



CAPITOLATO DELLE OPERE

**NUOVO EDIFICIO
BI-FAMILIARE**



**IN VIA MANZONI , QUARTIERE
SAN TOMMASO**

CLASSE ENERGETICA "A4"

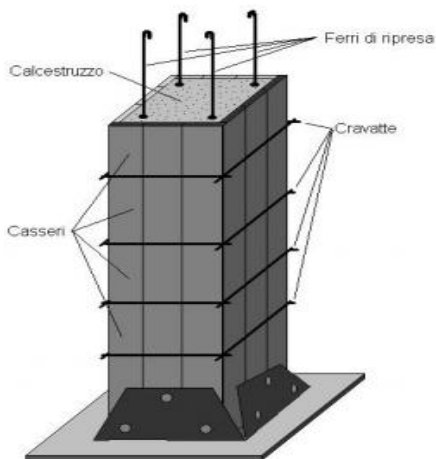


CAPITOLATO DELLE OPERE A CURA DELL'IMPRESA APPALTATRICE

Opere edili: struttura al grezzo

STRUTTURE PORTANTI – FONDAZIONI

Esecuzione di fondazioni di tipo a platea in calcestruzzo dosato, armato ed opportunamente vibrato, secondo i calcoli dei cementi armati redatti da tecnico specializzato.



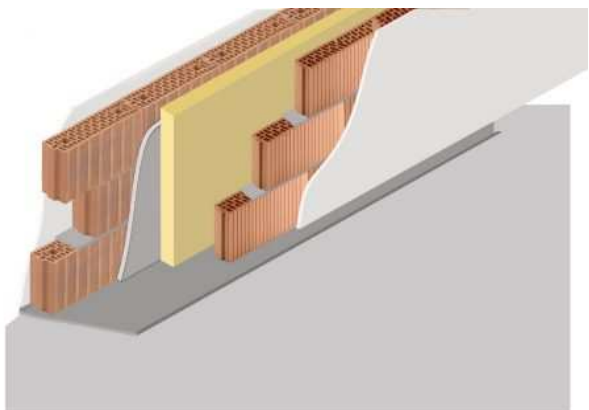
STRUTTURE PORTANTI IN ELEVAZIONE

Le strutture portanti, quali pilastri, cordoli, travi, solette e scale condominiali saranno eseguite come da progetto, in calcestruzzo dosato, armato ed opportunamente vibrato, secondo i calcoli dei cementi armati redatti da tecnico specializzato.

PARETI PERIMETRALI PORTANTI

Esecuzione di pareti perimetrali esterne in muratura portante in blocchi di laterizio termoisolante dello spessore di cm 25, al piede delle murature del piano terra verrà posata una doppia guaina taglia muro contro la risalita di umidità, ed un corso con blocco termoisolante tipo Ytong per l'isolamento termico dalle fondazioni, come da indicazioni del tecnico specializzato in materia.





DIVISIONE UNITA' PORTANTI

Le pareti di divisione tra unità abitative saranno eseguite in laterizio portante dello spessore di cm. 25, intonaco interno a saturazione di tutte le eventuali cavillazioni, pannello di isolamento termo-acustico da cm. 6, muratura in laterizio portante da cm. 25, inoltre tutte le strutture portanti in cls saranno indipendenti e senza alcun collegamento, il tutto per ottenere un ottimo battimento acustico; .

PARETI DIVISORIE IN LATERIZIO

Le partizioni verticali interne di ogni singola unità verranno eseguite con tramezzature in laterizio da cm 8 e con opportuno isolamento acustico al piede delle stesse per isolarle dai solai orizzontali.



SOLAI IN LATERO-CEMENTO

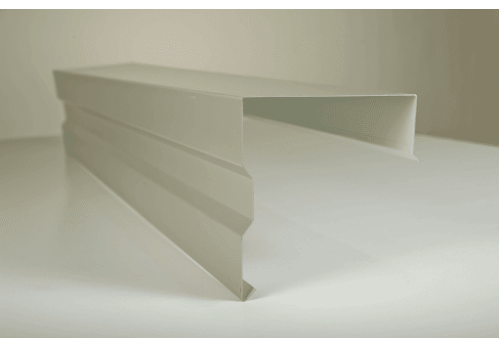
Esecuzione e posa in opera dei solai orizzontali di tipo misto in laterizio e cemento armato negli spessori di cm. 24+5 e/o secondo le prescrizioni dei calcoli dei cementi armati redatti da tecnico specializzato, compreso il ferro di armatura e sovrastante cappa armata in cls .

