

Proprietà: RI.CAMI COSTRUZIONI SRL



Capitolato speciale dei lavori

Progettista: Arch. Pè Nicola

Direzione lavori:

Calcoli statici: Ing. Pé Matteo



PREMESSE

A poca distanza dal centro di Albinea in via Papa Giovanni XXIII n. 1, sarà di prossima realizzazione un fabbricato residenziale di pregio architettonico in classe energetica A4, con una particolare attenzione alla qualità abitativa, ampi Giardini e terrazzi. Possibilità di personalizzazione e ottime rifiniture.

Il progetto prevede la realizzazione di appartamenti di civile abitazione ed autorimesse e cantine al piano terreno. I lavori saranno eseguiti in conformità al permesso di costruire rilasciato dal comune di Albinea, nel rispetto del regolamento edilizio vigente e sulla base delle disposizioni impartite dai tecnici comunali competenti e dai professionisti incaricati dalla Società committente i lavori. Il presente capitolato può essere soggetto a modifiche e a variazioni anche sostanziali, con la sostituzione dei materiali previsti con altri aventi caratteristiche simili a quelli indicati.

1) SCAVI

Scavo di splanteamento generale sino alla quota indicata dalla D.L., eseguito limitatamente alla parte ove insiste il fabbricato, nonché l'area cortilizia carrabile, secondo il progetto fornito dall'Ing.calcolatore.

2) FONDAZIONI - STRUTTURA – SOLAI – COPERTURA

Il fabbricato è costituito interamente da ossatura portante in c.a. in opera: gli orizzontamenti dei piani civili sono tutti in solai del tipo latero-cemento a travetti e pignatte di spessore 28 cm. con travi in c.a.

Le fondazioni sono trave rovescia in c.a. fino alla profondità necessaria come da prove geologiche effettuate sul posto, per soddisfare la portanza del terreno.

La copertura è del tipo a solaio inclinato in laterocemento, al di sopra del quale verranno posati gli isolamenti e le impermeabilizzazioni e il manto di copertura in tegole con sporto ligneo.

Dal punto di vista della normativa tecnica antisismica la realizzazione del fabbricato sarà trattata come opera civile di nuova costruzione soggetta quindi a denuncia strutturale e collaudo statico.

3) MURATURE E TAVOLATI

3a) I tamponamenti perimetrali esterni potranno essere costituiti da muratura in blocchi Poroton spessore 25/30 cm legati con malta bastarda, entrambi con caratteristiche termo-acustiche adeguate secondo progetto e prescrizioni tecniche impartite dalla D.L.

3c) Paretine divisorie interne alle singole unità spessore 7/8 cm in foratini legati con malta bastarda.

3d) Murature in blocchi di cemento a vista legati con malta bastarda per divisori cantine e autorimesse con classe di resistenza specifica al fuoco.

3e) Le murature di divisione delle Unità immobiliari verranno eseguite con murature multistrato con interposto isolante al fine di ottenere gli standard acustici.

4) INTONACI

4a) Intonaco in premiscelato rifinito al civile per tutti i locali abitabili e locali condominiali di disimpegno, ad esclusione dei vani cantina ed autorimessa; all'interno degli alloggi l'intonaco tradizionale di rivestimento delle murature potrà essere sostituito con sistemi a secco mediante utilizzo di lastre di gesso rivestito (spessore 12,5).

4b) Intonaco in premiscelato con finitura a calce, per facciata esterna (solo per quelle parti che non saranno rivestite con "cappotto", pietra, se previste)

5) MANUFATTI IN CEMENTO, TUBI E CANNE

5a) Pozzetti in cemento prefabbricato, completi di chiusini e caditoia in ferro zincato o ghisa, per ispezioni e raccolta acque piovane.

5b) Tubi in PVC serie pesante a sezione idonea, completi di pezzi speciali, per esalazioni e scarichi cucine, angoli cottura e bagni.

5c) Tubi in PVC serie normale a sezione idonea, completi di pezzi speciali per scarichi orizzontali interrati.

