

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE

PREMESSA

Il presente capitolato ha lo scopo di indicare le opere riguardanti la costruzione di edifici residenziali, (ville bifamigliari e a schiera) da edificarsi in Comune di Villachiera (BS).

Si precisa che la descrizione dei lavori riportata nel seguente documento si intende schematica, con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali.

STRUTTURA PORTANTE

Verranno eseguite in cemento armato, preventivamente confezionato, nelle sezioni e dimensioni risultanti dai calcoli statici, le seguenti opere:

- Fondazioni, travi e pilastri, corree, balconi, rampe scala, pianerottoli, muri e setti corpi scala;
- Solaio interpiano in laterocemento;
- La copertura dell'ultimo piano abitabile delle unità immobiliari sarà realizzata con soletta piana in laterocemento;
- La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo sarà in legno, del tipo autoportante completa di parapetto, modello scelto dalla Direzione Lavori;
- Solo le gronde verranno realizzate con travetti di legno e sovrastante assito.

COPERTURA

Il manto di copertura del fabbricato sarà realizzato con tegole in laterizio tipo "Portoghese" poggianti su listellatura in legno.

L'isolamento del tetto sarà realizzato con pannello isolante e superiore vano di ventilazione.

Tutte le opere di lattoneria relative alla copertura saranno realizzate in rame o alluminio preverniciato e posate a regola d'arte.

MURATURE

La muratura perimetrale sarà realizzata in blocchi con doppia parete in laterizio con interposto idoneo isolante, conforme a quanto previsto ai sensi del D.lgs. 192/05.

Tutte le tramezze interne agli alloggi saranno eseguite con mattoni forati posti di quarto, spessore cm 8/12; I muri divisorii tra le unità immobiliari attigue saranno formati da due tavolati con interposto pannello termoisolante ed antirumore conformemente alla normativa vigente.

INTONACI E FINITURE MURARIE

Le facciate esterne del fabbricato verranno rifinite con intonaco rustico tirato in piano a frattazzo fine predisposto per l'applicazione del rivestimento ai silicati o similare o tinteggiatura, con colore stabilito dal rispettivo regolamento Comunale e tonalità a discrezione della D.L..

Le pareti interne e i soffitti degli alloggi saranno rivestite con intonaco completo al civile, accuratamente tirato a frattazzo fine, con perfetta formazione dei piani orizzontali e verticali.

OPERE IN PIETRA NATURALE

Le aperture avranno i davanzali e le soglie in Travertino. E precisamente verranno finiti in pietra:

- Soglie, davanzali per finestre e portefinestre
- Soglie, spalle e cappelli per il portoncino d'ingresso principale.
- Alzate e pedate scale con pianerottoli

La scelta del tipo e delle lavorazioni spetta alla Direzione Lavori.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

I pavimenti ed i rivestimenti interni agli appartamenti dei soggiorni, cucine, disimpegno, ingressi, bagni, verranno realizzati in ceramica di prima qualità a scelta dell'acquirente in base alla campionatura che verrà messa a disposizione in cantiere o in un'eventuale esposizione esterna. Nella zona notte verrà posato parquet prefinito, varie essenze come da campionatura. Le pareti dei bagni verranno rivestite per un'altezza di ml 2.00 circa.

Per quanto riguarda la pavimentazione di balconi saranno messe in opera piastrelle antigelive nei tipi e dimensioni scelte dalla direzione lavori. Tutti i pavimenti dei locali di abitazione, ad eccezione dei bagni e parte delle cucine, saranno finiti con zoccolini in legno da cm 8x1, debitamente fissati alle pareti. I pavimenti dei box saranno finiti con cemento al quarzo.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Tutti i serramenti esterni dei locali di abitazione, finestre e portefinestre, saranno in legno Pino di Svezia laccati colore a scelta della D.L., con doppio vetro, relative guarnizioni in neoprene e serrature ottonate. Tutti i serramenti saranno predisposti per la posa di zanzariera.

L'oscuramento sia delle finestre che delle porte finestre sarà realizzato con scuri ciechi in legno, laccati colore a scelta della Direzione lavori.

Le porte interne saranno ad anta cieca in noce tanganika od a scelta della D.L., con maniglie ottonate.

Le porte di primo ingresso agli appartamenti, saranno ad un battente del tipo blindato con chiusure perimetrali su tre lati. Il battente sarà rivestito internamente con pannello MDF sp. mm. 5 in noce tanganika od a scelta della D.L., esternamente con pannelli laccati dal colore come i serramenti esterni o similare, e/o a scelta della D.L.

