

Condominio SMART

LOTTIZZAZIONE BORDIN

Capitolato Descrittivo delle Opere

Rev. 01 del 01/08/2011

“CAPITOLATO DESCRITTIVO”

Relativo alla costruzione di un fabbricato condominiale costituito da nr. 8 unità abitative con ingresso indipendente e posto auto esterno da edificarsi in Rovigo Via Martiri di Belfiore nel PIRUEA “BORDIN”.

1) FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI

Le strutture sono calcolate secondo le nuove norme tecniche antisismiche delle costruzioni previste dal D.M. del 14/01/2008.

Le fondazioni saranno realizzate in c.a. del tipo a T rovescio a cordolo continuo, gettate su calcestruzzo di sottofondazione steso a tutta superficie del piano sbancato.

La struttura dell'edificio è costituita di muratura di laterizio portante in blocchi forati ad incastro dello spessore di cm. 30 irrigidita da pilastri, travi e cordoli in c.a.

Il solaio del piano terra sarà del tipo a lastre di cemento tralicciate (predalles).

Verrà realizzato il vespaio ventilato (antiradon) nella zona sottostante il solaio piano terra.

I solai dei livelli superiori saranno in latero-cemento del tipo bausta con travetti e interposti di laterizio o pannelli in latero-cemento.

I solai sono idonei a sopportare i carichi permanenti e accidentali previsti dal progetto strutturale e rispondenti alle normative vigenti.

La scala di accesso alle unità abitative al piano primo sarà realizzato con struttura in c.a.

2) MURATURE PERIMETRALI ED INTERNE

Le pareti perimetrali saranno formate da muratura esterna in blocchi di laterizio comune ad incastro da cm 30, da una camera d'aria da cm 9 riempita con 8 cm di pannelli in polistirene espanso con aggiunta di grafite avente la funzione di isolante termico e da una rifodera interna in laterizio alveolare da cm 8. Le due facce saranno intonacate. Lo spessore complessivo del paramento esterno sarà quindi di cm 50 circa.

Le pareti divisorie tra unità abitative contigue, realizzate in laterizio e/o altro materiale di diverso spessore e massa, saranno adeguatamente isolate, sia termicamente che acusticamente, con pannelli di lana di roccia di adeguato spessore o con altro materiale fonoassorbente equivalente, poste in opera su strisce di materiale fonosmorzante.

Le pareti divisorie, all'interno delle singole abitazioni, saranno in tramezze di laterizio alveolare dello spessore da cm 8, poste in opera su strisce di materiale fonosmorzante.

3) COPERTURA

La copertura dell'edificio sarà del tipo piano con falde leggermente inclinate per il deflusso delle acque meteoriche. Verrà realizzata isolando l'estradosso del solaio soffitto con calcestruzzo alleggerito per la formazione delle pendenze, barriera vapore, pannello isolante in polistirene espanso da cm 12 e doppia guaina incrociata quella esterna ardesiata. Tutte le opere di lattoneria saranno realizzate in lamiera.

4) CANNE FUMARIE ASPIRAZIONE VENTILAZIONE

Saranno presenti all'interno delle murature, condotte per aspirazione e ventilazione per cucine e bagni; la loro quantità, qualità, dimensione e posizione sarà quella rispondente alla normativa ed alle esigenze degli impianti realizzati. Se necessario saranno dotate di scarico condensa.

La canna fumaria dell'impianto di riscaldamento autonomo, singola, sarà posizionata in corrispondenza della caldaia, sarà coibentata e incassata nella muratura e realizzata in acciaio inox o altro materiale previsto dalla norma.

5) ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO DEI PAVIMENTI - SOTTOFONDI - MASSETTI

Isolamento termico: Il pavimento al piano terra verrà isolato termicamente con uno strato di cm. 10 di polistirene espanso tipo Styrodur. Nel piano terra e nel piano primo a rasatura degli impianti (sottofondo rasaimpanti) verrà realizzato uno strato di cm. 10 circa di calcestruzzo leggero isolante confezionato con perline di polistirolo espanso avente anche funzione di isolamento termico.

Isolamento acustico: L'isolamento acustico dei solai dai rumori di calpestio sarà realizzato con la tecnica del “pavimento galleggiante” su di un isolante acustico dei rumori di calpestio, costituito da una lamina fonoresiliente, accoppiata ad un tessuto non tessuto di poliesteri, tipo FONOSTOPDuo o similare. La

desolidarizzazione del massetto armato galleggiante dai muri in rilievo sarà realizzata con una fascia autoadesiva di polietilene espanso denominato FONOCCELL o similare.

I massetti di posa delle pavimentazioni saranno realizzati con prodotto autolivellante a base cementizia - tipo FASSA BORTOLO SA500 - dello spessore minimo di 4 cm.

6) INTONACI E TINTE

Le pareti esterne saranno intonacate con intonaco premiscelato fibrorinforzato a base di calce e cemento previo rinzafo premiscelato con apposito prodotto e finitura con rasatura di malta fina. Tinteggiatura con tinta al quarzo nelle tonalità scelte dalla D.L.