6) RIVESTIMENTI ESTERNI

6a) I rivestimenti delle murature esterne di facciata saranno realizzati con "cappotto" termico con pannelli in EPS (polistirene espanso sinterizzato) additivato con grafite rifinito in quarzo con spessore 14cm come da progetto termotecnico (ex legge 10/91). Al piano terra il cappotto presenterà fessature verticali a disegno della D.L.

6b) I cornicioni e le solette a sbalzo saranno rivestite con pannelli di lamiera preverniciata color testa di moro o similari in sintonia con le restanti lattronerie.

7) ISOLAMENTI TERMOACUSTICI

7a) Rivestimento con "cappotto" termico di tutte le murature esterne di facciata e di quelle parti eventualmente decise in fase di esecuzione dalla D.L., rifinito in quarzo.

7b) Idoneo isolamento termico del solaio di copertura con pannelli in polistirene

7c) Tappetino fonoisolante da porsi al di sotto della pavimentazione per tutti i locali abitabili.

8) SOTTOFONDI, PAVIMENTI, RIVESTIMENTI, MARMI E ZOCCOLINI

8a) Massetto in cemento cellulare autolivellante fino a copertura delle tubazioni degli impianti.

8b) Sottofondo in sabbia e cemento per sottopavimentazione dei piani abitabili.

8c) Pavimenti in piastrelle di monocottura di forma quadrata o rettangolare, con pezzatura di cm. 40x40, 45x45, 30x60 oppure in alternativa in gres porcellanato (effetto legno) di dimensioni 15x45, da scegliersi su ampia campionatura per soggiorni, cucine o angoli cottura, camere e disimpegni notte.

8d) Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato di forma quadrata oppure rettangolare, con pezzatura di cm. 30x30, 45x45 o 30x60 oppure in alternativa in gres porcellanato (effetto legno) di dimensioni 15x45, per bagni e lavanderie.

8e) Pavimenti in piastrelle di grès porcellanato di forma rettangolare o quadrata a scelta D.L. per balconi e terrazzi.

8f) Rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, di forma quadrata, con pezzatura di cm. 20 x 20, per cucine per un'altezza di cm. 160; per bagni per un'altezza di cm. 200.

8g) Davanzali, soglie interne ed esterne, in conglomerato di marmo o altro materiale simile a scelta D.L., spessore cm. 3, lucidato e levigato nelle parti a vista.

8h) Scale condominiali in conglomerato di marmo o altro materiale simile di colore a scelta D.L., completi di alzata spessore cm. 2 e pedata spessore cm. 3.

8i) Zoccolini in ramino tinto noce, rovere altezza cm. 6/7, per tutti i vani interni le cui pareti non risulteranno rivestite da piastrelle.

8l) I locali cantine ed i vani autorimesse saranno in massetto di cls. spessore di cm. 10, armato con rete elettrosaldata, lisciato con spolvero indurente, con giunti di dilatazione a grandi riquadri.

I materiali saranno tutti di prima scelta commerciale e verranno posati a colla; il tipo e il colore potranno essere scelti dall'acquirente sul campionario che verrà messo a disposizione dalla Società venditrice presso l'esposizione del rivenditore preventivamente indicato.

9) SERRAMENTI

9a) I Telai a vetri per finestre e porte finestre saranno in pvc pesante di colore bianco o grigio chiaro oppure altro scelto dalla D.L., montati su falsotelaio in lamiera o in legno completi di avvolgibili esterni sempre in pvc o alluminio con cassonetto coibentato come da progetto termotecnico (ex L10/91) (colore tipo RAL 7030 o similari a scelta della D.L. che si riserva, inoltre, la possibilità di modificare il tipo di oscuramento dove tecnicamente non sia possibile realizzare il cassonetto contenente gli avvolgibili e precisando che in taluni serramenti a

giorno, non sarà previsto alcun tipo di oscuramento). Su richiesta (fuori capitolato) saranno dotati di meccanismo elettrico con pulsante per apertura e chiusura.