Le porte basculanti dei garage saranno del tipo sezionale in alluminio coibentato, colore a scelta della D.L..

CANCELLATE – PARAPETTI

Le cancellate in genere e i parapetti delle scale verranno realizzate in ferro miniato e verniciato con antiruggine e smalto micaceo o preverniciate. I parapetti dei balconi saranno in ferro colore a scelta D.L..

OPERE DI GIARDINAGGIO

I vialetti dei giardini verranno eseguiti in massello autobloccante con cordoli in cemento. Il resto dell'area a giardino verrà livellata senza semina o piantumazioni.

IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico verrà realizzato a norma delle disposizioni C.E.I. ed E.M.P.I. con conduttori in rame di adeguata sezione, infilati in tubazioni flessibili sotto traccia per tutti i vani fuori terra, mentre per i locali del piano seminterrato saranno impiegate tubazioni esterne rigide a vista, entro cui si infileranno i cavi in rame.

Verrà installato un contatore in ogni singola unità abitativa (oltre a quello delle parti comuni), secondo le disposizioni dell'ENEL, situati dove l'ente stesso consiglierà e con colonne montanti si salirà ai punti di erogazione. In ogni unità verrà installato un apposito quadro da incasso contenente n. 1 interruttore differenziale (salvavita), n. 1 interruttore automatico 16A per prese di forza, n. 1 interruttore automatico 10A per prese luci, n. 1 interruttore automatico 10A per impianto illuminazione, n. 1 trasformatore 220V/12V per impianto chiamate (ingresso e servizi).

In ogni unità abitativa verrà creato, come previsto dalle norme, un collegamento equipotenziale alle tubazioni idriche e di riscaldamento.

Verrà inoltre prevista la predisposizione (solo tubazioni vuote) dell'impianto di allarme perimetrale e o volumetrico. L'impianto in ogni unità sarà così distribuito:

- a. Cucina/ zona cottura : - 2 punti luce a soffitto – 1 pulsante accensione a relè – 1 interruttore semplice - 3 presa 10/16A – 3 presa universali 10/16 A – 1 attacco lavastoviglie con presa 10/16 A con interruttore automatico bipolare – 1 presa 10A per cappa aspirante – 1 punto alimentazione rilevatore gas;
- b. Bagno P.T : 2 punto luce semplice (1 a soffitto, 1 a parete) - 1 biprese 10A – 1 pulsante campanello a tirante –
- c. Sottoscala: 1 punto luce a parete -1 prese 10/16 A per lavatrice con interruttore automatico bipolare .
- d. Disimpegno: 1 punto luce a soffitto – 1 interruttore semplice – 1 interruttore deviato – 4 pulsanti di accensione a relè.
- e. Soggiorno (con vano scala): 2 punti luce a parete – 1 punto luce a soffitto – 1 luce emergenza integrata nel frutto (torcia) - 1 interruttore semplice – 1 interruttore deviato – 4 pulsanti di accensione a relè - 5 prese 10/16 A – 1 presa TV terrestre-satellitare - 1 prima presa telefonica ed 1 punto presa telefono - 1 punto alimentazione cronotermostato - derivazioni per citofono per comunicazione al cancelletto ingresso, composto da tubazione, collegamenti, cornetta e pulsante

- apertura – 1 quadro elettrico generale con relativa dorsale come descritto in altra voce; Linea con tubi e scatole di derivazione vuote con coperchio, per alimentazione e comando futuro impianto di raffrescamento;
- f. Garage: 1 presa 10/16 A – 1 predisposizione punto alimentazione basculante elettrica. – 1 punto luce a soffitto – 5 interruttori devianti.
 - g. Esterno : 4 punti luce a parete.
 - h. Camera singola: 1 punto luce a soffitto – 4 pulsanti di accensione a relè – 6 prese 10/16 A – 1 presa TV terrestre-satellitare– 1 presa telefono;
 - i. Camera matrimoniale : 1 punto luce a soffitto - 4 pulsanti di accensione a relè – 4 prese 10/16 A – 1 presa TV terrestre-satellitare – 1 presa telefono;
 - j. Disimpegno notte: 1 punto luce a soffitto – 1 luce emergenza integrata nel frutto (torcia) - 1 punto alimentazione cronotermostato - derivazioni per citofono per comunicazione al cancelletto ingresso, composto da tubazione, collegamenti, cornetta e pulsante apertura – 1 presa 10/16 A – 2 interruttori semplici – 1 interruttore deviato – 2 pulsanti accensione a relè-
 - k. Bagno P.1° : 2 punto luce semplice (1 a soffitto, 1 a parete) - 1 biprese 10A – 1 pulsante campanello a tirante –
 - l. Terrazzo; 1 punto luce a parete; 1 presa 10/16 A - 1 predisposizione alimentazione unità esterna di climatizzazione;