Le pareti e soffitti interni saranno intonacate con intonaco premiscelato a base di calce e cemento e finitura con malta fina di grassello frattazzata. Tinteggiatura interna con tinta traspirante, nelle tonalità scelte dalla D.L..

7) OPERE IN MARMO

Tutti i fori esterni e gli ingressi alle abitazioni avranno soglie e davanzali in Quarzite fiammata e spazzolata.

Le scale verranno rivestite in marmo o granito con finitura lucida e/o semilucida; La scelta del tipo di marmo o granito sarà a discrezione della D.L.

8) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Tutti i pavimenti dei locali ed i rivestimenti dei bagni e della zona cottura verranno scelti tra le campionature predisposte in visione dalla Committente, della ditta Ceramica Marazzi e/o Ceramica Imola. I pavimenti per tutti i locali potranno essere in piastrelle di gres porcellanato 1^ scelta formato cm 30x30, 40x40, 50x50, 25x50, 30x60.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni, per l'intero perimetro e per un'altezza di m 2,20 circa, saranno in piastrelle di ceramica formato cm 20x20, 20x25, 30x30, 30x60 di 1^ scelta senza decori e/o pezzi speciali.

I pavimenti dei locali della zona notte, a scelta del cliente, potranno essere in legno Doussie Africa o similare, in listoni M/F da cm. 60/80 x 6/8 x 1 di 1° scelta.

I pavimenti delle terrazze saranno in piastrelle di gres porcellanato per "esterni" formato cm 15x15 o altro formato a scelta della Direzione Lavori.

I battiscopa, su tutte le pareti non rivestite all'interno delle abitazioni, saranno in legno tinto come le porte interne.

Nel vano scala condominiale il pavimento sarà in marmette lucidate di marmo o granito, le scale verranno rivestite in marmo o granito con finitura lucida.

9) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

I serramenti esterni di finestre e porte finestre saranno della ditta 3elle mod. XILEMA serie TOP in legno di Pino lamellare giuntato F.J. verniciati semicoprente bianco RAL 9010 a campione ciclo Z6. Sezione nell'anta 77x68 munito di n. 3 guarnizioni in gomma antirumore e vetro camera del tipo basso-emissivo completi di zanzariera a scomparsa. I serramenti di finestre e porte finestre sono verniciati con prodotti ecologici.

Gli infissi esterni sono realizzati con oscuri in multistrato marino della ditta 3elle mod. ABETONE M dello spessore nominale di mm. 45 trattati con impregnatura e laccatura con prodotti ecologici RAL 9010 e ferramenta nera.

Le porte interne della ditta 3elle collezione GARDENIA serie Bologna mod. P (70/75 x h 210) con pannello cieco, realizzate su intelaiatura in legno massello tamburato a nido d'ape ed interposto tra due fogli di MDF sp. 4 mm, avranno il pannello porta liscio, completo di cassaporta con guarnizioni di battuta in gomma, cornici coprifilo da 70x10 mm ad incastro. La finitura sarà laccato bianco.

Le maniglie di portoncini blindati, porte interne, finestre e portefinestre avranno finitura nichel satinata. La scelta del modello sarà a discrezione della D.L.

L'accesso alle unità abitative al piano primo sarà protetto da un cancello pedonale apribile elettricamente dall'interno dell'unità abitativa.

10) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento è previsto del tipo autonomo con caldaia a gas a condensazione per ogni unità abitativa con produzione di acqua calda.

Dalla caldaia partiranno le linee di distribuzione del fluido scaldante fino al collettore di distribuzione, realizzate con tubazioni in rame o di tipo multistrato ed isolate secondo la norma vigente. Dal collettore il riscaldamento avverrà tramite i pannelli radianti a pavimento.

L'impianto a pavimento di tutta l'unità sarà controllabile da apposito termostato ambiente.

Il bagno sarà dotato di radiatore tipo termoarredo a funzionamento elettrico per il riscaldamento nella stagione intermedia.

Saranno predisposte inoltre le tubazioni per l'eventuale impianto di raffrescamento affinché si possa installare una unità esterna e due unità interne..

11) IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'impianto idrico sanitario si svilupperà dal contatore di misurazione dell'acqua fredda fino all'interno delle unità abitative, la distribuzione a pavimento o parete avverrà tramite tubazioni in polipropilene tipo coprax o tubo multistrato opportunamente isolate o similare.

La dotazione del bagno comprende:

Sanitari bianco europeo della Pozzi Ginori serie Fantasia 2 water ed il bidet del tipo sospeso con cassetta di scarico Geberit ad incasso, lavabo da cm 70 con semicolonna, piatto doccia ad angolo curvo Seventy da cm 90x72.

I sanitari sopra descritti saranno di colore bianco europeo e saranno muniti di gruppo miscelatore monocomando cromato, di marca GROHE serie Eurostyle o similare.

