

CAPITOLATO TIPO

1. SCAVI DI FONDAZIONE

Lo scavo di sbancamento generale sarà spinto ad una profondità di sicurezza che permetta la formazione del piano magrone di sottofondazione, secondo le quota indicate nel progetto.

2. OPERE STRUTTURALI

Il sistema costruttivo adottato risponderà alla normativa vigente in materia di sicurezza e antisismica; la realizzazione delle strutture dovrà essere conforme a calcolato e verificato in base alle prescrizioni del progetto strutturale. Il dimensionamento sarà adeguato a scaricare le sollecitazioni delle strutture superiori. Nella fattispecie data la caratteristica del terreno sottostante verranno realizzate delle fondazioni a platea.

Il piano interrato verrà realizzato con muri e pilastri in c.a..

Piano terra e piani superiori la struttura sarà del tipo intelaiato con travi e pilastri.

Le strutture orizzontali tra i piani saranno del tipo "Predalles" a copertura del piano interrato, mentre ai piani superiori verranno realizzati solai misti in laterocemento.

Il collegamento tra i piani avverrà tramite scale comuni in c.a. .

2.1 Tetto

La copertura , del tipo " tetto ventilato ", sarà costituita da:

- travetti in legno massiccio o KVH di abete, dimensioni ed interasse variabili secondo la luce ed il sovraccarico (da calcolo);
- assito (maschiato a formazione piano di chiusura tetto a vista) di collegamento disposto tra i travetti in modo da lasciare comunque libero l'estradosso degli stessi;
- stesura telo impermeabilizzante tipo Riwega abs;
- fornitura e posa di pannello isolante in Stiferite GT spess. cm.7 (coeff. trasmittanza 0,024);
- fornitura e posa listone per camera di ventilazione sottotegola sez. 4x4;
- fornitura di listelli porta tegola;

- fornitura di elemento per colmo ventilato.

La gronda sarà costituita da perlinatura in tavole di abete M/F spess. cm.2, fissate mediante chiodatura ai travetti di gronda immorsati tra la muratura perimetrale e le travi di orditura primaria.

Tutte le parti in legno a vista saranno tinteggiate con due mani di vernice impregnante tinta trasparente.

I canali di gronda, così come i pluviali, le converse e le scossaline, saranno in rame , sviluppo cm.50, con disegno approvato dalla D.L. .

Il manto di copertura sarà in tegole Portoghesi.

2.2 Terrazzi e balconi

I terrazzi saranno costituiti da una struttura in legno costituita da travetti in legno tipo KVH e assito.

L'impermeabilizzazione degli stessi sarà realizzata tra caldana e il pavimento .

La pavimentazione sarà di tipo antigelivo e sarà realizzata anche la zoccolatura (1 fila di piastrelle) con medesimo materiale nei lati della muratura perimetrale esterna intonacata.

I parapetti, di altezza non inferiore a 100-110 cm., saranno costituiti da struttura in ferro, secondo disegno della D.L., verniciate colore micaceo, a scelta della D.L. e con doghe in legno di Cedro in senso orizzontale.

3. CHIUSURE ESTERNE

Tutte le murature esterne dovranno essere isolate termicamente per soddisfare i requisiti della Legge 10/91.

Lo spessore finito totale delle murature esterne sarà non inferiore a 35 cm. del tipo " a cassa vuota " così stratificata : cappotto esterno in pannello di polistirene 6 cm. , mattone forato 12 cm. , rinzaffo sulla parete interna , pannello di Stiferite GT 4 cm (coeff. trasmittanza 0,024). , mattone forato 8 cm. , intonaco interno . Tutto calcolato ai sensi della L.10/91.

Sono previste dal progetto esecutivo il rivestimento delle colonne esterne dei porticati al piano terra in pietra di Credaro, di spessore minimo 12/15 cm., lavorazione faccia a vista tipo rustico.

