



capitolato tecnico
BORGHETTO 41



INDICE

1. Premesse;
2. Fondazioni, vespai e massetti;
3. Strutture verticali e orizzontali;
4. Impermeabilizzazioni;
5. Isolamento termoacustico, murature perimetrali e pareti interne;
6. Manto copertura;
7. Soglie e davanzali;
8. Tubi, canne e reti esterne;
9. Impianto elettrico;
10. Impianto di riscaldamento;
11. Impianto idrico sanitario;
12. Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari;
13. Impianto di ventilazione domestica controllata;
14. Intonaci;
15. Pavimenti, rivestimenti e scale;
16. Porte interne;
17. Serramenti, infissi e porte esterne;
18. Oscuramento;
19. Opere da fabbro;
20. Opere da pittore;
21. Opere per la sicurezza;
22. Sistemazioni esterne;
23. Ascensore;
24. Allacciamenti;
25. Accatastamenti e frazionamenti;
26. Varianti.





1. Premesse

Nel presente capitolato è compreso oltre alla quota di area edificabile, i costi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, gli oneri per i costi di costruzione e per tutte le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici, il collaudo strutturale e certificato di agibilità.

2. Fondazioni, vespai e massetti

La struttura del fabbricato prevede la realizzazione di fondazioni in c.a. continue a platea di adeguato spessore e consistenza come da elaborati grafici redatti da tecnico abilitato, le stesse verranno adeguatamente dimensionate secondo i calcoli strutturali.

Il getto integrativo verrà fatto con calcestruzzi ad aderenza migliorata, come da indicazioni del progettista delle strutture, armati con acciaio controllato in stabilimento, anche questo dimensionate in relazione alla portata del terreno e risultanti dal progetto strutturale.

Il riempimento delle fondazioni al piano interrato sarà eseguito con materiale arido di cava ben rullato e costipato, pronto per la posa della pavimentazione industriale.

3. Strutture verticali e orizzontali.

Tutte le murature interrate saranno realizzate in cemento armato come da calcoli strutturali. Le strutture portanti in elevazione saranno costituite da pilastri, setti e travi, queste in spessore di solaio, ribassate o rialzate. Tutte le opere in cemento armato saranno opportunamente armate con acciaio come indicazioni del progettista strutturale e non potranno subire variazioni.

Il solaio di copertura del piano interrato sarà eseguito il cemento precompresso (lastre predalles) mentre i solai di tutti gli altri piani sarà realizzato in laterizio ed interposti travetti tipo (fert).

La copertura sarà realizzata con orditura principale e secondaria in legno lamellare trattato con materiali antitarlo di sezioni adeguate secondo i calcoli del costruttore.

4. Impermeabilizzazioni

Contro le pareti interrate verrà posato uno strato di membrana in poliestere sp.3 mm con sovrastante manto protettivo. Sul solaio piano verrà eseguita una membrana in poliestere e un secondo strato armato del tipo anti radice con superiore strato di protezione in telo di polietilene e sovrastante cappa in calcestruzzo di protezione. Tutti i manti dovranno sormontarsi di 10 cm e essere risvoltati per almeno 35 cm. Sulle pareti.

5. Isolamento termoacustico, murature perimetrali e pareti interne

Gli isolamenti saranno conformi a quanto prescritto nel progetto ex Legge 373/76 e Legge 10/91, e dovranno essere utilizzati materiali idonei preventivamente concordati con la D.L., la committenza ed il termo tecnico, e l'estensore della relazione per i requisiti acustici passivi, sia per il calpestio che per le pareti divisorie tra unità abitative.

Le murature di tamponamento perimetrali sono in laterizio termoisolante di tipo blocchi spessore cm 25/30, sulla parte esterna verrà applicato un isolamento a cappotto spessore 10/12 cm applicato con collanti, chiodi, idonee rasature, il tutto ricoperto con rete in fibra di vetro e doppia mano di rasatura, stesura di isolamento e pasta colorata. Le pareti interne saranno realizzate in laterizi da cm 8x24x24, in alternativa potranno anche essere eseguite con strutture in cartongesso.



