

Capitolato descrittivo delle opere e dei materiali

" LE RESIDENZE DELLE CONCHIGLIE "

DESCRIZIONE GENERALE

Il lotto N°2-sublotto N°2C- è articolato in tre palazzine per un totale di n°44 appartamenti di civile abitazione, per semplicità espositiva chiameremo palazzina maestrale quella esposta a nord ;grecale quella esposta ad est;scirocco quella esposta a sud. La superficie fondiaria del sublotto pari a mq 8055 comprende anche superfici obbligatoriamente destinate a giardini e strade private. Ogni singola Palazzina,comprenderà all'esterno del recinto proprio,porzioni di superfici destinate a strade private complete di tutte le opere di urbanizzazioni primaria per dotare il sublotto delle reti tecnologiche di servizio.

La proposta prevede la realizzazione di appartamenti di circa mq 60, un locale tecnico per autocvave, oltre al posto auto in proprietà, area pertinenziale in proprietà per gli appartamenti al piano terra destinata a giardino o cortile, balconi vista mare per gli appartamenti al piano primo.

CAPITOLO I

Opere Strutturali

Art. 1 - Strutture portanti

Fondazioni:

travi rovescie delle dimensioni idonee derivate da calcoli del c.a., con intercapedine a garanzia della non risalita di umidità e aerazione tra magrone di sottofondazione e massetto a quota piano terra armato con rete elettrosaldata d= mm8, costituito da cupolette in pvc idonee per la realizzazione di quanto sopra.

Struttura in elevazione:

Telaio in C.A. formato da pilastri 25x40 e travi dello spessore di cm 25;solaio di impalcato in laterocemento h 20 +4 cm

La struttura portante verrà realizzata secondo la normativa di cui alla Legge 1086/71 e alla Legge 64/74 e successivi decreti attuativi relativamente a territori siti in zona sismica, il tutto secondo i disegni esecutivi depositati presso il Genio Civile di Campobasso.

Le strutture in elevazione quali travi, pilastri, solette, muri, ecc. verranno realizzate con calcestruzzo di classe Rck 300 kg/cm² e armate con ferro Fe B 44 K. Tutte le strutture verranno collaudate a norma di legge e verrà rilasciato il certificato di conformità secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

I solai misti di cemento armato e laterizio gettati in opera per strutture piane e inclinate, saranno costituiti da pignatte interposte fra nervature parallele quali i travetti, con formazione di nervature di ripartizione per luci eccedenti i 5,00 ml. Sono comprese le monconature di armatura e quant'altro necessario per dare l'opera finita a regola d'arte, idonea al particolare uso richiesto e conforme alle leggi vigenti.

CAPITOLO II

Opere Murarie

Art. 2 - Pareti esterne con rivestimento a cappotto

La parete esterna, realizzata secondo il progetto depositato ai sensi della Legge 10/91 e successive modifiche ed integrazioni sul contenimento dei consumi energetici, sarà costituita dal seguente pacchetto:

1. Muratura con blocchi di laterizio alleggeriti con piccole cavità specifiche tipo "Alveolater", avente elevate caratteristiche di isolamento termo-acustico e muniti di certificato di controllo di qualità. I blocchi saranno delle dimensioni di cm. 25x25x30 con coefficiente di trasmittanza (compresa la superficie intonacata) K.0,69.

2. Isolamento a cappotto esterno composto da pannelli in polistirolo da cm. 5 tipo "Placopol" battentato con densità 25 kg/mq., incollato con colla "Plasticem" e cemento.

Tutte le pareti con rivestimento a cappotto verranno finite con rivestimento con intonachino colorato silissonico con colorazione a scelta del Direttore dei Lavori.

Art. 3 - Pareti con finitura ad intonaco

Le pareti interne saranno realizzate con forati dello spessore di cm 8 e/o 12 legati con malta cementizia. Quelle di separazione degli alloggi saranno realizzate con due pareti in forato da 10 cm con interposto materiale fonoassorbente tipo lana di roccia ad alta densità. Ove necessario è previsto un giunto di dilatazione.

I parapetti dei balconi dove previsti saranno in muratura dello spessore di 15 cm, rifiniti e rasati, come da progetto approvato e secondo le indicazioni della D.L. Ove previsti saranno inseriti elementi architettonici

decorativi e di supporto tipo colonnine.

CAPITOLO III

Opere di finitura

Art. 4 - Intonaci interni

Saranno realizzati con intonaco pronto premiscelato in leganti speciali, tirato in piano e fratazzato con contemporanea rasatura e finitura a scagliola, eseguito con predisposte guide su pareti e soffitti. Spessore complessivo mm. 15.