TETTO E COPERTURA

Realizzazione di copertura piana come da calcoli strutturali redatti da tecnico specializzato,

Coibentazione termica su solai costituita da pannelli di isolamento dello spessore di cm. 16/18 in polistirene estruso e/o similare come da indicazioni della DD.LL.

Impermeabilizzazione della copertura mediante doppio strato di guaina bituminosa saldata a fiamma e un terzo strato di guaina bituminosa ardesiata bianca a protezione delle guaine di impermeabilizzazione secondo indicazioni della DD.LL.



OPERE DA LATTONIERE

Esecuzione di pluviali, grondaie e scossaline in lamiera preverniciata/alluminio dello spessore 8/10, opportunamente rivettate, sigillate, dimensionate e sagomate e verniciate secondo disegno ed indicazioni della DD.LL.

POGGIOLI

I parapetti dei poggioli verranno realizzati, parte in muratura intonacata e verniciata e parte in doghe metalliche orizzontali con idonea struttura metallica portante opportunamente dimensionata, il tutto zincato e verniciato secondo le indicazioni della DD.LL.



CANNE DI AEREAZIONE

Ogni unità immobiliare sarà dotata di tubazioni di ventilazione per aspiratori di cucine e degli eventuali servizi ciechi eseguite ad incasso nelle murature, compreso di comignolo in copertura secondo le indicazioni della DD.LL.

INTONACI ESTERNI

Gli intonaci esterni, ove non sia presente il cappotto, saranno realizzati con uno strato grezzo di idonea malta premiscelata con finitura a staggia pronta per la successiva posa della tinteggiatura del tipo intonachino secondo le indicazioni della DD.LL.



INTONACI INTERNI

Gli Intonaci interni saranno realizzati con malta premiscelata a base gesso (altamente traspiranti) e finitura al civile con malta fina secondo le indicazioni della DD.LL.



MASSETTI DI SOTTOFONDO

Esecuzione di massetto alleggerito termoisolante tipo "ISOCAL" o similari a copertura degli impianti per uno spessore medio di cm. 10/12.

MASSETTI PER POSA DI PAVIMENTI

Esecuzione di massetti di sottofondo realizzati in sabbia e cemento con specifiche fibre per impianti di riscaldamento a pavimento, opportunamente livellato e frattazzato, posa di apposito nastro spugnato lungo le pareti per evitare il contatto con le partizioni verticali interne e consentire le dilatazioni dovute dall'impianto di riscaldamento a pavimento.



RECINZIONI

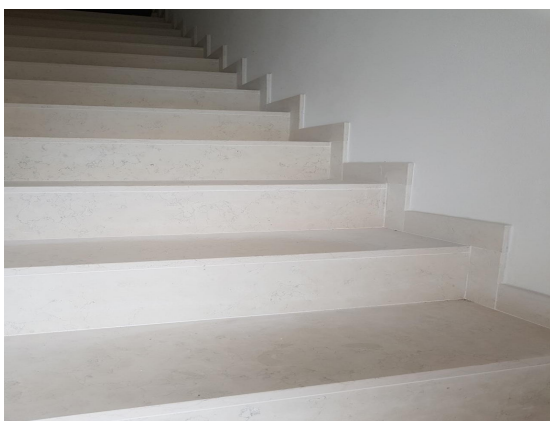
Recinzione fronte strada realizzata con fondazione e basamento in C.A. a vista e sovrastante ringhiera metallica in tinta bianca e/o come da indicazioni della DD.LL.

Le recinzioni a confine con gli altri lotti saranno realizzate con fondazione e basamento in C.A. e sovrastanti stanti metallici e rete plastificata.

