



capitolato tecnico
RESIDENZA LORETO





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. Vano scale;
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, e l'attestato di prestazione energetica.

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, i cementi armati con acciaio controllato in stabilimento, sono dimensionati 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 in cemento 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 sono opportunamente armate con acciaio come indicazioni del progettista, l'opera strutturale potrà subire variazioni prevalendo sull'opera architettonica.

Il solaio di copertura del piano interrato sarà eseguito il cemento precompresso (lastre predalles) mentre i solai intermedi saranno realizzati in laterizio ed interposti travetti tipo laterocemento.



4. Impermeabilizzazioni

Contro le pareti interrato verrà posato uno strato di membrana in poliestere sp.4 mm con sovrastante manto protettivo. Sul solaio piano verrà eseguita una membrana in poliestere e un secondo strato armato del tipo anti radice entrambi da 4 mm. E sovrapposti almeno 10 cm e risvoltati in parete non meno di 35 cm su tutte le pareti verticali.

5. Isolamento termoacustico e pareti divisorie.

Gli isolamenti saranno conformi a quanto prescritto nel progetto e dovranno essere utilizzati materiali idonei preventivamente concordati con la D.L., la committenza, 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, sulla parte esterna verrà applicato un isolamento a cappotto spessore 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 in struttura mista legno lamellare con travi e travetti a vista, e/o latero cemento, sulla copertura verrà posizionato un l'isolamento risultante dai calcoli di progetto. in base alla tipologia di copertura verranno adottate le diverse tecniche di posa, in falda verrà steso uno strato di barriera vapore, strato di isolante, assito secondario di protezione distanziato per poter creare una corretta ventilazione, ulteriore posa di secondo strato di telo di barriera auto riflettente, listoni in legno per la seconda ventilazione distanziati in modo regolare per ricevere il manto di copertura in tegole. Il manto di copertura in tegole della ditta Wierer o similare. Le lattonomie saranno in alluminio colore a scelta della D.L. verrà inoltre 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 a incasso per il meccanismo di scorrimento degli infissi. Le scale delle parti comuni saranno 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.

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 volumetrico, con relative scatole, punti rilievo, sirena e centrale. La disposizione dei punti luce, prese, tv, linee telefonica rete dati, verrà definita con l'Acquirente, in fase di tracciamento degli impianti. 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. ***L'impianto fotovoltaico è escluso dal presente capitolato e dalla compravendita, verrà quantificato dal tecnico abilitato al fabbisogno a completamento dell'immobile avendo al quel punto tutti i dati per poter quantificare le potenze installate e garantire il giusto fabbisogno. Il cliente a sua indiscrezione potrà richiedere l'aumento di potenza se gli spazi a lui riservati in copertura lo permettono.***

Nella scheda è previsto modello e quantità per ogni locale.

Il piano cottura sarà ad alimentazione elettrica (Induzione).

