

CAPITOLATO DEI LAVORI

1) OGGETTO DEL CAPITOLATO

Il Capitolato ha per oggetto la descrizione dei lavori realizzati per la costruzione di due palazzine contigue e speculari edificate su un'area in parte destinata a giardino condominiale ed in parte assegnata in uso esclusivo agli appartamenti del piano terra che si affacciano sulla stessa.

Ogni palazzina è costituita da due piani fuori terra e da un sottotetto non abitabile. Le autorimesse e i servizi tecnici sono ricavati in un fabbricato ad un solo piano posto sul confine sud – ovest del lotto.

2) FONDAZIONI

La quota di profondità degli scavi è stata fissata dalla Direzione dei Lavori in relazione alle tavole progettuali, alla natura del terreno e all'altezza delle travi di fondazioni costituenti la struttura portante.

3) MURATURE

I perimetrali di tamponamento, di spessore complessivo cm 52, sono costituiti all'esterno da una parete di spessore di cm 12 in doppiouni (comuni o facciavista) e all'interno da una muratura in blocchi di termolaterizio cm 25, il tutto legato con malta bastarda, con interposta intercapedine nella quale è stato inserito un pannello di polistirene dello spessore di cm 12.

4) SOLAI

I solai delle palazzine ad uso abitativo sono in latero cemento, intonacati in opera, ed hanno uno spessore strutturale e complessivo idoneo a garantire una portata utile nel rispetto delle normative vigenti, e tali da consentire un adeguato alloggiamento degli impianti e a garantire un corretto isolamento acustico. I solai di copertura delle autorimesse sono in predalle prefinito.

5) OPERE IN CEMENTO ARMATO

I calcestruzzi per qualsiasi tipo d'opera quali travi, pilastri, solette delle scale, parapetti delle logge e terrazzi, sono stati confezionati con dosaggi di cemento Portland 42,5 ed inerti nella granulometria prescritta dal Direttore dei Lavori. La calcolazione e la realizzazione di dette strutture è stata eseguita nel rispetto delle prescrizioni in materia antisismica.

6) PARETI DIVISORIE

Le pareti divisorie nei piani di abitazione, salvo diversa indicazione del progetto esecutivo, sono in mattoni multiferi, tipo doppio UNI, legati con malta bastarda.

I divisori fra gli appartamenti sono stati costituiti da doppia parete aventi spessore cm. 12 + 8 di cui una intonacata all'interno e intercapedine di 4 - 5 cm. con interposto materiale fono assorbente in lana minerale ad alta densità.

Le pareti divisorie delle autorimesse saranno in blocchi H riempiti in calcestruzzo dello spessore di cm. 15.

7) INTONACI ESTERNI, TINTEGGI, PARAPETTI, BALCONI

Le facciate sono state intonacate a base di calce, tirate a frattazzo fine e successivamente tinteggiate con prodotti ai silicati. Ove previsto negli elaborati grafici, le facciate sono state decorate con mattoni a facciavista in lieve aggetto rispetto alle parti ad intonaco.

I balconi e le logge, presentano parapetti prevalentemente realizzati in cemento armato.

8) COPERTURE

Gli edifici hanno una copertura a falde di tipo ventilato con struttura portante principale costituita da solaio in latero - cemento, barriera al vapore, isolante in polistirene spessore cm. 14, completata successivamente da tavolato in legno di abete sostenuto da listelli distanziatori opportunamente incrociati per la formazione della camera di ventilazione, strato doppio di guaina al poliestere e manto di tegole portoghesi.

9) LATTONERIE

Tutte le opere di lattoneria relative alla copertura, quali canali di gronda, tubi pluviali, scossaline, converse ecc. sono in lamiera preverniciata color testa di moro.

10) FOGNATURE

Le colonne di scarico verticali delle cucine (diametro interno mm. 75) e dei bagni (diametro interno mm. 110) sono in polipropilene complete di pezzi speciali e alloggiate in idonee nicchie insonorizzate.

La rete di fognatura orizzontale è in pvc interrata, secondo le prescrizioni della Direzione dei Lavori., nel rispetto delle normative emanate dai competenti Uffici comunali (fognatura, igiene, ecc.).

11) ISOLAMENTO ACUSTICO

L'isolamento acustico di facciata ai rumori aerei (comprensivo delle chiusure esterne) è ottenuto utilizzando muratura d'elevato spessore (cm. 52) e serramenti d'elevata qualità strutturale. L'isolamento acustico delle partizioni degli alloggi è stato raggiunto utilizzando una doppia parete con interposto materiale fonoassorbente.