3.1 Infissi esterni

- I serramenti di finestre e portefinestre saranno del tipo monoblocco in legno di Pino lamellare dello spessore lavorato mm 68x80 con vetri termoisolanti di spessore mm 6+15+4/4 antirumore temperati e finitura a smalto RAL Bianco .I cassonetti coprirullo dell'avvolgibile saranno in legno bianco completo di isolamento acustico interno.
- Le tapparelle avvolgibili saranno in alluminio preverniciato isolate all'interno con poliuretano espanso ad alta densità complete di guide antirumore .
Tutte le tapparelle avvolgibili di porte e porte finestre avranno il sollevamento motorizzato.
- I boxes avranno le porte di tipo basculante in lamiera di acciaio stampata color bianco, spessore 8/10mm., con serratura centrale di sicurezza, catenaccio in alto e maniglia fissa.
- Le porte basculanti delle villette singole saranno del tipo sezionale in materiale scelto dalla D.L. .
- I serramenti delle cantine, ripostigli, locale immondezzaio saranno in profilato tubolare metallico verniciato , completi di accessori.
- In corrispondenza delle bocche di aerazione del corsello di manovra del piano interrato e dei camminamenti perimetrali esterni (prese d'aria dell'intercapedine) saranno posizionati adeguati grigliati elettrosaldati pedonabili, zincati a caldo ad incastro , compresi di telaio da premurare.

3.2 Isolamenti termici

Ogni fabbricato residenziale deve essere isolato termicamente secondo le disposizioni contenute nella Legge 10/91 e successive integrazioni dettate nei relativi Regolamenti di Esecuzione.

E' quindi predisposto un progetto di isolamento termico depositato presso l'Amministrazione Comunale, nel quale si dimostri la rispondenza delle caratteristiche delle opere di isolamento termico ed acustico alle normative vigenti.

Non è ammesso l'impiego di materiali isolanti il cui valore di conduttività termica non sia comprovato da idonei certificati di prova.

3.3 Davanzali e soglie

- I davanzali delle finestre saranno in marmo "Giallo d'Istria" scelte dalla D.L.

I davanzali delle finestre avranno costa quadra, alette laterali e gocciolatoio; le superfici saranno lucidate nelle parte a vista.

- Le soglie e le piane saranno in marmo "Giallo d'Istria" o pietre similari scelte dalla D.L.; le superfici saranno lucidate nelle parti a vista.

4. RIPARTIZIONI INTERNE

4.1 Pareti verticali interne

Le pareti divisorie tra alloggi saranno in doppio tavolato da 12 cm (doppio UNI serie pesante). + 8 cm., con interposto isolante acustico in lana di roccia ad alta densità spess. 6 cm, .

I divisori dei cantinati e boxes saranno in cls a vista e/o in blocchi prefabbricati in calcestruzzo facciavista, di spessore adeguato. I divisori interni degli alloggi saranno in forati spessore cm.8.

4.2 Isolamento acustico solai

Sulla struttura del solo solaio tra il piano terra e il piano primo, dopo la realizzazione dei tavolati interni, verrà posato un materassino fonoisolante mod. Fonoscudo/E spessore 16 mm. o similare. Un diverso isolante acustico potrà essere adottato solo mediante approvazione della Direzione Lavori. Sovrastante massetto in calcestruzzo cellulare spess. 6 cm. .

4.3 Porte interne

Saranno in legno Tanganica, tamburate, secondo indicazioni della D.L., complete di robusta ferramenta, serratura con una chiave, maniglia e cerniere in alluminio anodizzato.

Le dimensioni saranno di cm.80 x 210 a battente.

I portoncini blindati d'ingresso agli alloggi, saranno muniti di telaio in acciaio e pannellatura di rivestimento esterno con pannello idrorepellente pantografato e laccato R.A.L. e pannello in noce Tanganica per l'interno, muniti di serratura di sicurezza tipo Yale a più mandate e pomolo in alluminio, spia ottica in alluminio posta all'altezza di 1,60 mt. da terra.

4.4 Recinzioni, scale interne e ballatoi

- I parapetti dei terrazzi del piano primo saranno in ferro e legno, realizzati su disegno della D.L. e verniciati a due mani colore micaceo, a scelta della D.L., con altezza non inferiore a mt. 1,00-1,10 .
- Le scale interne agli appartamenti di collegamento tra le proprietà private saranno in acciaio e legno .
- La recinzione di perimetrazione del lotto, sui fronti prospicienti la strada, sarà realizzata con barriera in ferro secondo i disegni della D.L., con struttura in ferro e verniciata a due mani colore micaceo, a scelta della D.L. .
- La recinzione di perimetrazione interna del lotto e i divisori interni tra le proprietà , sarà realizzata con struttura in ferro verniciata di altezza non inferiore a 100 cm. .
- I parapetti delle scale saranno realizzati in ferro.
- Il cancello carrale sarà realizzato in ferro e verniciato a due mani colore micaceo.
- Ogni cancello pedonale è realizzato in ferro e verniciato a due mani colore micaceo.