9b) Porte interne modello gallia rb della ditta cocif tamburate, rivestite in laminato con intelaiatura perimetrale in legno di abete massello, rinforzi in corrispondenza di cerniere e serratura, struttura interna a nido d'ape in cartoncino resinato che garantisce la indeformabilità del pannello, placcatura su entrambe le facciate con pannelli in mdf rivestito in laminato con uno spessore complessivo di mm. 4, battuta dell'anta bordata con materiale melaminico con colore simile al colore delle due facciate della porta, cassonetto in legno listellare e mdf a spigolo vivo con guarnizione di battuta rivestito in laminato avente uno spessore di mm. 40 (per muri aventi uno spessore fino a mm. 120), con guarnizioni di battuta, coprifili in legno listellare o mdf rivestito in laminato con tipologia standard indicata a catalogo, coprifilo telescopico da montare come indicato a catalogo, laminato con colore a scelta su ns. mazzetta colori standard, cerniere in quantità idonea a sostenere il peso della porta, cerniere nella tipologia standard indicata a catalogo, serratura del tipo patent, per collezione rubicone compreso maniglia tipo bica in alluminio anodizzato.

9c) Portoncini d'ingresso agli appartamenti del tipo blindato, completi di serrature di sicurezza del tipo "europea", con pannellatura esterna bianca oppure grigia chiara, mentre l'interna sarà coordinata con le porte (limitatamente a quelle di capitolato).

9d) Portoncini d'ingresso condominiale a vetri su struttura in alluminio rinforzato preverniciato di colore chiaro, corredati di apriporta elettrico.

9e) Portoni basculanti coibentati in pannello sandwich a doghe, con disegno e colore come definito dalla D.L.

9f) Porte in lamiera stampata zincata, complete di ferramenta d'uso per locali cantine senza caratteristiche di resistenza al fuoco.

10) LATTONERIE

10a) Canale di gronda e converse a sezione idonea, eseguite in lamiera preverniciata con colore a discrezione della D.L.

10b) Tubi pluviali di diametro idoneo eseguiti in lamiera preverniciata, completi di collari di sostegno.

11) VETRI

11a) Vetrocamera tipo Thermophan spessore mm. 24 costituito da doppio vetro mm. 4 e intercapedine mm. 16 a bassa emissione e comunque idonei al clima acustico della zona.

11b) Vetri antinfortunio per vetrate condominiali e porte finestre.

12) OPERE IN FERRO/ALLUMINIO

12a) Corrimano in ferro per scala condominiale con colore a scelta D.L.

12b) Ringhiere e parapetti in ferro, ove previsti, a disegno semplice color bianco o grigio a scelta della D.L.

13) TINTEGGI E VERNICI

13a) Tinteggio a tempera a due mani di colore bianco o tinte tenui (avorio, crema, grigio, panna ecc ecc) per tutti i locali abitabili; di colore bianco per i vani scala, corridoi e disimpegni condominiali delle zone cantina e autorimessa.

13b) Tinteggio con pittura idrosiliconica per facciata esterna (solo quelle parti indicate dalla D.L. e non interessate dai rivestimenti esterni).

13c) Le parti metalliche saranno verniciate con smalto oleosintetico previo trattamento antiruggine di colore a scelta D.L.

14) IMPIANTO ELETTRICO

14a) L'impianto sarà realizzato in conformità alla normativa CEI 64-8 V3 per il raggiungimento del livello 1.

14b) Le unità immobiliari saranno dotate di videocitofono.

14c) Installazione eseguita in tubo isolante sottotraccia; scatole di derivazione in plastica; centralina a norma; conduttori sfilabili in rame a sezione idonea; apparecchi di comando Gewiss; portiere elettrico e tastiera luminosa di chiamata; collegamenti equipotenziali; canalizzazione telefono; canalizzazione TV; messa a terra impianto secondo norme.