Opere edili: finiture interne ed esterne

SOGLIE E DAVANZALI

Soglie e davanzali in marmo del tipo "breccia sarda" o simile dello spessore di cm. 3 opportunamente levigato e trattato per l'esterno, posato a colla su pannello di isolamento termico . Particolare cura verrà utilizzata nella posa degli isolamenti per l'eliminazione dei ponti termici secondo le indicazioni della DD.LL.



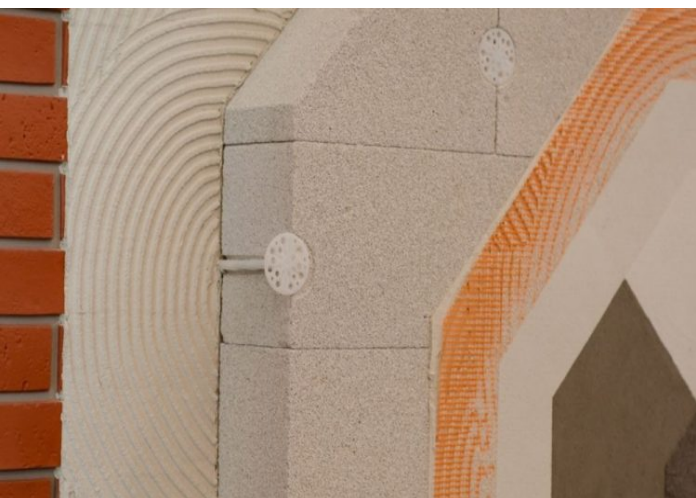
SCALE INTERNE

Scale interne alle unità: le scale di collegamento tra i piani saranno realizzate in CLS armato con rivestimento in marmo tipo biancone di asiago e/o in piastrelle di gress, come da indicazioni della DD.LL.

OPERE DA PITTORE: INTERNI

Idropittura per interni semilavabile di colore bianco; applicazione della pittura interna previa la preparazione del fondo mediante piccole e saltuarie stuccature e stesura della stessa mediante due riprese.





ISOLAMENTO ESTERNO A CAPPOTTO

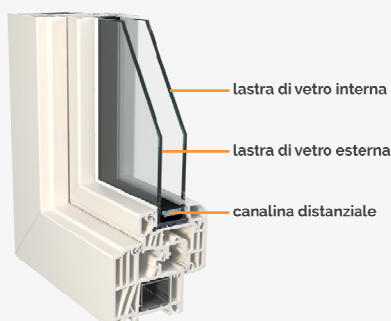
Esecuzione di isolamento a cappotto esterno costituito da pannelli isolanti in eps bianco e/o simile dello spessore di cm 14. opportunamente incollati e chiodati alla struttura portante con borchie di isolamento sui chiodi, successiva rasatura armata eseguita a due mani di collante con annegata al suo interno apposita rete di armatura pronta alla successiva posa della pittura secondo le indicazioni della DD.LL.

OPERE DA PITTORE: ESTERNI

Esecuzione di pittura lavabile acril-silossanica con antialga, del tipo intonachino a grana fine, opportunamente stesa e frattazzata con colorazioni come da indicazioni della DD.LL.



DOPPIO VETRO



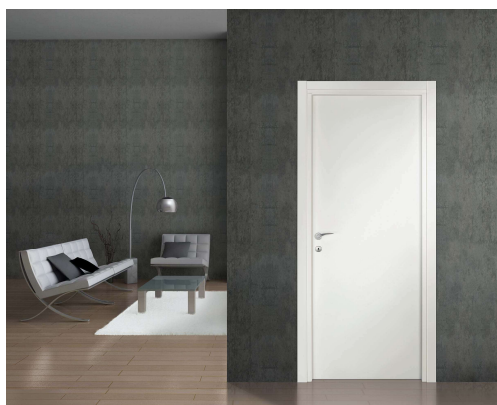
FINESTRE E PORTAFINESTRE

Fornitura e posa di finestre e portafinestre con una o più ante apribili, in pvc bianco con anta dello spessore di mm. 68/80 a tre guarnizioni, corredato da vetrocamera (**doppia camera - triplo vetro**) a basso emissivo e vetro stratificato 3+3 di sicurezza, corredato di gas argon e canalina calda a miglioramento delle prestazioni di isolamento termico; complete di cerniere e maniglie in tinta acciaio o bianca ad anta e ribalta come da indicazioni delle DD.LL..