Art. 5 - Tinteggiature interne

Eseguite con tinteggiatura semilavabile traspirante in tinta unica, chiara di colore a scelta della D.L., Il ciclo di pittura sarà costituito da uno strato di fondo e due strati di finitura, dati a pennello o a rullo.

Art. 6 - Pavimenti interni

Tutti i pavimenti interni saranno in grès porcellanato di 1° scelta, formato fino a cm.33X33 posto in opera a colla su massetto già predisposto. Le piastrelle, delle primarie ditte produttrici, saranno a scelta dell'acquirente su un campionario predisposto dalla società esecutrice e del costo di listino (anno 2009) fino a €/mq 40,00 + iva.

I battiscopa saranno, in tutti gli ambienti ad esclusione dei bagni e della zona cottura, in doghe di legno da cm 8/10 della stessa finitura delle porte interne, fissati alle murature con chiodi di acciaio e collante, oppure in ceramica dello stesso tipo del pavimento a scelta della D.L.

Art. 7 - Rivestimenti interni

Il rivestimento interno per i bagni sarà in piastrelle smaltate di 1° scelta del formato cm.20x20 posto in opera a colla. Le piastrelle, delle primarie ditte produttrici, saranno a scelta dell'acquirente su un campionario predisposto dalla società esecutrice e del costo di listino (anno 2009) fino a €/mq 30,00 + iva. L'altezza massima è di 240 cm. Sono esclusi l'impiego di greche e decori.

Art. 8 - Intonaci esterni

Sulle pareti dove non c'è cappotto verrà realizzato con

intonaco a civile , tirato in piano e fratazzato con contemporanea rasatura e finitura a cemento, eseguito con predisposte guide su pareti e soffitti. Spessore complessivo mm. 15.

Art. 9 - Tinteggiature esterne

Eseguita sulle pareti dove non c'è cappotto con tonachino silissanico in tinta unica secondo le indicazioni della D.L., su intonaco civile esterno nuovo.

Art. 10 - Pavimenti esterni

Tutti i pavimenti esterni, ma rientranti nelle aree private, saranno in grès porcellanato di 1° scelta, antigelivo e antisdrucchiolo, formato fino a cm. 33X33 posto in opera a colla su massetto già predisposto. Le piastrelle, delle primarie ditte produttrici, saranno a scelta della D.L. Il rivestimento dei gradini della scala sarà realizzato con lastra di marmo tipo Trani dello spessore di 3-4cm,alzata e battiscopa dello stesso materiale,pedata con accorgimento antiscivolo.

Art. 11 - Marmi e pietre

Le banchine e le soglie saranno realizzate in lastre di pietra di Trani, di forma rettangolare, fornite e poste in opera con malta comune per soglie di balconi e davanzali di finestre. Spessore max 3-4 cm, larghezza max 40 cm.

Art. 12 - Isolamento acustico solaio al primo piano.

L'isolamento acustico del solaio a quota 3 mt sarà realizzato con l'impiego di un feltro ad alta densità dello spessore di mm 6.

Art. 13-Copertura

Realizzazione di tetto ventilato con:

- ❖ Travi lamellare di abete rosso o similari del tipo GL24-GL 28
- ❖ Perlinati di abete rosso o similari A/B spessore 20 mm
- ❖ Freno Vapore
- ❖ Pannello di isolamento per tetto ventilato da mm 80+40+9
- ❖ Guaina poliestere ardesiata
- ❖ Impregnante all'acqua antitarlo ed antimuffa prodotto da

primarie ditte con certificazione ISO 9002
Il manto di copertura sarà in tegole portoghesi, di colore a scelta della D.L.,

Art. 14 - Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda e i pluviali saranno in lamiera di rame liscio, comunque sagomati, dello spessore di 6/10 mm. I pluviali in numero necessario allo smaltimento delle acque meteoriche avranno il terminale in lamiera di rame sp. 8/10mm.

Art. 15 - Balconi

Il progetto architettonico prevede la realizzazione di balconi e/o terrazzini, ad insindacabile giudizio del progettista rispettando l'architettura generale dell'intero complesso.

Art. 16- Opere in ferro

Ringhiere e corrimano per scale e/o balconi saranno realizzate su disegno fornito dalla D.L., in profilati normali in ferro tondo, piatto, quadro o angolare, profili tubolari o scatolari, eventuali lamiere, con intelaiature fisse o mobili eseguite con spartiti geometrici semplici e secondo le indicazioni del progettista. Sono previste la zincatura a caldo di tutti i componenti e la verniciatura con vernice ferromicacea o smaltata a tre mani, di colore a scelta della D.L.