6. Manto copertura

La copertura verrà realizzata parte in solai in laterizio come descritto al punto tre, e parte in legno e lamellare con travi e travetti a vista, sezionato secondo i calcoli del produttore, sulla copertura verrà steso uno strato di barriera vapore, isolamento in lana minerale o poliuretanicca dello sp. di cm 12/18 sovrastante assito secondario di protezione distanziato per poter creare una corretta ventilazione, secondo strato di assito con pannelli in MDS a chiusura della ventilazione, posa di secondo strato di telo di barriera auto riflettente, ulteriori listoni in legno per la seconda ventilazione distanziati in modo regolare per ricevere il manto di copertura. Il manto di copertura sarà in tegole della ditta Wierer o similare, comprensivo di pezzi speciali, colmi, sfiati. Sul colmo verrà posizionato un materassino microforato tipo DAMPROLL mentre sulla gronda posizionata sotto il canale di scolo verrà installata una bandella microforata per garantire la corretta ventilazione della copertura.

7. Soglie e davanzali

Tutte le soglie delle porte finestre e davanzali, saranno in pietra naturale spessore 3 cm, mentre le grandi aperture saranno prive di soglia ma dotate di guida in acciaio con incassato il meccanismo per lo scorrimento degli infissi. Le scale del condominio verranno rivestite in pietra o materiali resistenti tipo gres porcellanato le tinte cromatiche verranno scelte con la D.L.

8. Tubi, canne e reti esterne

L'edificio sarà dotato di:

- rete fognaria separata tra acque nere (scarico bagni, lavabi, lavatrice) e acque bianche (acque meteoriche), realizzate con tubi PVC, completa di pozzetti d'ispezione;
- pozzetti d'ispezione per reti elettriche, telefoniche, compreso il collegamento alla rete comunale.
- tubi di esalazione cucine.

9. Impianto elettrico

L'impianto elettrico è dotato di linea generale di adeguata potenza (230V) e dimensionamento per il funzionamento di tutte le macchine installate, con interruttore magnetotermico-differenziale selettivo; Quadro elettrico con suddivisione dell'impianto in più circuiti protetti singolarmente da interruttore magnetotermico-differenziale.

L'impianto di illuminazione è in grado di gestire punti luce a soffitto e parete separatamente, la linea di alimentazione prese verrà suddivisa tra le potenze 10 e 16 ampere, l'unità è dotata di linea dedicata esclusivamente al forno induzione, caldaia, e unità esterna. Il controllo del riscaldamento viene gestito da cronotermostato programmabile settimanalmente, predisposizione di tutte le tubazioni per l'impianto di allarme esterno volumetrico, con relative scatole, punti rilievo, sirena e scatola per centralina. La disposizione dei punti luce, prese, tv, linee telefonica rete dati ecc. verrà definita con l'Acquirente, in fase di tracciamento/installazione. In ogni locale le quantità previste sono come da scheda allegata, sotto la lettera "C" il cliente a sua scelta potrà sostituire i modelli di frutti e placche e optare per l'impianto in domotica (opzionale sovrapprezzo). Viene inoltre predisposta tutta la tubazione per l'impianto fotovoltaico, dalla copertura alla zona inverter.

I costi per l'impianto fotovoltaico sono ad esclusivo carico del cliente, per tanto esclusi dal presente capitolato, dovendo parte venditrice calcolare la potenza al completamento dell'intero stabile garantendo il fabbisogno previsto per legge. Il cliente potrà decidere

se installare obbligatoriamente il minimo previsto, oppure aumentare la potenza in caso le superfici in copertura lo permettano.



Nella scheda è previsto modello e quantità per ogni locale.