L'isolamento acustico dei solai interpiano ai rumori impattivi è stato raggiunto utilizzando solai d'elevato spessore (cm. 45) con interposto uno strato di materiale elastico fonoassorbente.

La ridotta rumorosità prodotta dagli scarichi idraulici, bagni, servizi igienici e rubinetti è ottenuta utilizzando idonee tubazioni rivestite di materiale fonoassorbente.

12) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

I consumi previsti rispettano tutte le disposizioni di Legge nazionali e regionali al riguardo. L'obiettivo è stato raggiunto utilizzando murature ad elevato isolamento e capacità termica, serramenti muniti di vetri basso emissivi e una struttura di copertura a basso coefficiente di dispersione termica, nonché l'uso di pompe di calore che abbinata a pannelli fotovoltaici ed a impianti ad irraggiamento a bassa temperatura consentono di ottenere un altissimo rendimento energetico collocando gli alloggi in classe A3.

13) INTONACI INTERNI

Gli intonaci, per la parte non rivestita dei bagni e delle cucine, sono realizzati in calce, tirati a frattazzo fine (civile).

14) TINTEGGI INTERNI

I locali degli alloggi, compresi quelli del sottotetto, sono tinteggiati con materiali lavabili a tinte tenui.

I colori dei tinteggi degli alloggi saranno scelti su un campionario predisposto dall'impresa.

15) RIVESTIMENTI E PAVIMENTI

I bagni sono rivestiti fino all'altezza di circa ml 2,00 con piastrelle di ceramica di formato quadrato o rettangolare di prima scelta commerciale.

I pavimenti degli alloggi sono in gres porcellanato di formato quadrato o rettangolare prima scelta commerciale.

I pavimenti dei garage e dei locali tecnici sono in gres porcellanato 20 x 20 a colori chiari posati su letto di malta. Le logge, i balconi ed i terrazzi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato antigelivo 20 x 20 posati su letto di malta a giunti chiusi e scelti dalla D.L.

L'impresa lascerà a disposizione degli acquirenti 1,00 mq di ogni tipo di materiale ceramico

messo in opera.

16) ZOCCOLINI

Tutti gli zoccolini, ove necessari, sono dello stesso tipo della pavimentazione.

17) SOGLIE, DAVANZALI

Le soglie, ove necessarie, e i davanzali esterni sono in pietra serena levigata e trattata con prodotti antiassorbenti, spessore cm. 3.

18) IMPIANTO DI ASPIRAZIONE

Nel locale cucina è stato installato un condotto d'evacuazione fino a tetto da collegare alla cappa del piano cottura.

19) SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i telai a vetri degli alloggi, apribili a bandiera, così come previsto in progetto, sono in alluminio, completi di maniglia, vetri del tipo camera con gas Argon 6/7 +15 + 4 per finestre e 6/7+15+6/7 per portefinestre basso emissivo, coefficiente 1.0, sono dotati di predisposizione per zanzariera a scomparsa e apertura DK (vasistas) nei bagni e nelle cucine.

L'oscuramento è stato ottenuto con scuretti a pacchetto in alluminio preverniciato a 4 ante, chiusura con spagnoletta e ferma imposte a scatto.

I serramenti del vano scale sono in alluminio R40 completi di vetri VISARM 8/9 STOPSOL. Il portoncino di ingresso a due ante è completo di serratura elettrica, di maniglioni in resina, maniglia e chiudi porta.

Le porte del gioco bimbi sono vetrate in alluminio dotate di serratura e chiudiporta.

I portoncini d'ingresso agli alloggi del 1° piano sono del tipo blindato in doppia lamiera con pannello stampato nella parte esterna e pannello laccato interno.

L'ingresso degli alloggi al piano terra è costituito da portoncino blindato vetrato della ditta "Alias".

20) SERRAMENTI INTERNI

Le porte interne degli alloggi sono standard cieca tamburata con anta struttura in listellare spessore 44 mm e finitura esterna con laminato complete di maniglie.

21) IMPIANTO IDRICO

Nell'apposito vano tecnico posto nel sottoscala sono collocati i contatori generali dell'Azienda Erogatrice da cui si dirameranno le singole utenze.

22) IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Tutti gli alloggi sono dotati di impianto di condizionamento, alimentato da pompa di calore, completi delle tubazioni in rame, di tubi di scarico in PVC, nonché di linea elettrica idonea per l'installazione.

23) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Ogni unità immobiliare, compreso i locali accessori del sottotetto, è dotata di impianto di riscaldamento a pavimento radiante con temperatura massima superficiale di 29° C, realizzato con tubi in polietilene reticolato a barriera ossigeno passo cm. 15, alimentato da pompa di calore. In tutti i bagni sono installati radiatori tubolari scalda - salviette elettrici.

24) IMPIANTI IDROSANITARI

Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda sono posate sotto traccia e sono eseguite con tubazioni multistrato adeguatamente coibentate. L'acqua calda è prodotta dalla stessa pompa di calore che alimenta l'impianto di riscaldamento. Le cucine sono dotate di scarico per il livello, prese di acqua fredda/calda ed attacco per lavastoviglie e lavatrici.

I bagni sono dotati di vaso, di bidet e lavabo sospesi di colore bianco. Il piatto doccia, in ceramica, ha dimensione di circa m.0,70 x 0,90.

Le rubinetterie sono della ditta Italmix con 10 anni di garanzia.

25) IMPIANTI GAS

Non sarà installato alcun impianto gas. Le cucine sono previste per la sola alimentazione elettrica.

26) IMPIANTO ELETTRICO ALL'INTERNO DEI SINGOLI ALLOGGI

L'impianto elettrico di ogni appartamento sarà del tipo a stella e fa capo ad una propria centralina di protezione magnetotermica e di protezione differenziale contro i contatti indiretti.

Gli interruttori e le prese sono della ditta Ticino serie Light.

27) IMPIANTO TELEFONICO

La rete telefonica di ogni appartamento fa capo alla cassetta di derivazione di piano, posta nel vano scala.

28) IMPIANTO DI ALLARME

All'interno di ogni alloggio sono effettuate le predisposizioni per un impianto antintrusione a barriera elettronica sui serramenti perimetrali.

29) IMPIANTO AUTOMATICO CANCELLO CARRAIO

Il cancello carraio è dotato di apparecchiatura per il funzionamento automatico; sarà fornito un telecomando per ciascuna autorimessa e posto auto.

30) IMPIANTI DI VIDEOCITOFONO E APRIPORTA

In corrispondenza dell'ingresso pedonale e dei due vani scala è installata una telecamera collegata ad una pulsantiera per i campanelli di chiamata collegati ai videocitofoni degli alloggi.

31) IMPIANTO CAMPANELLI INTERNI

E' installato un pulsante fuori porta per ogni appartamento dal quale si possa effettuare la chiamata tramite una suoneria posta sul centralino interno ai singoli alloggi.

Detta suoneria ha una tonalità diversa da quella del collegamento citofono con il posto esterno.

32) IMPIANTO TV

A servizio degli alloggi è installata un'antenna centralizzata idonea a ricevere il digitale terrestre e il segnale satellitare.

34) ILLUMINAZIONE CONDOMINIALE

Tutte le aree verdi condominiali e gli accessi pedonali e carrabili sono dotati di impianti di illuminazione con accensione automatica tramite crepuscolare esterno.

35) SISTEMAZIONI ESTERNE CONDOMINIALI, RECINZIONE

La sistemazione delle aree cortilive è rispondente alle tavole progettuali, in particolare:

- a) i percorsi pedonali e veicolari sono pavimentati con blocchetti di calcestruzzo autobloccanti di colore e tipo scelte della D.L.;
- b) le aree destinate a verde saranno completate da manto erboso, cespugli e piante nella quantità, tipo e dimensione indicata nella tavola di progetto; i tempi della semina e della messa a dimora delle piantumazioni saranno stabiliti dalla D.L. senza che ciò possa costituire pregiudizio alla consegna delle unità immobiliari. Dal momento della consegna dell'immobile la manutenzione e la cura delle aree a verde, se già realizzate, saran-

no a carico del Condominio;

- c) le aree verdi sono dotate di impianto di irrigazione automatico collegato alla rete idrica condominiale.
- d) La recinzione su via Chiesa di Castelnuovo è realizzata con muretto in blocchi H rivestito di mattoncini facciavista sovrastato da ringhiera metallica zincata. La recinzione sugli altri lati è realizzata in rete plasticata.

36) SOTTOTETTO DI PERTINENZA DELL'ALLOGGIO

I locali di sottotetto hanno le stesse finiture ed impianti previsti per le camere da letto.

37) SCALE COMUNI

I pianerottoli e i gradini delle scale comuni sono in marmo Rosso di Verona. Lungo la scala è installato un corrimano in ferro a disegno semplice.