

CAPITOLATO GENERALE DELLE OPERE DA ESEGUIRE
NEL COMPLESSO EDILIZIO RESIDENZIALE

VERSILIA MARE



Viale Marina angolo Via Croce, a Montignoso (Ms)
loc. Cinquale

CLASSE ENERGETICA A

INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELLE VARIE UNITA'
EPgl 16,26 kWh/mq anno
calcolato come da D. Lgs 192/2005, 311/2006 e D.P.R. 59/2009

NOTA INTRODUTTIVA

La descrizione ha lo scopo di evidenziare le caratteristiche fondamentali dell'edificio, tenuto debito conto che le dimensioni risultanti dal progetto approvato dall'amministrazione comunale potranno essere suscettibili di leggere variazioni nella fase di esecuzione degli alloggi, a condizione che non venga alterata in maniera sostanziale la consistenza delle singole unità immobiliari.

I marchi e le aziende fornitrici, indicate nel capitolato, sono citate in quanto indicano le caratteristiche dei materiali prescelti dalla società esecutrice delle opere. La direzione lavori, a suo insindacabile giudizio, potrà comunque provvedere a scelte diverse durante l'esecuzione dei lavori.

In fase esecutiva e/o se ritenuto necessario, la società proprietaria ed il Direttore dei Lavori si riservano, eventualmente, di apportare alla presente descrizione ed ai disegni di progetto quelle variazioni o modifiche che ritenessero necessarie per motivi tecnici, funzionali, estetici o connessi alle forniture di terzi ed alle procedure urbanistiche, purché le stesse non comportino la riduzione del valore tecnico e/o economico delle unità immobiliari.

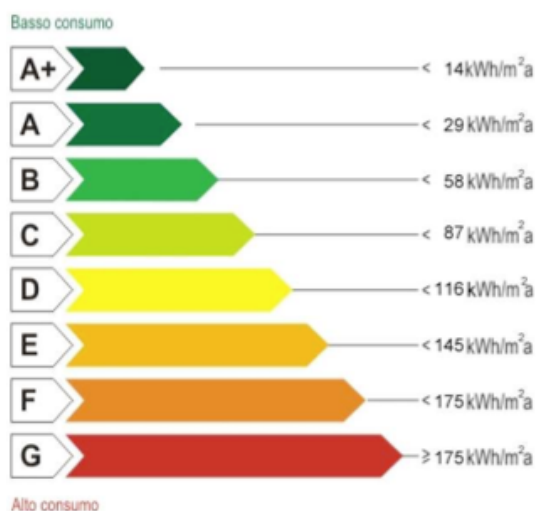
Ogni eventuale variante richiesta, verrà apportata solo previa approvazione della Direzione dei Lavori e della società proprietaria, con riferimento alle Leggi ed agli strumenti edilizi vigenti e futuri, saranno computate, accettate e pagate a parte.

La società proprietaria si riserva la facoltà di determinare a suo giudizio insindacabile parti comuni e parti di proprietà esclusiva e loro destinazione d'uso.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Il progetto prevede la ristrutturazione e l'ampliamenti di un edificio sviluppato su tre livelli, costituito da Piano Terreno, Piano Primo e Piano Secondo. L'edificio si compone oltre che di alcune unità commerciali al piano terra di n° 3 unità immobiliari residenziali, salvo eventuali varianti. Gli appartamenti avranno ingressi indipendenti e saranno dotati di giardino e posti auto coperti esclusivi.

CLASSE ENERGETICA



L'unità immobiliare di ultima disponibilità oggetto di ristrutturazione si collocherà in Classe energetica **A** come da calcoli eseguiti da D.Lgs 192/2005, 311/2006, D.P.R. 59/2009 e successive integrazioni.

Il target di isolamento che realizziamo consente quindi di collocare la Vostra abitazione in uno standard qualitativo superiore, realizzando nell'immediato un reale risparmio in termini economici; inoltre minor consumo significa minori emissioni di gas inquinanti nell'aria e conseguente rispetto per l'ambiente.