5. FINITURE SUPERFICIALI

5.1 Rivestimenti esterni

La zoccolatura dal piano spiccato del marciapiede o dal piano campagna, sarà eseguita in modo continuo, con intonaco strollato a grana grossa e tinteggiato di colore grigio o in alternativa con lo stesso materiale dei camminamenti esterni di altezza di cm.15.

5.2 Intonaci interni

Le cucine ed i bagni saranno intonacati a rustico con finitura a civile fino al limite dei rivestimenti .

Tutti gli altri locali, corridoi, ingressi, soggiorni, camere da letto e da pranzo saranno intonacati con intonaco tipo rustico con finitura a civile.

Tutti gli intonaci, senza esclusione, saranno perfettamente eseguiti e le superfici risultanti dovranno essere perfettamente piane.

I locali al piano interrato saranno consegnati senza intonacature.

5.3 Tinteggiature interne

Tutti i locali interni saranno consegnati tinteggiati con due mani di tempera color bianco.

5.4 Pavimenti, zoccolini

I pavimenti avranno le seguenti caratteristiche:

- I soggiorni, le cucine, gli ingressi ed i ripostigli privati saranno pavimentati con piastrelle di prima qualità in ceramica monocottura, smaltate colorate, di dimensioni e colori indicati dalla D.L. su campionatura. L'eventuale posa di parquet in Rovere Nazionale anche nella zona giorno comporterà la sola differenza per la posa ed il sottofondo .
- Le camere da letto ed i disimpegni, saranno pavimentati con parquet in Rovere nazionale, dimensione 30 x 6 cm., spess. 10 mm., da lamare con finitura a vernice ad acqua opaca o lucida.
- I bagni saranno pavimentati con piastrelle in ceramica monocottura, smaltate colorate, di dimensioni e colori indicati dalla D.L. su campionatura.
La posa di detti pavimenti e rivestimenti è da considerarsi compresa se in forma diritta ed unita.
- Il pavimento del corsello dei boxes massetto in cls, dosato con cemento 325 a kg.250 dello spessore di cm.12, con interposta rete elettrosaldata 20 x 20 diam.5 e finitura superficiale a spolvero di quarzo.
- Gli zoccolini di camere, disimpegni, soggiorni, cucine e locali abitati in genere, saranno in legno multistrato finitura Tanganica sezione 10 x 70 mm.
- Le scale interne alle unità immobiliari di collegamento con l'interrato o il sottotetto, saranno costituite da una struttura mista in acciaio color bianco e gradini in legno massello di Faggio.
- I porticati saranno pavimentati in porfido o in grès porcellanato per esterni , definiti dalla D.L. in corso d'opera .

5.5 Rivestimenti interni

- Nei bagni il rivestimento sarà completo sino all'altezza di mt.2,20.
- Nelle cucine, limitatamente alla parete attrezzata, fino ad una lunghezza massima di 4,00 mt., il rivestimento avrà un'altezza massima di mt.1.60.

I rivestimenti dei bagni e delle cucine verranno realizzati con piastrelle di ceramica monocottura con colori a scelta della D.L. e con prezzo per sola fornitura di listino entro Euro 30,00 al mq., con esclusione dei formati e pezzi speciali (10 x 10), greche, decori ecc. .

5.6 Scale comuni

Le strutture delle scale avranno lo spessore richiesto dal calcolatore dei cementi armati e saranno eseguiti in cls o murature portanti con rampe e gradini a sbalzo calcolati (ripiani compresi) per un sovraccarico utile di kg.400/mq. oltre il peso proprio del rivestimento e degli intonaci sovrastanti.

Le scale ad uso comune saranno rivestite con marmo "Giallo d'Istria", sulla pedata con lastra spess. cm.3 e sull'alzata con lastra spess. cm.2, nonché con relativo zoccolino su alzata e pedata di spess. cm.1 e altezza cm.8; il tutto con finitura lucida o sabbata.

6. DOTAZIONI ACCESSORIE E VARIE

Parti comuni

Dovranno essere previsti i corpi illuminanti e le plafoniere delle sole parti comuni: scale, locali comuni, corsello.

7. IMPIANTO RISCALDAMENTO- IDRAULICO-SANITARIO

7.1 Ville singole.

Impianto di riscaldamento con caldaia murale "BIMETAL" a condensazione, per il solo piano abitativo pannelli radianti. Pannelli solari opportunamente dimensionati provvederanno a fruttare l'energia solare termica sia per la produzione di acqua sanitaria che per il riscaldamento . In mancanza di energia fornita dal solare la caldaia provvederà a integrare il fabbisogno.