OSCURANTI ESTERNI E CASSONETTI

Fornitura e posa di persiane esterne motorizzate in alluminio, installate all'interno di cassonetti termoisolanti ad incasso completi di spalle isolate e guide con spazzolini, in tinta come da indicazioni della DD.LL.

Tutte le persiane saranno corredate di motorizzazione con singolo comando su ogni stanza di apertura e chiusura .



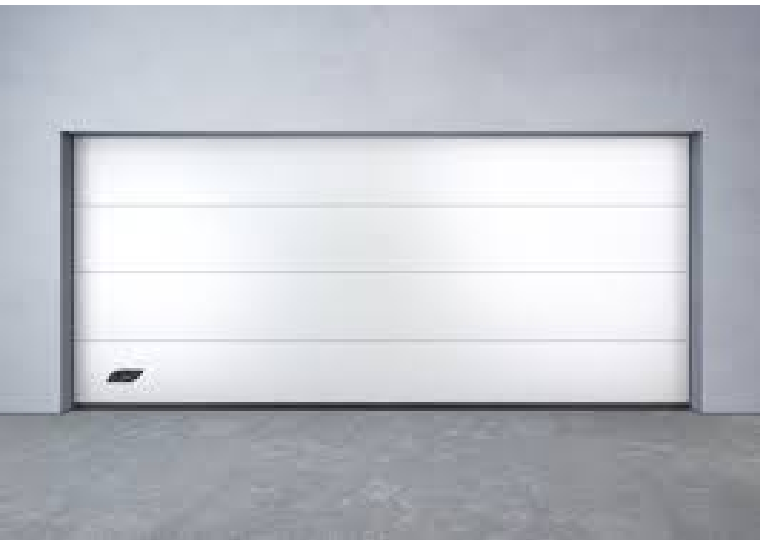
PORTE INTERNE

Le porte interne saranno a struttura tamburata con intelaiatura in legno, in tinta laccata bianca e/o legno come da campionario dell' impresa, a disegno semplice, con maniglie e cerniere a vista cromo satinato.

PORTONCINI D'INGRESSO UNITA' BLINDATI

Fornitura e posa di portoncini d'ingresso alle unità abitative del tipo blindato, completi di isolamento termoacustico, serratura a chiave mappata, pannellatura interna ed esterna in tinta bianca con pantografature a scelta su campionario impresa e/o come da indicazioni della DD.LL.





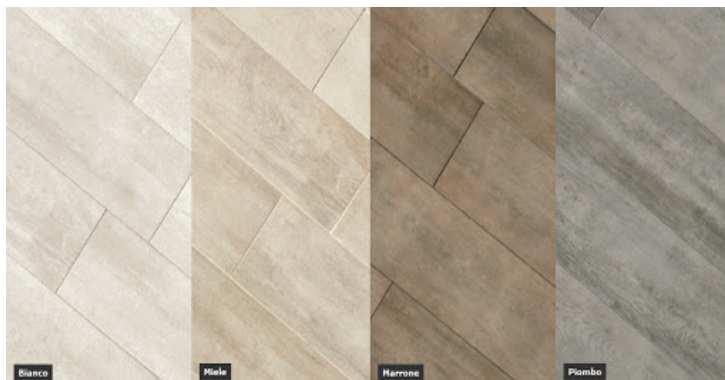
PORTONI DEI GARAGES

Fornitura e posa di portone garage coibentato in doppia lamiera zincata e verniciata a doghe orizzontali, del tipo sezionale, completo di motorizzazione e contatto allarme di colorazione bianca e/o come da indicazioni della DD.LL.