10. Impianto di riscaldamento

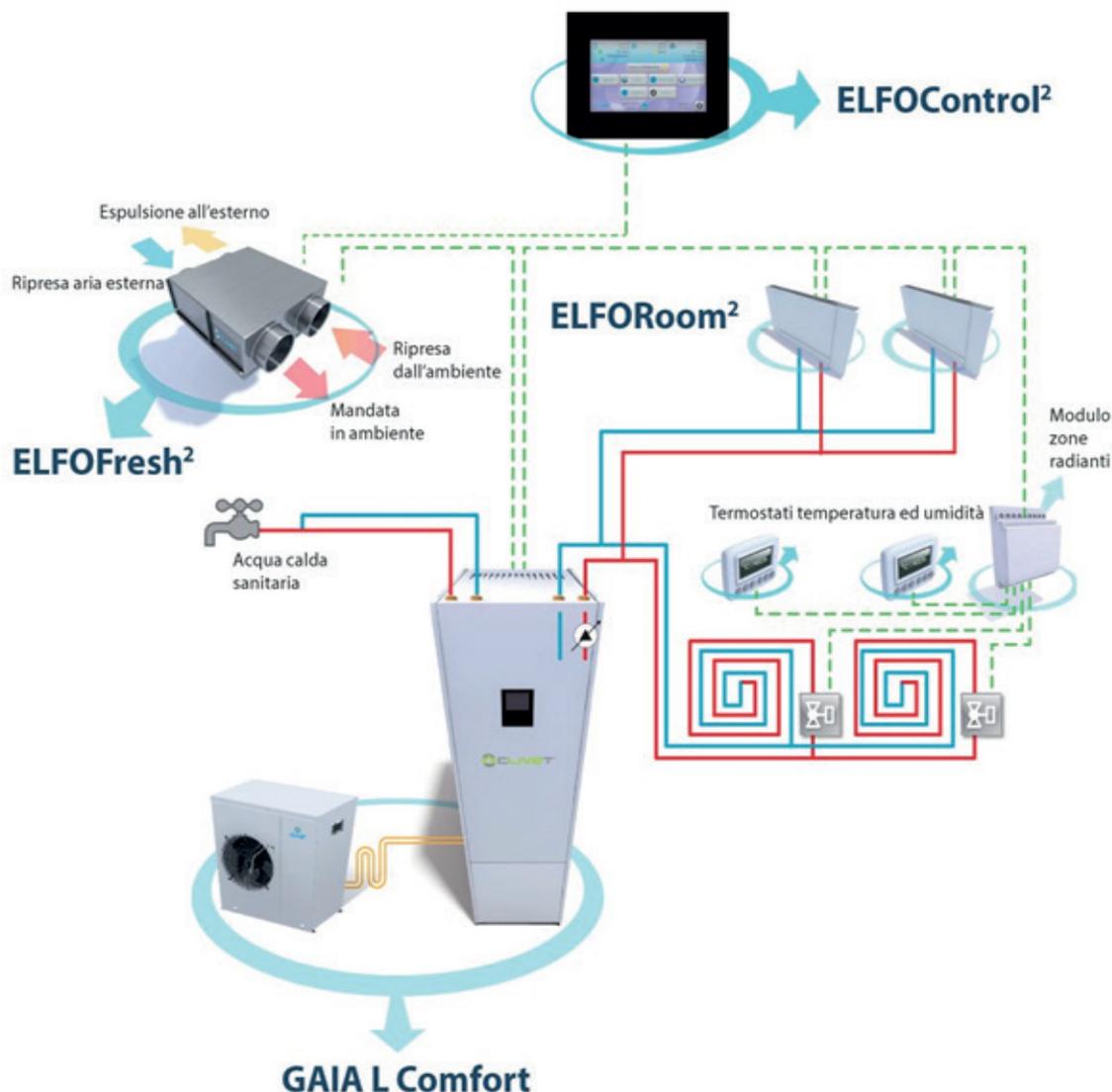
L'abitazione sarà dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento, attraverso una pompa di calore aria/acqua di marca Clivet.