IMPIANTO IDRICO E TERMOSANITARIO

L'impianto idrico per l'adduzione dell'acqua calda e fredda verrà realizzato con tubazioni in materiale adeguato all'uso. Gli scarichi verranno realizzati con tubazioni in P.V.C. opportunamente dimensionati. La tipologia degli apparecchi sanitari e della rubinetteria sarà la seguente:

Caratteristiche apparecchi igienici sanitari per bagni IDEAL STANDARS serie Tesi, dotati di gruppi miscelatori monocomando CERAMIX:

- Lavabo in vitreous-china bianca, gruppo miscelatore monocomando, sifone di scarico, squadrette e mensoline.
- Bidet in vitreous-china bianca, gruppo miscelatore monocomando, sifone di scarico, squadrette rigide, viti e ranelle di fissaggio.
- Vaso di cacciata con scarico a parete in porcellana vetrificata bianca con cassetta in cacciata ad incasso, sedile in legno rivestito.
- Vasca in vetroresina di primaria ditta bianca con gruppo miscelatore monocomando ad incasso con doccetta, supporto flessibile e bocca d'erogazione, sifone automatico con piletta a saltarello, troppo pieno e raccorderie .
- Piatto doccia in porcellana vetrificata bianca da completo di miscelatore monocomando ad incasso braccio doccia, con rosone cromato, soffione doccia cromato anticalcareo orientabile con getto regolabile sifone con piletta cromata e guarnizioni.

Caratteristiche cucine:

- Attacco lavello cucina completo di attacchi acqua calda, fredda e scarico.
- Attacco lavastoviglie completo di attacchi acqua calda, fredda e scarico.
- Attacco lavatrice completo di attacchi acqua calda, fredda e scarico.

All'esterno, verrà portata una tubazione per l'acqua di irrigazione (tubo portagomma).

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / RAFFRESCAMENTO

Impianto di riscaldamento autonomo, per produzione acqua calda uso riscaldamento e sanitario, alimentate a gas metano, complete di strumentazione di comando e controllo secondo vigente normativa, vaso di circolazione, dima supporto murale con raccordi di collegamento, raccordo scarichi fumi, termostato ambiente. Sulla copertura saranno posizionati i pannelli solari che andranno ad integrare la produzione di acqua calda sanitaria.

Il sistema di riscaldamento sarà gestito del tipo a pannelli radianti (riscaldamento a pavimento).

In ogni unità verrà realizzata la predisposizione per l'impianto di condizionamento, costituito da cassette interne per montare l'apparecchio raffrescante e nello specifico:

- una nella zona giorno ed una nella zona notte, e una cassetta esterna per installare l'unità motore.

CAMINO

Ogni unità immobiliare sarà inoltre dotata di canna fumaria atta, per materiale e dimensioni, a ricevere i fumi derivanti dalla combustione proveniente dal camino (la fornitura di quest'ultimo è esclusa).

CANCELLO CARRAIO

Il meccanismo di apertura del cancello carraio sarà manuale ma con predisposizione all'apertura elettrica.

IMPIANTO VIDEO-CITOFONICO

Il cancelletto d'ingresso sarà munito di serratura elettrica comandata dall'interno delle unità immobiliari. I videocitofoni saranno del tipo a parete, ed è previsto un apparecchio per ogni unità.

IMPIANTO TELEFONO

Nel fabbricato verranno installate le tubazioni vuote per il passaggio dei cavetti dell'impianto telefonico.

Gli apparecchi verranno posti in opera successivamente dalla società concessionaria (Telecom o altri). Si prevede una presa nel soggiorno.

IMPIANTO GAS

Per l'impianto Gas sarà attuata la derivazione interna per le cucine.

I contatori dovranno essere richiesti a cura e spese di ogni singolo proprietario e posti dove indicherà la Società erogatrice.

IMPIANTO TELEVISIONE TERRESTRE E SATELLITARE

I punti di utilizzo della TV terrestre sono previsti nel soggiorno e nelle camere da letto.

La predisposizione di utilizzo della TV satellitare è prevista nel soggiorno.

DISPOSIZIONI GENERALI

La venditrice si riserva il diritto di cambiare o sostituire materiali o forniture descritte nella presente "Descrizione Generale" per motivi tecnici o comunque ritenuti indispensabili.