Art. 17 - Recinzioni condominiali

La delimitazione delle aree condominiali sarà realizzata con muretto in cemento armato H cm 50 spessore cm 20 0 con blocchetti del tipo splittati e gli ingressi ai parcheggi con sbarra con apertura telecomandata.

Art. 18 - Recinzioni private

I pannelli di recinzione a delimitazione delle aree private, saranno realizzati con elementi verticali in ferro zincati a caldo di colore RAL a scelta della D.L.. I piantoni di sostegno saranno ad interasse standard di circa cm 213 con altezza massima della recinzione (posta su muretto in c.a. da 20x50cm o in blocchetti splittati) di

circa 150 cm. I Cancelli privati saranno realizzati in tubolare e lamiera secondo progetto della D.L., ed eseguiti con profili metallici zincati a caldo, verniciati con vernice ferromicacea o smalto dato a tre mani, di colore a scelta della D.L., con apertura elettrica.

CAPITOLO IV

Infissi

Art. 19 - Infissi esterni

I portoncini di ingresso saranno realizzati in alluminio dim. 90x210 cm, resistente agli agenti atmosferici, colore a scelta della D.L., con telaio portante in acciaio verniciato.

Sono compresi: la serratura di sicurezza con chiave e cilindro europeo, lo spioncino, il pomolo esterno in alluminio e la maniglia interna. Tutte le finestre saranno in alluminio della sezione di mm 75 a taglio termico completo di vetrocamera 33.1/15/33.1 a basso emissivo, antinfortunistica, trasparente (nei bagni sarà opaco). Verniciatura con colori a scelta della D.L.. Dimensioni e tipologia (scorrevoli e/o ad anta) come da progetto allegato.

L'oscuramento sarà eseguito con scuri in alluminio e pannello con doghe orizzontali in alluminio, ad anta, di colore a scelta della D.L., posti su telaio indipendente o tipo "Monoblocco" e con apertura esterna. Per i bagni dove non sarà possibile montare lo scuro con apertura esterna, verrà montato un grigliato in ferro con funzione protettiva.

Art. 20 - Porte interne

Tutti i vani interni degli appartamenti saranno dotati di porte interne delle dimensioni standard L = 70 max 80cm e H = 210cm, ad anta o scorrevoli come dai disegni di progetto, in laminato tamburato di colore a scelta della D.L. Sono inoltre compresi: le cerniere, la maniglia e la serratura adeguata.

Sono escluse porte a vetro e sopra luce.

CAPITOLO V

Impianti

Art. 21 - Sanitari

Sanitari per bagni costituiti da:

- lavabo sospeso in porcellana, completo di semicolonna;
- vaso sospeso in porcellana;
- cassetta ad incasso tipo Geberit;
- bidet sospeso in porcellana;
- piatto doccia in porcellana;

Tutti i sanitari si intendono del tipo "Selnova" della Pozzi Ginori o similari.

Art. 22 - Rubinetterie

Rubinetterie costituite da :

- gruppo miscelatore monocomando per lavabo;
- gruppo miscelatore monocomando per bidet;
- gruppo miscelatore monocomando per doccia;

in acciaio cromato, del tipo "Focus e Cromo" della Hansgrohe o similari.

N.B. sarà realizzata una predisposizione per il montaggio di un pannello solare per la produzione di acqua calda.

Art. 23 - Impianto di riscaldamento e radiatori

Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, costituito da GRUPPO TERMICO MURALE A GAS di primaria marca del tipo a circuito stagno con flusso forzato per riscaldamento e produzione acqua calda con scambiatore istantaneo, avente una potenza utile per riscaldamento non inferiore al fabbisogno dell'impianto ed una potenza utile per acqua calda non inferiore a 20,0 kW, TUBO DI ADDUZIONE GAS dal contatore alla caldaia compreso la derivazione per alimentare la cucina a gas, DISTRIBUZIONE CON COLLETTORE E TUBI DI RAME oppure multistrato, CASSETTA DI ALLOGGIAMENTO COLLETTORE CON SPORTELLO, RIVESTIMENTO ISOLANTE dei tubi. CORPI SCALDANTI in alluminio colore bianco, TERMOSTATO AMBIENTE, VALVOLE ED ACCESSORI necessari alla corretta installazione e funzionamento, IMPIANTO ELETTRICO per il collegamento del gruppo termico e del termostato. Il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle vigenti normative. Sono inoltre comprese: tutte le opere murarie di costruzione della canna fumaria, per lo scarico dei prodotti della combustione.