14d) Composizione impianti delle unità immobiliari:

- soggiorni:

punto luce deviato n. 1

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 4

predisposizione canalizzazione telefono n. 1

presa TV/Satellite n. 1

punto citofonico completo n. 1

termostato ambiente come da progetto termotecnico

- cucine o angoli cottura:

punto luce semplice n. 1

idonea derivazione per alimentare piastre ad induzione elettromagnetica

presa con interruttore bipolare n. 3 presa 10/16A n. 2

- camere:

punto luce invertito n. 1

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 4

presa TV

predisposizione canalizzazione telefono n. 1

- disimpegni/corridoi:

punto luce deviato n. 1

presa 10/16A n. 1

- bagni:

punto luce semplice n. 2

presa 10/16A n. 2

- balconi e terrazze:

punto luce semplice n. 1

- cantine:

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 1

- autorimesse:

punto luce semplice n. 1

presa 10/16A n. 1

14e) Idonea illuminazione temporizzata per vani condominiali (scala, ballatoi, corridoi e ingressi condominiali)

14f) Corpi luminosi esterni per area cortilizia carrabile, con interruttori stagni, posizionati secondo le disposizioni tecniche d'uso a scelta D.L.

14g) Verrà, inoltre, predisposto impianto centralizzato TV satellitare, con onere a carico di ogni singola unità abitativa di € 250 oltre IVA, da formalizzare e liquidare anteriormente all'atto definitivo di compravendita.

15) IMPIANTO IDRO-SANITARIO

15a) Rete di distribuzione interna di acqua calda e fredda eseguita con tubi multistrato tipo Aquatherm, "Mepla" o similari, a sezione idonea, completi di raccordi e pezzi speciali, compreso guaina di isolamento termico acqua calda.

15b) Dotazione bagni:

- lavabo bianco cm 55/60/65, completo di miscelatore monocomando e sifone in acciaio a vista;
- bidet bianco sospeso, completo di miscelatore monocomando;
- vaso bianco sospeso, completo di cassetta da incasso Gheberit o similari e sedile in PVC pesante;
- piatto doccia 80 X 80 o 70 x 90, bianco completo di miscelatore monocomando e saliscendi e/o soffione; ove tecnicamente realizzabile, sarà possibile installare vasca da bagno 70 x 160 -170 in alternativa al piatto doccia;
- sanitari marca Duravit serie D-Code oppure Pozzi Ginori serie Fantasia 2 o similari di pari valore;
- rubinetterie marca Grohe o similari;
- attacco e scarico lavatrice.



15c) Dotazione cucine e angoli cottura:

- attacco e scarico lavello
- attacco e scarico lavastoviglie.

15d) Scarichi elementi bagni, cucine e angoli cottura, con tubi in polietilene duro tipo Gheberit o similari completi di pezzi speciali.

16) IMPIANTO RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO

Ogni unità abitativa sarà dotata di impianto autonomo.

Impianto di climatizzazione INVERNALE E PRODUZIONEACQUA CALDA SANITARIA

Gli impianti di riscaldamento, e acqua calda sanitaria saranno autonomi per ogni unità abitativa e utilizzeranno una pompa di calore marca CLIVET, HITACHI, Daikin, Baxi o similari condensata ad aria alimentata da energia rinnovabile solare fotovoltaica. L'utilizzo combinato di fonti di energia pulita e rinnovabile attraverso i migliori sistemi tecnologici disponibili, consente sostanzialmente di abbattere gran parte dei consumi per il riscaldamento invernale (tramite i pannelli fotovoltaici che saranno installati nelle quantità richieste dalla Normativa Vigente) e per la produzione di acqua calda sanitaria. Il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria sarà effettuato con una pompa di calore molto performante che grazie al contributo del sole (pannello fotovoltaico) e dell'aria esterna di condensazione (considerata fonte rinnovabile anch'essa dalla Normativa sul contenimento dei consumi energetici) provvederà a mantenere le condizioni di benessere all'interno delle unità abitative.

Le soluzioni impiantistiche ed edilizie adottate consentono il raggiungimento della classe energetica A, calcolata secondo quanto previsto dalla Legge sul contenimento dei consumi energetici DGR 20 luglio 2015 n. 967 e integrazione DGR 1715/16 in base alle norme UNI TS 11300 parti 1, 2, 3 e 4 in vigore al momento della presentazione della richiesta dei Permessi di Costruire degli edifici in oggetto.