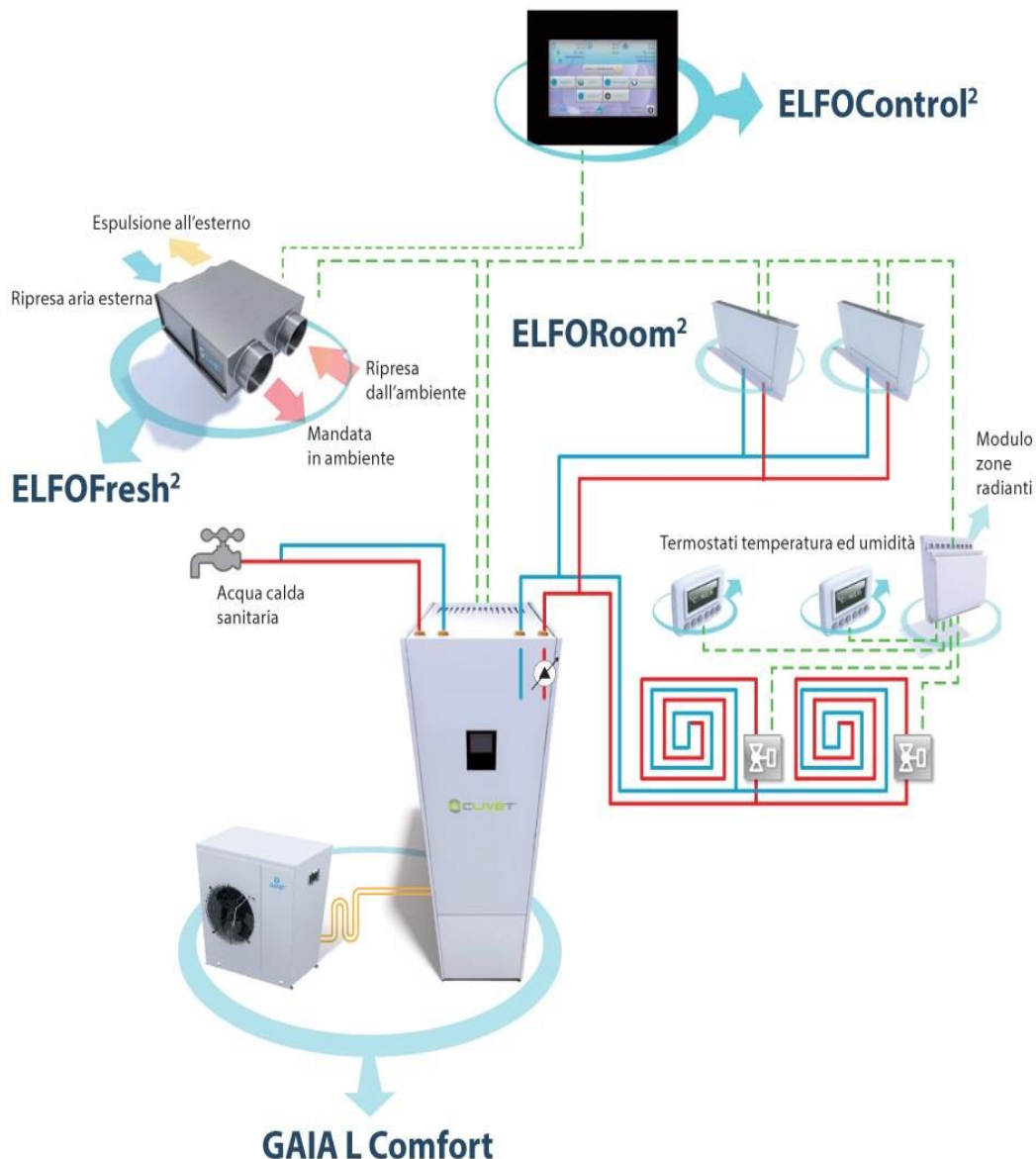




10. Impianto di riscaldamento

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 a potenze nominali e capienza accumulatori da installare come da calcoli del termotecnico. Un cronotermostato, controlla programmi e temperature di tutto l'impianto. L'abitazione sarà inoltre dotata di impianto per la ventilazione meccanica.





11. Impianto idrico sanitario

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

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 con giunzioni ad innesto.

12. Consistenza e distribuzione degli apparecchi igienico sanitari

I sanitari saranno di tipo sospeso della serie Ideal Standard serie Tesi New, www.idealstandard.it, mentre tutte le rubinetterie saranno della ditta Mariani serie Artic, www.rubinetteriemariani.it.

Cucina; Attacco lavastoviglie, Attacco lavello.

Bagno di servizio; 1 lavandino 1 vaso igienico, piatto doccia, attacco lavatrice, possibilità di sostituire il lavandino con lavatoio,

Bagno zona notte; 1 lavandino, 1 vaso igienico, 1 bidet, 1 Piatto doccia o in alternativa possibilità di sostituirlo con vasca da bagno.

Il cliente può sostituire i modelli prima degli impianti, dopo la visita allo show Room dovrà comunicare o inviare le scelte effettuate per le predisposizioni in opera delle tubazioni e corpi incasso. (scelta opzionale sovrapprezzo)





13. Impianto di ventilazione domestica controllata

L'unità abitativa sarà dotata di impianto di ventilazione 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, al fine di evitare fessurazioni verrà posata una rete in fibra.

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, il costo previsto in capitolato è di € 40,00. per metro quadro prezzo di listino del solo 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, 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.