La produzione dell'acqua calda per il riscaldamento e l'uso domestico, avviene tramite una pompa di calore (potenze nominali e capienza accumulatori da definire come da legge 10).

Un cronotermostato, controlla programmi e temperature di tutto l'impianto.

L'abitazione sarà inoltre dotata di impianto per la deumidificazione.

Il piano cottura sarà ad alimentazione elettrica (Induzione).



11. Impianto idrico sanitario

Le tubazioni di distribuzione acqua calda e fredda sanitaria saranno realizzate in tubazione multistrato isolata con raccordi a pressione.

La cucina sarà dotata di attacco per lavastoviglie, attacco per lavello e condotto per evacuazione fumi prodotti dalla cappa cucina.

Ogni servizio sarà dotato di rubinetti di intercettazione sia per acqua calda che fredda, un attacco lavatrice, da posizionare in accordo con il cliente.

Le reti di scarico verticali e orizzontali tra i piani saranno in polietilene insonorizzato tipo silent, con giunzioni ad innesto. I sanitari tipo sospeso e le rubinetterie da capitolato saranno visibili dal sito.



12. Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari

I sanitari di tipo sospeso, della serie Ideal Standard serie Tesi New, www.idealstandard.it

Le rubinetterie saranno della Mariani serie Artic. www.rubinetteriemariani.it

Cucina Attacco lavastoviglie, Attacco lavello cucina

Bagno di servizio 1 lavabo 1 vaso igienico, serie sospesa, Piatto doccia, Attacco lavatrice;

Bagno zona notte 2 lavabo, 1 vaso igienico, 1 bidet serie sospesa, 1 Piatto doccia o vasca.

(possibilità di sostituire i modelli prima degli impianti, il cliente dopo la visita allo show Room dovrà comunicare o inviare le scelte effettuate per le predisposizioni in opera delle tubazioni).



13. Impianto di ventilazione domestica controllata

L'unità abitativa sarà dotata di impianto di deumidificazione domestica controllata, regolazione della portata d'aria, recupero dell'umidità per il benessere in ambiente, la macchina in dotazione è in combinata e compatibile con la pompa di calore come da schema allegato modello ELFOFRESCH 2.

14. Intonaci

Gli intonaci delle pareti orizzontali e verticali dei locali saranno realizzati con intonaco rustico e finitura a civile. Tutti gli spigoli delle pareti interne, compresi gli squarci delle finestre e porte finestre, avranno paraspigoli in lamiera zincata a tutta altezza e rasatura finale.

In corrispondenza di tutti i pilastri, setti, o elementi particolari, prima dell'esecuzione dell'intonaco, al fine di evitare fessurazioni verrà posata una rete in fibra.

Sulle pareti verrà steso opportuno intonaco in pasta colorata, i colori cromatici saranno accordati con l'amministrazione comunale e la direzione lavori.



15. Pavimenti, rivestimenti.

I pavimenti e rivestimenti dei bagni (H.120 fatta eccezione della zona doccia), saranno in grès porcellanato di prima scelta, posati a colla, in alternativa potrà essere posato pavimento in legno **(sono esclusi decori, fasce, pezzi speciali listelli in acciaio e relativa posa)**.

Il costo previsto in capitolato è di € 40,00. per metro quadro prezzo di listino del materiale. La posa, assistenza, sono comprese nel capitolato, se eseguite in modo tradizionale standard.

Le pavimentazioni sono proposte tra quelle campionate presso lo showroom indicato dall'impresa.

Le autorimesse e aree di manovra saranno realizzate in cemento industriale liscio al quarzo.

Le pavimentazioni esterne, viali, camminamenti, marciapiedi, scale balconi, saranno in materiale antigelivo R11, le scelte cromatiche ed i materiali esterni verranno scelti dalla D.L. e accordati con l'ente preposto, per una adeguata sintonia con tutto il complesso.