Produzione e stoccaggio dell'energia termica, e sanitaria

L'impianto sarà composto, oltre che dalla pompa di calore, prima menzionata, da pompe di circolazione per la circolazione primaria di calore invernale o freddo estivo, serbatoio di accumulo volano di adeguate dimensioni per la preparazione delle giuste quantità di energia pronta a supportare le immediate richieste dell'impianto termico e sanitario, e di resistenza elettrica di supporto per eventuali picchi di freddo invernale e/o backup.

L'unità interna della pompa di calore sarà collocata all'interno dell'unità abitativa e/o nel vano scala dell'edificio (ad ogni pianerottolo di accesso alle unità), mentre l'unità motocondensante esterna sarà ubicata sulle terrazze/logge o in zone comuni esterne a tutte le unità. Il tutto come da progetto termotecnico (ex L10/91)

Sistema di riscaldamento e raffrescamento all'interno delle unità abitative

Il riscaldamento sarà effettuato mediante pannelli radianti a pavimento. Lo stesso circuito di adduzione, convoglierà a seconda della stagione, alternativamente, fluidi caldi nei pannelli radianti e fluidi freddi nei ventilconvettori idronici Wall alti ubicati sopra alle porte (come la tipologia split).

I ventilconvettori idronici per il raffrescamento saranno predisposti come impiantistica, uno nel reparto notte e uno nella zona giorno; l'acquisto dell'unità ventilante sarà a carico dell'acquirente.

Le unità WALL potranno essere utilizzate in riscaldamento anche nelle mezze stagioni al posto del pannello radiante cambiando il parametro della temperatura di mandata nella centralina elettronica della pompa di calore.

Il pannello radiante non potrà funzionare in raffrescamento, in quanto la temperatura del fluido di raffreddamento per le unità WALL sarà molto inferiore al set point richiesto dal pannello (circa 18°C).

Ciò nonostante a richiesta dell'acquirente, potrà essere effettuato anche il raffrescamento con il pannello radiante e in questo caso l'acquirente dovrà installare l'apposito deumidificatore e le sonde di umidità relative per ogni ambiente.

17) RECINZIONI

17a) il cancello pedonale sarà dotato di serratura elettrica; cieco o realizzato in profili di ferro zincato a disegno semplice su indicazione della D.L., di colore grigio o bianco o testa di moro a scelta della D.L. così come il cancello carraio.

17b) Cancellata in rete metallica a disegno semplice posata su muretto in calcestruzzo per recinzione a delimitazione dei cortili privati o condominiali con l'area dei parcheggi, Le restanti recinzioni confinanti con lotti privati sui lati nord, e est saranno in rete metallica e paline posata su muretto in calcestruzzo, così come la recinzione sui lati sud e ovest verso la strada. o altre soluzioni idonee secondo direttive della D.L.

18) PAVIMENTAZIONI ESTERNE

18a) Pavimenti in cemento autobloccante, per vialetti pedonali e carrabili e per aree cortilizie a servizio esclusivo.

18b) Trattamento bituminoso in semipenetrazione eseguito a più strati per aree di manovra dei parcheggi pubblici

18c) Pavimenti drenanti tipo garden per i parcheggi pubblici.

19) ASCENSORI

Sarà installato n° 1 ascensore elettodinamico con velocità di 1 m/s, a scelta D.L. portata 6 persone, a 3 fermate.

20) ANNOTAZIONI ED AVVERTENZE

Sono tollerabili le piccole imperfezioni, quali piccole cavillature degli intonaci soprattutto in corrispondenza dei giunti dei cementi armati o delle pareti e ciò a causa degli inevitabili assestamenti strutturali.

Si precisa che il presente capitolato è da ritenersi valido solo per le opere ancora da eseguire all'interno dei singoli alloggi; per le opere già realizzate si fa riferimento allo stato di fatto nel momento dell'acquisto;

Letto, confermato e sottoscritto per accettazione

Reggio Emilia, li

Parte Venditrice _____

Parte Acquirente _____