Il cliente come scelta opzionale e con sovrapprezzo, potrà optare per la posa di pavimento in legno, eseguire decori installare profili in acciaio, inserire greche listelli ed eseguire pose particolari.





16. Porte interne

Le porte interne saranno in legno rinforzato della serie Quadra 320, finiture bianco avorio, ciliegio, Tanganika, noce nazionale, rovere, tinte opache oltre a bianco avorio, riso, grano, Yuta, e Marbella Matrix (escluso acero), dove possibile se il cliente lo desidera, verranno inserite porte scorrevoli a scomparsa, o raso muro (opzionale con sovrapprezzo). Le maniglie saranno cromo satinato, i battiscopa saranno di essenza come le porte. Varia e ampia la scelta con possibilità di scelte diverse dal capitolato. Le scelte verranno fatte presso lo showroom della ditta www.viemmeporte.it su appuntamento. ***Il cliente dopo la scelta dovrà far pervenire copia del documento a conferma delle scelte fatte in esposizione.***

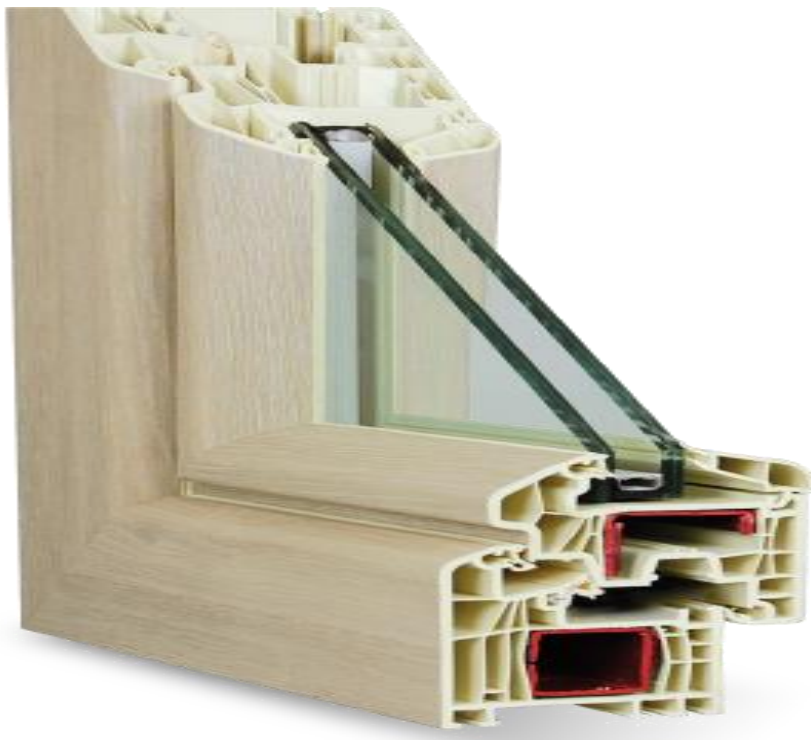




17. Serramenti infissi esterni.

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 W/mqK e trasmittanza termica della superficie vetrata U_g 1.10 W/mqk . 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 con sovrapprezzo.





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 o esterne 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 delle sole parti comuni, saranno tinteggiate con pittura a tempera data a mano su precedente fondo imbibente. Il manto di copertura delle parti comuni, se 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 installato un sistema anticaduta a norma con il vigente regolamento locale d'igiene. L'accesso alla copertura avverrà mediante il vano scala, o scala esterna.

22. Sistemazioni esterne

I giardini di pertinenza delle unità saranno sistemati con terra di coltivo recuperata sul posto dagli scavi e integrata con terra di coltura se non sufficiente quella in loco. Sono previsti un punto acqua e corrente esterni per il futuro impianto di irrigazione, o luci.

23. Vano scala

L'edificio sarà dotato di un vano scala comune alle 4 unità, il vano verrà completamente finito e tinteggiato con posa di rivestimento scale e battiscopa con colori tendenti al grigio e scelti dalla D.L. illuminato e completo di corpi illuminanti

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, comprensivi di bolli, imposte e diritti di segreteria. avranno un costo forfettario cad. unità di € 5.000,00

26. Varianti

Le 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 saranno previo appuntamento e 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, strutturali, 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
Acquirente**

La parte
