA serie TAO o similari

- n. 1 lavabo da cm. 68 con semicolonna
- n. 1 bidet monoforo
- n. 1 WC con scarico a pavimento completo di sedile
- n. 1 vasca idromassaggio TREESSE con 6 getti o, a scelta, box doccia HYDROJET 90x90 completa di vetro di chiusura a completamento e blocco idrogetti incluso (**uno per villa**)

Rubinerie DIEMME serie LEONARDO

- n. 1 gruppo miscelatore cromo per lavabo
- n. 1 gruppo miscelatore cromo per bidet
- n. 1 gruppo esterno per vasca/miscelatore esterno per doccia completo di saliscendi con 4 getti
- 1 attacco per lavatrice.

CUCINA

Solo attacco e scarico per lavello e lavastoviglie.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

* L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda, per gli appartamenti, e' con regolazione della temperatura per mezzo di un termostato semplice e non computerizzato posizionato in soggiorno collegato alle rispettive valvole.

Fornitura e posa di caldaia murale SIME o similare per riscaldamento e produzione di acqua calda. Radiatori GLOBAL in alluminio in numero e posizione previste in relazione ai calcoli termotecnici.

*L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda, per le ville, e' con pannelli radianti a pavimento (opzione aggiuntiva che permette anche il raffrescamento come extracapitolato) con regolazione della temperatura a mezzo termostato computerizzato programmabile e con ripartizione della diffusione del calore in due zone (zona giorno e zona notte) regolabili a differenti temperature. Fornitura e posa di caldaia a condensazione SIME o similare funzionante a bassa temperatura per ottimizzazione del risparmio energetico.

IMPIANTO GAS

L'impianto gas terminerà in cucina.

Le tubazioni in tubo "Mannesmann" partiranno dal contatore con un diametro adeguato. I contatori saranno posti all'esterno del complesso residenziale in apposita nicchia protetta da armadietto metallico.

IMPIANTO FOGNATURA

Tubazione verticale - tubazione per fognatura e pezzi speciali ecc. in P.V.C. UNI 302 costituenti le colonne di scarico degli apparecchi, del Ø interno di cm. 10, incassate e prolungate fino al tetto e provviste di esalazione. Dovranno essere previste le necessarie colonne di scarico e pluviali (uno scarico ogni 60 mq. circa di tetto); canali di gronda e pluviali saranno realizzati in lastra di rame spessore 8/10.

I pluviali di sezione circolare saranno completamente esterni alle murature. I pluviali termineranno in pozzetti di raccolta provvisti di chiusino in cemento.

Tubazione sub-orizzontale - composta da curve di imbocco delle colonne verticali, pezzi speciali, ecc. in P.V.C. UNI 302 dei diametri interni di cm. 12-20 posti in opera su mensole od appoggiate su muretti o sottoterra, con rinfiacco di calcestruzzo, a seconda delle quote, con pendenza minima 1% complete di ispezione ad ogni piede di colonna ed altre opportunamente distribuite lungo i tratti con tappi e serratappi.

La rete sarà completa di tutti i pozzetti d'ispezione necessari, secondo le indicazioni di progetto.

La raccolta delle acque cortile e boxes, avverrà con rete in P.V.C. con soprastante rinfiacco in cls. e si allaccerà alla fognatura comunale se esistente.

IMPIANTO ELETTRICO

Illuminazione alloggi - In ogni appartamento saranno installati:

- 1 interruttore generale differenziale automatico con funzioni di "salvavita", disposto nell'ingresso dell'alloggio ed allacciato ai morsetti del contatore alla linea principale di distribuzione interna dell'appartamento;

- 1 lampada deviata completa di due deviatori incassati in ogni anticamera e corridoi notte;

- 1 lampada interrotta sopra il lavabo bagno;

- 1 lampada interrotta centrale nella cucina;

- 1 lampada interrotta a parete nella cucina;

- 1 lampada commutata a due accensioni per il soggiorno;

- 1 lampada deviata con accensione all'ingresso e con i deviatori ai lati del letto per ogni camera da letto matrimoniale;

- 1 lampada deviata per le altre camere con due deviazioni;

- 3 prese di corrente a 6 A nella camera da letto matrimoniale;
- 2 prese di corrente a 6A nelle altre camere da letto;
- 2 prese di corrente nel bagno, una da 6A vicino al lavabo e l'altra da 15A per l'avviamento della lavatrice;
- 1 presa da 15 A per la caldaietta in cucina;
- 2 prese di corrente da 6A e 1 presa da 15A comandate nella cucina
- 1 presa da 15 A in soggiorno
- 1 derivazione per chiamata di campanello all'ingresso principale con suoneria a ronzio;
- 1 presa TV nel soggiorno.