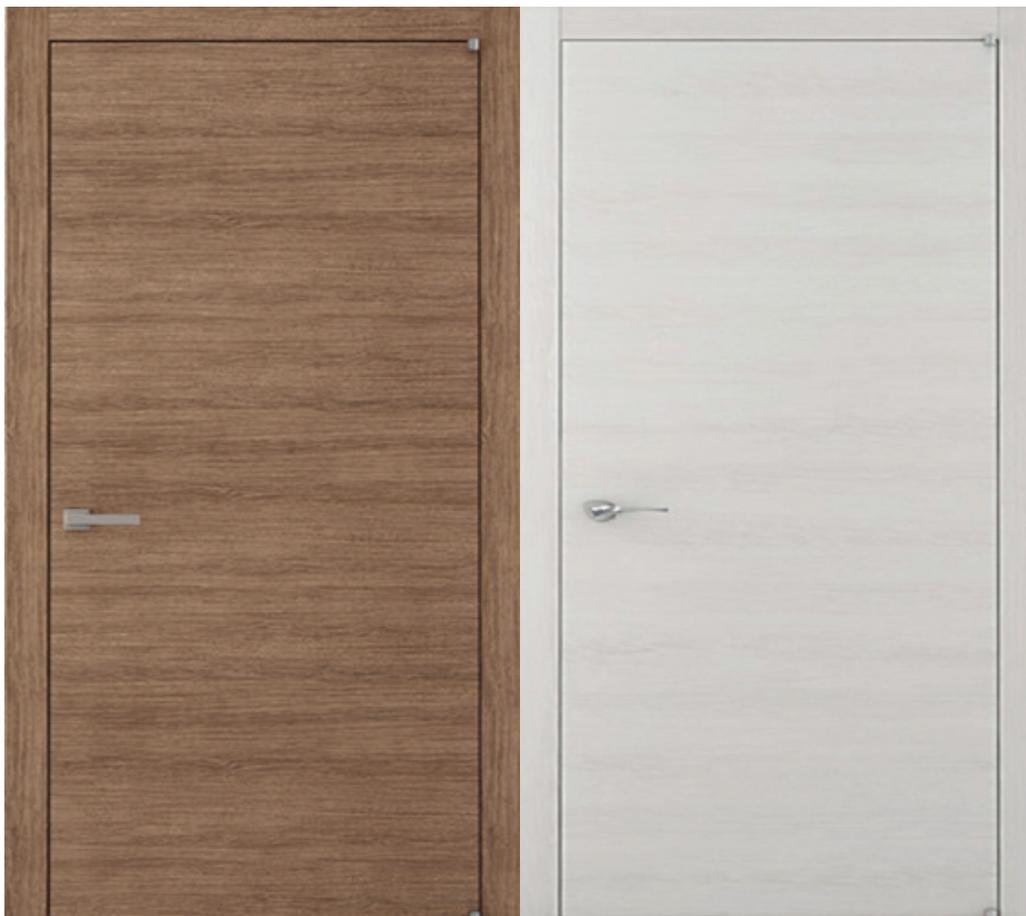
Le pose dei balconi potrebbero essere eseguite con il sistema galleggiante.



16. Porte interne

Le porte interne saranno in legno rinforzato della serie Classica 100, Quadra 320, (escluso acero) Techno 300, dove possibile se il cliente lo desidera, verranno inserite porte scorrevoli a scomparsa, (opzionale con sovrapprezzo). Le maniglie saranno cromo satinato, i battiscopa saranno di essenza come le porte. Varia e ampia la scelta delle essenze di legno previste con possibilità di scelte diverse dal capitolato. Le scelte delle porte e maniglie verranno fatte presso lo showroom della ditta fornitrice su appuntamento, parte venditrice invierà comunicazione per poter procedere alle scelte.