INGRESSO AL FABBRICATO, E AREE CONDOMINIALI

La sistemazione delle aree esterne sarà realizzata secondo quanto prescritto dal progetto approvato dal Comune di Montignoso (MS) e successive varianti a discrezione della direzione lavori. Per quanto riguarda la scala di accesso alle unità si precisa che le stesse saranno rifinite con pavimento in lastre di marmo o similare. Saranno installati alcuni punti luce esterni, completi di corpo illuminante con automazione crepuscolare notturna. Nelle aree di parcheggio e manovra l'accesso carrabile avrà un cancello automatico (con fornitura di n. 1 telecomando per ogni unità immobiliare) adiacente al cancello pedonale. Sarà infine realizzato apposito vano contatori delle varie utenze. La pavimentazione esterna sarà del tipo autobloccante dove prevista e/o a blocchi intervallati per il passaggio delle auto.

STRUTTURE

La costruzione presenta strutture miste in cemento e laterizio. La porzione in ampliamento sarà invece realizzata con struttura portante in cemento ad alta resistenza armato con ferro ad alto limite elastico (B450C), costituita da fondazioni a platea, da pilastri e solai con travi in spessore e ricalate. Il solaio piano terra sarà realizzato del tipo bausta in latero-cemento e tutti i solai saranno calcolati, per uso abitativo, con un sovraccarico accidentale di 200kg/mq oltre al carico permanente comprensivo di tutte le parti fisse murarie.

OPERE MURARIE

Pareti esterne: Le pareti di tamponamento verso l'esterno saranno dotate di cappotto mediante l'ancoraggio sul lato esterno di un pannello di materiale termoisolante di spessore pari a cm 8 oltre intonaci e rasature.

Pareti interne: Le tramezzature interne saranno realizzate in laterizio forato posti in verticale dello spessore di cm.8, oltre intonaco, per un totale di cm 10 circa.

Pareti tra diverse unità:

In corrispondenza del confine delle unità immobiliari saranno costruite pareti con caratteristiche tali da assicurare l'isolamento termico e acustico previsto da D.Lgs. 192/2005 e modificato con il 311/2006 e legge 447/95 e D.P.C.M.05/12/97.

INTONACI

In tutti i locali interni agli appartamenti gli intonaci saranno realizzati in malta premiscelata della Knauf serie roccia di Gambassi, ottenuta miscelando leganti aerei e inerti ricavati da minerali naturali del calcio e alleggerito con l'aggiunta di perlite espansa, è la pelle di ogni ambiente: respira con esso e provvede a regolarne l'umidità dell'aria. E' un intonaco perfettamente compatibile con la biologia e il benessere dell'uomo.

ISOLAMENTO TERMICO FACCIATE

L'edificio sarà coibentato termicamente contro il freddo invernale ed il caldo estivo a mezzo posa di apposito cappotto termico dello spessore di cm 8, idoneamente ancorato alla opportuna muratura di tamponamento, per tutto il perimetro dell'edificio, idoneamente progettato e posato per ottenere la classe energetica prefissata A e

soddisfare i requisiti e caratteristiche tali da assicurare l'isolamento termico e acustico previsto da D.Lgs. 192/2005 e modificato con 311/2006 e legge 447/95 e D.P.C.M.05/12/97.

SCARICHI

Gli scarichi delle acque bianche e nere saranno realizzati in tubo a innesto serie Geberit modello Silent (silenziato) o similari completi di raccordi, pezzi speciali e collari di fissaggio, posti entro apposito alloggiamento di tipo a cassetta insonorizzata. Pluviali in tubo di rame, alluminio o Geberit di idonea sezione. Canne fumarie singole per sfiati cucine in PVC, di idonea sezione secondo le ultime disposizioni di Legge.

COPERTURA:

La copertura è del tipo piana calpestabile e munita di idoneo isolamento termico e acustico realizzato a mezzo di pannello di idoneo spessore e sovrastante posa di manto impermeabilizzante, il tutto rispondente al progetto strutturale e relativi D.Lgs. 192/2005 e modificato con 311/06 e legge 447/95 e D.P.C.M.05/12/97.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti: tutti i locali di abitazione saranno pavimentati con mattonelle in monocottura o gres porcellanato delle dimensioni cm. 40x40 circa o in alternativa a scelta della committenza con parquet in legno di rovere composto da listoni di dimensioni cm. 80 x 12 circa, il tutto comunque da scegliersi nel campionario dell'impresa. L'impresa non assume nessuna responsabilità per fessurazioni nei pavimenti in legno derivanti da normali movimenti dell'essenza stessa. I bordi delle pavimentazioni saranno rifiniti a parete con zoccolino battiscopa in legno tipo rovere o similare.