Le condutture di dette derivazioni saranno isolate ed infilate in tubo P.V.C. incassato.

Le posizioni dei centri luce, dei comandi, delle prese, verrà stabilita dalla D.L.

Gli interruttori, prese, deviatori saranno della VIMAR serie "PLANA" per gli appartamenti e per le ville della BTICINO serie "LIGHT".

Illuminazione scale/androni/parcheggi - Nelle scale, atri e parti comuni saranno installati dei punti luce atti a garantire una buona illuminazione.

Impianto citofoni - Gli impianti dovranno comprendere:

- conversazione reciproca fra cancello esterno (strada) ed ogni alloggio.

In ogni alloggio, nell'anticamera, verrà sistemato ed installato l'apparecchio citofonico.

L'impianto sarà con videocitofono per le ville al piano terreno e di tipo tradizionale per gli altri piani.

Tubazioni per telefono - In ogni unità dovranno essere installati montanti per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico urbano, che verranno successivamente posti in opera dalla società concessionaria; le misure interne dei tubi saranno \varnothing 32 mm.

Le derivazioni dei singoli appartamenti che termineranno nell'anticamera in posizione scelta dalla D.L. saranno in tubo \varnothing 14 mm.

L'impianto dovrà essere completato con le necessarie cassette di raccordo di tipo incassato.

Verrà installata 1 presa telefono nel soggiorno in posizione fissa.

Impianto antenne TV - Dovrà essere installato un impianto collettivo di antenne debitamente fissato al tetto e collegato con i relativi cavi schermati (correnti in tubo incassato) alle prese TV in posizione fissa in soggiorno.

L'antenna dovrà essere del tipo adatto per la ricezione dei canali italiani e TV private.

Gli impianti e le antenne dovranno essere eseguiti con la osservanza delle norme stabilite dalla RAI-TV.

Prescrizioni particolari - Gli impianti saranno eseguiti secondo le prescrizioni del CEI e secondo le particolari norme emanate dalle società erogatrici, in conseguenza della unificazione delle frequenze e delle tensioni.

Le linee saranno provviste di scatole e di derivazione, in materiale plastico, con coperchio raso muro, facilmente apribile, in numero sufficiente da permettere il regolare infilaggio dei conduttori.

Solo nelle scatole si faranno le giunzioni dei conduttori, mediante morsetti a vite, fissate su basi isolanti, di tipo approvato dalla D.L. Le linee principali saranno formate dal tubo P.V.C. \varnothing interno 11 mm. con conduttore di rame della sezione mmq. 1.

Le derivazioni per prese poste in cucina e nei bagni dovranno essere eseguite con filo di rame sezione 2,5 mmq.

Le derivazioni per lampade commutate, deviate, a semplice interruttore saranno della sezione di mmq. 1.

Le linee per impianti di chiamata a campanello saranno eseguite con fili unipolari di sezione mmq. 0,8.

L'intera rete elettrica sarà protetta da un impianto di messa a terra.

Il filo di terra sarà di rame, sezione non inferiore a mmq. 2,5 e dovrà offrire una resistenza non superiore a 0,2 Ohm.

I cavi impiegati per l'impianto elettrico dovranno corrispondere alle norme ed alla tabella CEI-UNEL e portare il contrassegno MQ (marchio di qualità)

ACCESSORI E VARIE

Saranno inoltre posti in opera :

- Rosoni in PVC con ghiera per l'esalazione della cucina.
- Paraspigoli, da porre sotto intonaco, in lamiera zincata ed aventi l'altezza di mt. 1,75 circa, costituiti da un solo pezzo con costa diritta. La zincatura sarà garantita inalterabile e non dovrà lasciare trapelare sull'intonaco tracce di ossido di ferro. Verranno poste in opera in corrispondenza di ogni spigolo di muro interno agli appartamenti e degli spazi comuni.

SISTEMAZIONE ESTERNA - RECINZIONE

La sistemazione esterna sarà fatta come da progetto in base alle seguenti caratteristiche:

- i percorsi pedonali e carrai saranno in cls. atti a ricevere la pavimentazione in ceramica antigeliva con colore a scelta dell'Impresa e come da progetto approvato dalle Autorità Comunali.
- la recinzione divisoria con le unità immobiliari confinanti sarà eseguita con cancellata altezza cm. 100 su base in cls. ad altezza cm. 30/40 se consentita da normativa comunale.
- la sistemazione a verde del giardino sarà a carico dell'acquirente.

ESCLUSIONI: allacciamenti esterni (Telecom, Enel, acqua potabile, ecc. ...) oltre il confine; ogni altra opera non descritta (a titolo esemplificativo: luce esterna in giardino privato e punto acqua e/o luce nel giardino di proprietà), schede catastali, allacciamenti e casellario postale.