PAVIMENTI ZONA GIORNO

I pavimenti di: ingresso, soggiorno, cucina e disimpegni saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato rettificato in tinta legno dimensioni 15*90 circa e/o in varie colorazioni delle dimensioni 60*60 circa di prima scelta commerciale posate a colla su sottofondo in cemento, la posa è prevista dritta e fugata, i colori ed i formati saranno a scelta su campionario d' impresa e/o secondo indicazioni della DD.LL.

I listelli e le varie decorazioni sono escluse dal presente capitolato.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI BAGNI



I pavimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle ceramicate in monocottura di prima scelta commerciale, dimensioni 30*60 / 60*60 circa, posate a colla su sottofondo in cemento, la posa è prevista dritta accostata, i colori ed i formati saranno a scelta del cliente su campionario d' impresa e/o secondo indicazioni della DD.LL.

I listelli e le varie decorazioni sono escluse dal presente capitolato.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati con piastrelle ceramicate in monocottura e/o gress porcellanato di prima scelta commerciale, dimensioni 30*60 , posate a colla, la posa è prevista dritta accostata, i colori ed i formati saranno a scelta del cliente su campionario d' impresa e/o secondo indicazioni della DD.LL. fino alla concorrenza di cm. 210 di altezza.

I listelli e le varie decorazioni sono escluse dal presente capitolato.

PAVIMENTI CAMERE DA LETTO

I pavimenti di disimpegni e camere saranno realizzati con piastrelle in gres porcellanato rettificato in tinta legno dimensioni 15*90 circa di prima scelta commerciale posate a colla su sottofondo in cemento, la posa è prevista dritta e fugata, i colori ed i formati saranno a scelta su campionario d' impresa e/o secondo indicazioni della DD.LL.

I listelli e le varie decorazioni sono escluse dal presente capitolato.



BATTISCOPA

Fornitura e posa di battiscopa in legno all'interno delle singole unità abitative eseguito in tinta bianca e/o legno, abbinato alla colorazione delle porte interne e/o a scelta del cliente su campionario dell'impresa, di cm 6/8 di altezza , e/o secondo indicazioni della DD.LL..

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA

Tutte le unità saranno corredate di impianto per la ventilazione meccanica controllata, con bocchette di immissione ed aspirazione opportunamente dimensionate e posizionate su tutti gli ambienti dell'abitazione, come da indicazioni tecniche e della DD.LL.



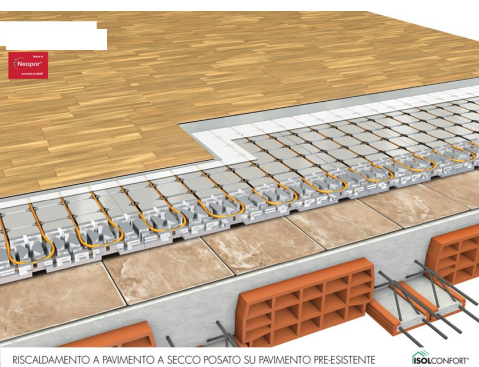
Opere edili: impianti idro-termo-sanitari

IMPIANTO TERMICO

L'impianto di riscaldamento, del tipo a pavimento, sarà composta da sistema in pompa di calore con tecnologia ad inverter ad alto rendimento, marca Ariston modello Nimbus o similare, tubazioni e raccorderie necessarie per ottenere l'impianto finito a regola d'arte.

I comandi dell'impianto di riscaldamento saranno suddivisi in tre zone comandate da un termostato ambiente per ogni zona (zona 1 reparto giorno, zona 2 reparto notte, zona 3 bagni)

L'impianto di riscaldamento è realizzato in maniera autonoma per ogni singola unità mediante l'installazione di una rete di distribuzione in tubazioni in multistrato opportunamente isolate termicamente.



IMPIANTO ARIA CONDIZIONATA

Tutte le unità saranno dotate di impianto di condizionamento composto da tubazioni in multistrato, scarico condensa, collegamenti elettrici, split idronico, marca Sabbiana modello Carisma Fly con telecomando a raggi infrarossi, o similare installati uno nella zona giorno e uno nella zona notte.