Sarà inoltre realizzata una predisposizione per un eventuale impianto di climatizzazione estiva del tipo multisplit.

Art. 24 - Serbatoio autoclave autonomo

Per sollevamento liquidi, costituito da serbatoio verticale o orizzontale in acciaio zincato o in altro materiale del tipo "alimentare", della capacità di 750 litri, completo di gruppo di sollevamento e saracinesche d'intercettazione. Pressione massima d'esercizio PN 6.

Art. 25 - Impianto idrico e di scarico

Fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine ecc..., comprendente le tubazioni di polietilene oppure di polipropilene (rispondente alle prescrizioni della circolare n.102 del 12/02/1978 del Ministero della Sanità), per distribuzione di acqua fredda ed acqua calda, il rivestimento delle tubazioni con guaina isolante in materiale sintetico espanso classificato autoestinguente, spessore dell'isolante a norma di legge (L. 10/91 e S.M.I), le tubazioni di scarico in polietilene ad alta densità fino alla colonna principale di scarico.

Tutte le tubazioni di scarico saranno di tipo GEBERIT silenzioso o similare. E' previsto n.1 punto acqua per giardino o balcone privato.

Art. 26 - Impianto elettrico

L'impianto elettrico di ogni singola unità abitativa, delle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso residenziale sarà fornito e posto in opera seguendo la migliore regola dell'arte con materiali marcati IMQ e dietro la presentazione di Progetto e relativa distinta materiali, realizzato in conformità alle norme CEI e in particolare alla CEI 64-8 (quarta Edizione), a quanto previsto dalla legge N. 46/90 e alla legge N.186/68 e s.s.m.m.i.i.

Alla fine dei lavori verrà rilasciato il Certificato di Conformità così come previsto dalla legge 46/90.

L'impianto elettrico di nuova costruzione per civili abitazioni, sarà costituito essenzialmente da: cassette di derivazioni con coperchio a 4viti, tubi corrugati in PVC IMQ leggeri per posa sottotraccia e di tipo pesante per gli attraversamenti sotto pavimento, (il diametro delle tubazione sarà maggiorato di 1/3 del diametro circoscritto dei conduttori e tale da consentire il facile inserimento e sfilaggio degli stessi), conduttori in corda flessibile di rame elettrolitico con isolamento di tipo H07V-K, di sezione adeguata al carico e alla caduta di tensione,

compreso del conduttore di protezione G/V di sezione uguale a quello di fase, apparecchi di comando del tipo componibile, completi di scatola di incasso, di cestello in resina, di placca di finitura pressofuse e di quanto altro occorra per dare l'opera a perfetta regola d'arte, incluse le linee dorsali dal centralino di appartamento ai vari centri di utilizzazione, delle colonne montanti delle parti comuni dell'edificio, degli impianti di illuminazione esterna, dell'impianto di terra generale e di quanto altro per dare l'opera compiuta e funzionante a perfetta regola d'arte.

All'ingresso dell'unità abitativa verrà installato un centralino a Moduli completo di : n° 1 Interruttore differenziale 40A - 2P - 230V - 0,03A , n°3 IMT 16A-2P-230V-4,5kA, n°3 IMT 10A-2P-230V-4,5kA, n° 1 dispositivo per la protezione dalle sovratensioni per la distribuzione generale.

In ogni singolo alloggio interruttori , deviatori, commutatori e prese di corrente, saranno del tipo ad incasso, con placche e frutti di materiale plastico, della marca B-Ticino o similare. Ogni alloggio sarà dotato di :
n° 1 punto-luce a soffitto, deviato per ogni ambiente abitato, per la cucina, per i bagni, i disimpegni, l'ingresso. Nei bagni e nella cucina è altresì previsto un punto-luce a parete, di sopra del lavello e dei lavabi;
n° 3 prese di corrente nel soggiorno e nelle camere da letto principali;
n° 2 prese nelle camere da letto secondarie;
n° 1 presa nei bagni;
n° 4 prese nella cucina;
n° 1 punto-luce a parete per ogni porzione di balcone corrispondente ad un vano all'interno, nonché una presa di corrente di tipo stagno. I corpi illuminanti dei balconi saranno scelti insindacabilmente dalla D.L..
n° 2 lampade di emergenza : una posta nella zona giorno ed una posta nella zona notte.