www.viemmeporte.it



17. Serramenti infissi esterni.

Finestre e porte finestre vetrate in PVC collezione Diamante, serie Uniko, ad anta scorrevole battente o bilico in base alle scelte architettoniche fatte dalla direzione artistica, guarnizioni per

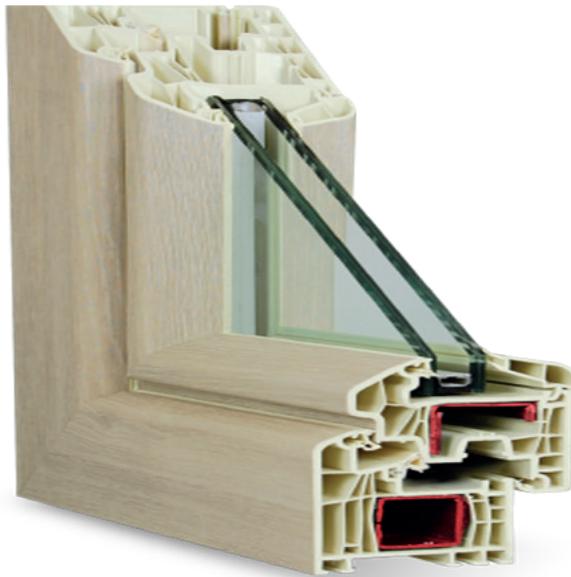
tenuta termica e acustica, maniglia in lega di alluminio. Le stanze da bagno saranno dotate di dispositivo anta ribalta.

Le vetrocamere sono termoacustiche composte da vetro stratificato di sicurezza 3+3.1 basso emissivo, camera d'aria da 16 mm con gas argon, vetro acustico-selettivo da 3+3.1 mm. quest'ultimo temprato antinfortunistico, consentono di avere un abbattimento acustico di 46 db rispettando la normativa vigente, Inoltre il trattamento "basso emissivo" consente alla vetrata di raddoppiare la sua capacità di isolamento termico ottenendo un serramento avente trasmittanza termica del telaio $U_w 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ e trasmittanza termica della superficie vetrata $U_g 1.10 \text{ W/m}^2\text{K}$.

I vetri stratificati contengono al loro interno, tra le due lastre accoppiate, un foglio di materiale plastico trasparente bi-adesivo che in caso di rottura evita la formazione di schegge pericolose.



Le porte blindate, sono strutturate per una tenuta acustica 42 db certificata, telaio in acciaio con struttura rinforzata da nervature, serratura di sicurezza, pannello interno liscio e rivestimento esterno scelto dalla committente di eguale essenza e colore per tutti gli accessi alle unità, internamente e possibile sostituire il pannello a scelta del cliente.



18. Oscuramento

Per l'oscuramento nella zona notte sono previste tapparelle con cassonetto a scomparsa motorizzate, mentre nella zona giorno non è previsto nessun oscuramento fatto salvo la predisposizione di punto elettrico per tende di arredo interne motorizzate.

Le grandi vetrate (opzionale, extra capitolato) potranno essere oscurate esternamente con cassonetti coibentati per evitare ponti termici, per alloggiamento di doghe lamellari a scomparsa tipo Glessler.



19. Opere da fabbro

Tutte le barriere volte sul lato frontale saranno a disegno semplice o in alternativa stilizzate, mentre nella parte retrostante e laterale in rete plastificata con telo ombreggiante.

I parapetti dei balconi saranno realizzati in cemento successivamente rivestiti con inserimenti in vetro alternati. I grigliati saranno in acciaio zincato per garantire maggior durata nel tempo.

Le porte delle autorimesse saranno di tipo sezionale, colore chiaro con azionamento



motorizzato dotate di telecomando, il cancello del passo carraio verrà realizzato in ferro in sintonia con la recinzione, sarà dotato di motore per apertura automatica.



20. Opere da pittore

Le superfici interne, orizzontali e verticali delle parti comuni, saranno tinteggiate con pittura a tempera data a mano su precedente fondo imbibente. Il manto di copertura in legno a vista sarà trattato con vernici all'acqua (il trattamento viene effettuato prima della consegna dal fornitore).