IMPIANTO IDRO-SANITARIO E SCARICHI



L'impianto di acqua calda sanitaria sarà composta da sistema in pompa di calore corredato da un accumulo da lt. 200 marca Ariston modello Nuos plus, tubazioni e raccorderie necessarie per ottenere l'impianto finito a regola d'arte.

L'impianto sanitario è realizzato in maniera autonoma per ogni singola unità mediante l'installazione di una rete di distribuzione in tubazioni in multistrato opportunamente isolate termicamente.

Cucina

N. 1 attacco per lavello e lavastoviglie.

Adduzione di acqua calda, fredda e colonna di scarico.



Bagno 1



In vetro china colore bianco , marca IDEAL STANDARD serie TESI sospesi con sistema di scarico acquablade o similari, di prima scelta, corredata di rubinetteria cromata serie pesante con scarico automatico comprendente;

N. 1 Piatto doccia ribassato in ceramica

delle dimensioni di cm. 80 x 100 di colore bianco

- miscelatore termostatico EURORAMA serie TERMOSTATICO o similari
- asta doccia saliscendi

N. 1 lavabo in porcellana bianca completo di :

- miscelatore marca PAFFONI serie LEVEL o similari

N. 1 bidet in porcellana bianca completo di:

- miscelatore marca PAFFONI serie LEVEL o similari .

N. 1 vaso in porcellana bianca completo di:

- cassetta in PVC ad incasso modello a due portate del tipo pneumatico completo di sedile originale.

Bagno 2

In vetro china colore bianco , marca IDEAL STANDARD serie TESI sospesi con sistema di scarico acquablade o similari, corredata di rubinetteria marca PAFFONI serie LEVEL o similari, comprendente:

N. 1 Piatto doccia ribassato

delle dimensioni di cm. 70 x 90 / 80 x 100 di colore bianco/beige

- miscelatore termostatico EURORAMA serie TERMOSTATICO o similari
- asta doccia saliscendi

N. 1 lavabo in porcellana bianca completo di :

- miscelatore marca PAFFONI serie LEVEL o similari

N. 1 bidet in porcellana bianca completo di:

- miscelatore marca PAFFONI serie LEVEL o similari .

N. 1 vaso in porcellana bianca completo di:

- cassetta in PVC ad incasso modello a due portate del tipo pneumatico completo di sedile originale.

N. 1 attacco per lavatrice completo di:

rubinetto di carico acqua fredda

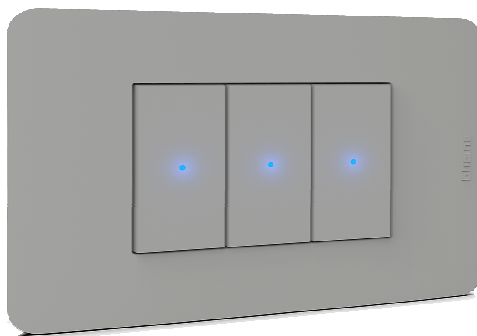
scarico con sifone (si precisa che tale attacco verrà realizzato nel primo bagno piuttosto che nel secondo o altro ambiente in base alle indicazioni della DD.LL.)



Garage

Realizzazione di nr. 1 attacco per l'acqua fredda

Opere edili: impianto elettrico



Sarà eseguito con conduttori in rame isolati a norma di legge, incassati nelle murature; L'impianto sarà predisposto per la smart domotica e le apparecchiature di comando saranno di marca BTICINO serie MATIX-GO con placche in tecnopolimeri di colore bianco e/o a scelta su campionario.

Scatole, tubazioni e quadri saranno predisposti per l'eventuale installazione di impianto in domotica smart su richiesta del cliente.