Nelle zone cottura saranno predisposti gli attacchi per lavello e lavastoviglie.

L'attacco della lavatrice - acqua c/f - sono previsti nel bagno.

Nelle terrazze verrà predisposto un punto attacco per irrigazione.

12) IMPIANTO GAS METANO

La rete gas metano per uso domestico e riscaldamento, partirà dai contatori posti all'esterno e raggiungerà, interrata e nel previsto cavedio, la caldaia e la zona cottura.

All'esterno delle unità abitative verrà installata una valvola a sfera, quale intercettazione generale dell'unità abitativa stessa;

Un rubinetto di arresto sarà installato sotto il lavello nella cucina.

13) IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico, del tipo in bassa tensione monofase 220V, viene derivato dalla rete di distribuzione nazionale con il collegamento ai misuratori posti in apposito armadio ricavato nella recinzione esterna. I conduttori, del tipo non propagante l'incendio, saranno opportunamente dimensionati.

Le unità abitative saranno dotate di centralino da incasso, dal quale sottotraccia partirà un adeguato numero di punti presa da 10A e 16A ubicati nei vari vani; verranno predisposti punti di allacciamento generico per cappa aspirante, lavatrice, elettrodomestici da cucina, centrale termica con collegamento dal quadro ed accessori, nonché punti luce normali con accensione da interruttori, deviatori, invertitori. Punto presa telefonica nella zona giorno e predisposto in tutti i locali abitabili. Impianto citofonico.

Frutti e placche bianche Vimar serie Plana.

Verrà realizzata la predisposizione per l'impianto antintrusione.

L'impianto di antenna TV digitale-terrestre e satellitare sarà realizzato comune per le 8 unità abitative.

Verrà realizzato un punto presa satellitare nel soggiorno e punto presa digitale-terrestre in tutti i locali abitabili.

Il vano scala comune alle 4 unità abitative al piano primo sarà dotato di impianto di illuminazione a tempo in numero adeguato di punti luce. Le placche delle parti comuni saranno bianche Vimar Plana.

14) SCARICHI E VENTILAZIONE

La rete scarichi interna al fabbricato sarà in Geberit opportunamente dimensionata.

Tutti gli scarichi verticali saranno del tipo acusticamente protetto (insonorizzazione).

Gli eventuali bagni ciechi sono dotati di ventilazione forzata che arriva fino al tetto.

15) SISTEMAZIONE ESTERNA

La sistemazione esterna verrà così realizzata:

I percorsi pedonali realizzati entro i limiti posti dalle cordolature, saranno pavimentati con betonelle colorate o con piastrelle in gres porcellanato dim. cm. 15x15, a scelta della D.L..

Le aree destinate a parcheggio privato verranno pavimentate in betonelle o in grigliato di cemento con finitura a tappeto erboso.

Le aree a verde verranno realizzate riportando uno strato di terreno vegetale e semina di tappeto erboso. Le recinzioni saranno realizzate secondo le prescrizioni date dalle norme comunali del PIRUEA in muratura intonacata o in c.a. oppure con muretto in cls con soprastante cancellata in acciaio zincato e verniciato. La separazione tra le aree a verde delle unità abitative verrà realizzata con una siepe e interposta recinzione in rete metallica zincata e pali metallici zincati.

16) VARIE

Nel prezzo si intendono compresi:

- la progettazione e direzione lavori;
- la pratica catastale;
- la pratica per il rilascio del certificato di agibilità;
- la certificazione energetica dell'unità abitativa;
- la polizza decennale postuma;
- le fidejussioni sugli acconti versati ;
- oneri di spesa per gli allacciamenti di energia elettrica fino a 3,3 kw, allaccio gas, allaccio linea acquedotto e fognatura pubblica.

Sono esclusi dal prezzo di vendita:

- tutte le variazioni rispetto al presente capitolato;
- le spese per l'atto notarile di acquisto e le relative imposte in vigore al momento della stipula.

Considerati i tempi richiesti dalle società erogatrici dei servizi per la stipula dei contratti di fornitura di energia elettrica, acqua, gas, si consiglia di programmare l'inizio dell'utilizzo dell'alloggio 30 giorni dopo la stipula dell'atto notarile.

17) REQUISITI ENERGETICI e ACUSTICI

Alla consegna dell'immobile verrà rilasciata al cliente la certificazione energetica dell'unità abitativa secondo le normative attualmente in vigore

- D.lgs. 192/05, in vigore dal 8/10/2005: "attuazione della Direttiva 2002/91/CE"
- D.lgs. 311/06, in vigore dal 2/2/2007: "disposizioni correttive al D.lgs.192/05"
- DPR 59/09, in vigore dal 25/06/09
- DPR 158/09 (linee guida nazionali)

Le unità abitative risulteranno essere in classe energetica "B".

L'edificio verrà costruito a norma rispettando i limiti acustici specificati nel D.P.C.M. 5/12/1997.