Le opere metalliche non zincate saranno verniciate con una mano di antiruggine e due mani di colorante a scelta del D.L.

21. Opere per la sicurezza

Sul tetto verrà montato un sistema anticaduta a norma con il vigente regolamento locale d'igiene.

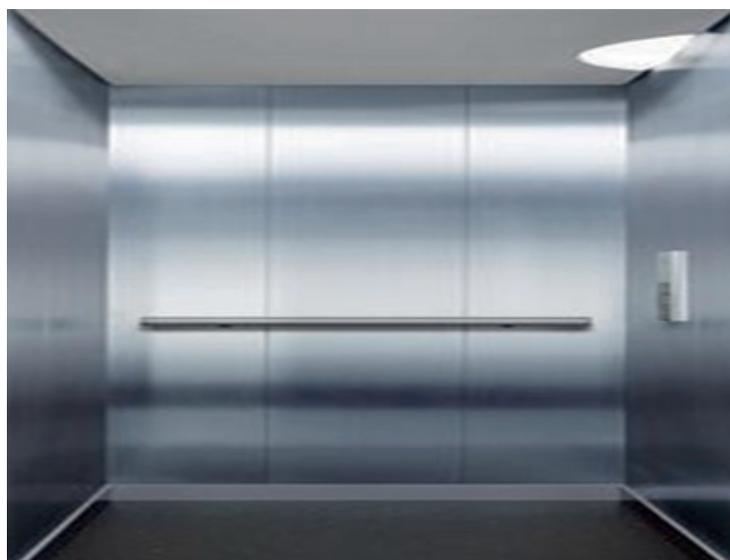
L'accesso alla copertura avverrà mediante il vano scala.

22. Sistemazioni esterne

I giardini di pertinenza delle unità saranno sistemati con terra di coltivo. Sono previsti un punto acqua e corrente esterni per il futuro impianto di irrigazione, o luci.

23. Ascensore

L'edificio sarà dotato di ascensore al servizio di tutti i piani, dal piano interrato al piano secondo, sarà installato in apposito vano e dotato di tutti i dispositivi di sicurezza in conformità alle normative europee. La portata sarà di 480 kg o 6 persone dispositivo di sicurezza secondo le indicazioni della ditta installatrice.



24. Allacciamenti

Sono comprese le opere di scavo e assistenze agli allacci Enel, Telecom, acqua e fognatura, i manufatti per il contenimento dei contatori completi di sportelli o coperchi.

25. Accatastamenti e frazionamenti

Per le spese di allacciamenti accatastamenti, regolamento di condominio, scheda delle superfici e millesimi, avranno un costo di € 5.000,00 comprensivi di bolli, imposte e diritti di segreteria. Restano escluse le domande finale per l'attivazione agli enti preposti.

26. Varianti

Eventuali varianti interne devono essere preventivamente concordate con l'impresa, e non verrà concessa nessuna detrazione nel caso di riduzione della dotazione prevista in capitolato, le differenze di prezzo in caso di scelta dei materiali o apparecchiature di maggior costo dovranno essere accettate e controfirmate dalle parti, versando il 50% all'ordine ed il saldo a completamento dell'opera extra contratto, salvo accordi diversi tra le parti.

Le visite in cantiere previo appuntamento saranno accordate in modo da rispettare gli adempimenti LGS in materia di sicurezza.

Tutto quanto descritto nel presente capitolato delle opere, è sin d'ora vincolante per l'acquirente, potranno essere effettuate modifiche dalla D. L. per esigenze tecniche, o adeguamenti LGS, questo senza alcun obbligo di comunicazione, e di modifica degli accordi contrattuali, fermo restando che il valore dell'opera compensi quanto previsto nel capitolato.

La parte Venditrice

La parte Acquirente

© Tutti i diritti riservati. Vietata la riproduzione.