Descrizione della distribuzione delle apparecchiature di comando per singolo ambiente:

- Ingresso – soggiorno – cucina; n. 5 punti luce, n. 5 prese da 10 A, n. 6 prese doppie da 16 A, n. 2 prese televisione, n. 1 presa del telefono, n. 1 crono termostato ambiente, n. 1 video citofono con video a colori in vivavoce, apri cancello pedonale e campanello.
- Scala – disimpegno; n. 2 punti luce.
- Camera da letto singola; n. 1 punto luce, n. 2 prese da 10 A, n. 1 presa doppia da 16 A, sarà inoltre predisposta n. 1 presa tv e n. 1 presa telefono.
- Camera da letto doppia; n. 1 punto luce, n. 3 prese da 10 A, n. 1 presa doppia da 16 A, n. 1 presa tv, n. 1 presa telefono.
- Bagno padronale; n. 2 punti luce, n. 1 presa da 10 A, sarà inoltre predisposta n. 1 tubazione a vuoto per predisposizione vasca idromassaggio.
- Bagno di servizio; n. 2 punti luce, n. 1 presa da 10 A, n. 1 presa da 16 A per lavatrice.
- Poggioli; n. 1 punto luce .
- Giardino privato; n. 2 punto luce a parete .
- Autorimessa; n. 1 punto luce, n. 1 presa doppia da 16 A.
- Impianto di allarme del tipo perimetrale completo di contatti su tutte le finestre e portefinestre, centrale di comando, sirena esterna e punto di inserimento all'ingresso dell'abitazione.

Saranno inoltre predisposte tubazioni a vuoto per l'integrazione di punti volumetrici e videosorveglianza esterna



Impianto fotovoltaico :

Ogni unità sarà dotata di impianto fotovoltaico con potenza di generazione da kw 6.0 completo di struttura di sostegno, pannelli ed inverter di ultima generazione, con predisposizione delle tubazioni per il collegamento di impianto di accumulo nel garage.

Inoltre tutte le unità saranno dotate di:

- Motorizzazione del cancello carraio;
- Motorizzazione basculante;
- Motorizzazione tapparelle;
- impianto di messa a terra generale;
- impianto di suoneria interna consistente in un pulsante di chiamata posto in ogni bagno ed il campanello di suoneria;
- predisposizione di impianto di antifurto su tutte le finestre, portefinestre, basculante ed un punto volumetrico al piano terra.
- impianto televisivo completo di prese, cavo ed antenna
- Impianto di condizionamento, nr. 1 split per piano
- Predisposizione punti luce esterni per corpi illuminanti esterni a parete e pozzetto di distribuzione per impianti giardino

Si precisa che sono escluse la fornitura e la posa dei corpi illuminanti interni.

Varie

- Per quanto concerne la finitura esterna del fabbricato quali tinteggiature, parapetti, poggiali, sistemazione dell'area scoperta e quant'altro relativo alle prospettive architettoniche dell'edificio, l'acquirente si riterrà soddisfatto delle soluzioni che la D.L. con la collaborazione dell'impresa esecutrice representeranno più opportuno attuare attenendosi di massima alle indicazioni di progetto con la facoltà di effettuare variazioni dell'ubicazione e dimensione di murature, pilastri, forometrie e poggiali.
- Ogni opera richiesta in variante per le parti interne di ogni singola unità, non compresa nella presente descrizione, dovrà essere resa nota tempestivamente dall'acquirente per iscritto; l'impresa esecutrice dal canto suo si riserva di apportare le variazioni richieste dall'acquirente. Le spese relative alle varianti ed aggiunte volute, dovranno essere pagate prima dell'esecuzione delle opere stesse od eventualmente appena richiesto dalle ditte esecutrici. Tali varianti o aggiunte volute dall'acquirente potranno, a detta insindacabile dell'impresa esecutrice, comportare ritardi alla data di consegna dell'immobile.
- Non sono ammesse forniture e pose di materiali da parte di ditte non direttamente chiamate in causa dall'impresa esecutrice.
- Ogni simbolo ed immagini relative alle finiture indicate nei disegni e nel capitolato delle opere è da ritenersi indicativo e potrà essere sostituito con prodotti di analoga qualità o migliorativi.
- Le misure riportate nei disegni sono indicative e suscettibili di variazioni.
- Per termine di consegna si intende la sola data relativa alla singola unità immobiliare.
- L'impresa costruttrice si esonera da ogni e qualsiasi onere di merito alla pulizia dei locali dell'abitazione, i quali saranno consegnati liberi e sgombri da materiali o altro e sommariamente puliti dal personale dell'impresa stessa.