Per le parti comuni dell'edificio e le parti condominiali consortili saranno previste la fornitura e posa in opera di :

- 1) N° 1 impianto citofonico condominiale per le unità abitative.
- 2) N°1 impianto centralizzato TV Terrestre - Satellitare.
- 3) N° 1 impianto di terra generale dell'edificio e consortile realizzato a regola d'arte (come dal progetto).
- 4) N°1 impianto completo di illuminazione aree esterne

(come da progetto).

Art. 27 - impianto telefonico

In ogni ambiente (esclusi i bagni) sarà installata n° 1 presa telefonica. La rete di telefonia verrà realizzata secondo le specifiche di Telecom Italia spa.

Art. 28 - Impianto TV

In ogni singolo alloggio verranno collocate n° 3 prese TV analogiche e n° 1 presa per la TV satellitare.

N.B. Sarà realizzato una predisposizione per impianto di allarme per ogni singolo appartamento.

Art. 29 - Opere esterne

Il complesso residenziale sarà completo, nelle aree scoperte, delle seguenti opere:

- pavimentazione delle aree carrabili finita con bynder e tappeto di usura posti su apposito sottofondo stradale;
- cordoli stradali da cm. 10x25x100 in cemento, per ripartizione tra le zone asfaltate e le zone a verde, e dei camminamenti pedonali esterni.
- pavimento dell'ingresso e dei camminamenti pedonali eseguiti con materiale tipo betonella di colore a scelta della D.L..
- zone a parcheggio eseguiti con materiale tipo betonella da inerbimento;
- armadi per il contenimento dei contatori ENEL - GAS - ACQUA, nelle dimensioni che saranno impartite dalla D.L., a seconda delle necessità d'uso. Il posizionamento sarà convenuto con gli uffici preposti alle varie forniture. Saranno completi di sportelli in alluminio preverniciata, serrature di sicurezza;
- aree pubbliche destinate a verde inerbite e alberate secondo progetto della D.L.;
- aree private destinate a verde completate solo con terreno vegetale pronto per il coltivo.

Art. 30 - Variazioni alle previsioni progettuali

Sono possibili variazioni progettuali, rispetto alle distribuzioni interne degli alloggi, ma le stesse dovranno

essere verificate dalla D.L. che ne attesterà la fattibilità o meno, con particolare riferimento alla disposizione di bagni, cucine, camini. Saranno quantificati eventuali costi aggiuntivi per manodopera e/o materiali.

Art. 31 - Regolamento condominiale e tabella dei millesimi

La parte promettente venditrice provvederà a fare redigere sia le tabelle millesimali sia il Regolamento condominiale, che la parte promissaria acquirente si impegna ad accettare anche nella quota delle relative spese.

Art. 32 - Condizioni particolari

Va precisato che ogni elemento che non fosse individuato nel presente capitolato, ma che si rendesse necessario per la perfetta esecuzione di quanto indicato negli elaborati grafici, si intende necessariamente fornito a scelta della D.L.

.Sarà fatto espresso divieto all'acquirente di fornire direttamente o indirettamente qualsiasi tipo di materiale. Eventuali montaggi particolari di pavimenti o rivestimenti richiesti dalla parte acquirente, dovranno essere concordati preventivamente con la società venditrice e saranno quantificati a parte.

Qualora sia richiesta la posa di pavimenti in legno, cotto o ceramica di formati o tipi speciali per cui siano necessari pose in opera, trattamenti particolari e/o lucidatura, i maggiori oneri saranno a carico della parte acquirente.

In caso di richiesta di montaggio di pavimento in legno, la parte venditrice non sarà ritenuta responsabile di eventuali ritardi nella consegna dell'appartamento dovuti al maggior tempo necessario per detta posa; in tal caso l'appartamento si intende consegnato con la sola preparazione del sottofondo per la posa del legno.

Naturalmente le eventuali modifiche richieste dalla parte acquirente, dovranno rispettare le norme in materia e comunque essere autorizzate dalla D.L. e parte venditrice.

L'edificio nella sua interezza sarà realizzato come da progetto approvato ed eventuali successive varianti predisposte ed approvate dalle Autorità Comunali, fatte salve tutte quelle variazioni di tipo estetico che la D.L. riterrà opportuno apportare durante il corso dei lavori, ed in sintonia con le disposizioni e le normative in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire o sua variante. Le superfici e le quote indicate sugli elaborati

grafici sono da intendersi come suscettibili di variazioni conseguenti alle definitive suddivisioni o per il passaggio di strutture, impianti e tubazioni che potrebbero non apparire sugli elaborati grafici al momento attuale.

Eventuali tubazioni, per sottoservizi condominiali e non, interrate nei giardini di pertinenza delle singole unità immobiliari, costituiscono servitù tacitamente accettate sin da ora.