I bagni saranno completi di vasca o doccia, water, bidet entrambe (sospesi), lavabi , tutto marca Ideal Standard Serie Tesi.

Rubinerie e miscelatori Ceramix.

Per i ripostigli interrati ed i locali sottotetti si prevede l'esecuzione delle sole colonne montanti.

7.2 Appartamenti.

Impianto centralizzato con caldaia a condensazione in cascata; per il solo piano abitativo pannelli radianti, stazioni per singoli appartamenti per autonomia e lettura consumi . Due kit di pannelli solari (uno ogni 4 unità) provvederanno a fornire almeno il 50% di acqua calda per i servizi interni ed il riscaldamento . In mancanza di acqua calda fornita dal solare le caldaie provvederanno a integrare il fabbisogno .

Sono previsti contatori volumetrici per il conteggio singolo dei consumi di acqua calda e fredda .

I bagni saranno completi di vasca o doccia, water, bidet, lavabi sospesi, tutto marca Ideal Standard Serie Tesi.

Rubinerie e miscelatori Ceraplan Standard.

Per i ripostigli interrati ed i locali sottotetti si prevede l'esecuzione delle sole colonne montanti .

8. IMPIANTO GAS METANO

Per l'impianto gas metano, comprensivo anche delle relative opere, sarà attuata la derivazione nell'edificio e all'interno dell'alloggio.

Le tubazioni in tubo di rame o zincate, per le parti fuori terra ed in polietilene per le parti interrate, partiranno dai contatori con sezione opportuna e termineranno filettate e con i raccordi necessari là dove indicherà la D.L. per il comodo allacciamento della cucina a gas e della caldaia.

Il terminale per la cucina porterà un rubinetto cromato portagomma.

L'impianto a gas sarà in accordo al progetto fornito dalla D.L. e sarà realizzato secondo le norme UNI-CIG 7129/72.

9.PRECISAZIONE PER IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Le cantine e i sottotetti non saranno riscaldati ma avranno la predisposizione.

Per i ripostigli interrati e i sottotetti può essere richiesta la sola predisposizione (tubazioni), escluso corpi radianti.

In ogni unità abitativa sarà realizzata la predisposizione un attacco per l'impianto di condizionamento in ogni camera da letto e nella zona giorno.

10. IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti verranno realizzati in conformità alle normative vigenti ed in particolare come da progetto in allegato modo:

- norme UNEL;
- prescrizioni TELECOM;
- prescrizioni ENEL o dell'azienda distributrice dell'energia, per quanto di loro competenza nei punti di consegna;
- prescrizioni I.S.P.E.S.L.;

I frutti installati saranno della Società BTCINO serie Linving International con placca tipo L 4803PA di colore standard.

Per le sole unità tipo villetta l'impianto videocitofonico sarà completo mentre per gli appartamenti verrà realizzata la sola predisposizione

Verrà realizzato un impianto TV centralizzato per gli appartamenti e uno per ogni fabbricato per le villette, con centralina compatta del tipo unificata e antenne qualitativamente valide, atte a ricevere le tre reti nazionali e le TV private.

Verrà realizzato l'impianto elettrico di automazione del cancello carrale con comando a distanza.

11. SISTEMAZIONE ESTERNA

11.1 Percorsi esterni

I percorsi esterni a perimetro dell'edificio verranno realizzati o su soletta o su terrapieno;

I percorsi pedonali saranno pavimentati con lastre rettangolari di porfido, posate su adatto sottofondo.

11.2 Giardini pensili

I giardini pensili saranno completamente impermeabilizzati "a vasca" mediante guaina bituminosa a perfetta tenuta d'acqua.

La stratigrafia di riempimento, a partire dal fondo, è la seguente:
ghiaia ;

tessuto non tessuto continuo e con risvolti laterali;

terreno di coltivo, spessore minimo 30 cm senza inerbimento.

Per ogni vasca è previsto almeno uno scarico dell'acqua di filtrazione, adeguatamente impermeabilizzato (realizzato con messicano in p.v.c. e spalmatura di primer di protezione).

11.3 Scivolo carrale

Il pavimento sarà in cls a lisca di pesce e saranno realizzate n.1 griglia in fondo allo scivolo, di tutta larghezza e di tipo carrabile.

IL VENDITORE

L'ACQUIRENTE