I balconi esterni saranno pavimentati in gres di colore scelto dalla direzione lavori, in dimensioni di cm. 10x10 circa ed avranno lo zoccolino battiscopa sempre in gres.

Rivestimenti: i vani per i servizi igienici avranno le pareti rivestite per un'altezza di mt. 2,00 circa con piastrelle di monocottura di dimensioni 20x20 circa e relativo listello di arredo/finitura. Il vano cucina avrà rivestita la parete dei servizi per un'altezza di cm. 1,60 con piastrelle di monocottura di cm. 20x20 circa il tutto comunque da scegliersi nel campionario dell'impresa .

IMPIANTO IDRO-SANITARIO

Canalizzazioni di scarico:

ogni appartamento sarà dotato di canalizzazione di scarico e più precisamente:

- scarichi per tutti i servizi igienici Toilette
- scarico per lavello
- scarico per lavatrice
- scarico per lavastoviglie

La distribuzione dell'acqua è prevista per la realizzazione di:

1 bagno (2 dove previsti e allegati alla planimetria controfirmata tra le parti) composto da vaso con cassetta scaricatrice ad incasso con doppio pulsante (per il risparmio idrico) , bidet, lavabo sospeso e doccia.

Attacchi per lavello cucina, lavastoviglie e lavatrice, esclusa fornitura e installazione del lavello e relativa rubinetteria della cucina.

Tutti i servizi igienici Toilette saranno provvisti di :

1 lavabo a semicolonna;

1 vaso igienico a sedere modello sospeso

1 bidet;

1 piatto doccia cm. 80x80;

Tutti i sanitari saranno Ideal Standard in porcellana bianca dotati di rubinetterie con relativi miscelatori.

Servizi terrazze (ove non previsti in appositi locali):

1 lavatoio di servizio

1 attacco per lavatrice

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO , CLIMATIZZAZIONE CONTROLLO IGROMETRICO E FOTOVOLTAICO

L'impianto di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà singolo per ogni unità immobiliare. Per il riscaldamento, condizionamento e la produzione di acqua calda per usi domestici sarà installata una pompa di calore elettrica della Rotex o Vaillant ad altissima efficienza energetica, la quale riscalderà l'acqua all'interno di un suo specifico boiler per poi essere ridistribuita ai singoli circuiti, ovvero alle varie zone attraverso appositi split, ed al circuito acqua sanitario, il tutto avrà una integrazione di energia elettrica proveniente dai pannelli fotovoltaici ubicati sulla pergola. Lo stesso impianto attraverso l'inversione di ciclo climatizzerà nei periodi estivi gli stessi locali. In alternativa, a scelta della D.L., per la produzione della sola acqua calda sanitaria sarà possibile l'installazione di caldaia a metano con relativo accumulo integrata da un pannello solare termico. Per il controllo igrometrico saranno utilizzati gli stessi split che garantiscono la climatizzazione dei locali.

Tutto l'impianto sarà eseguito in conformità al progetto redatto dal tecnico abilitato. La tubazione d'adduzione del gas sarà allacciata alla metanizzazione della zona attraverso il proprio singolo contatore.

IMPIANTO ELETTRICO

L'edificio sarà dotato di impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia con conduttori antifiamma, a più circuiti, con colori e sezioni a norma CEI, impianto di scarico a terra con dispersori a croce alloggiati in pozzetti ispezionabili, collegamento dei dispersori con treccia di rame nuda a norma di Legge.

Le apparecchiature interne saranno di marca BTicino Living con placche di colore scuro; ogni appartamento sarà provvisto di impianto videocitofonico. L'illuminazione della zona posti auto e accesso principale al fabbricato sarà realizzata una linea autonoma collegata a 1 punto luce che sarà comandato da fotocellula con azionamento automatico per le ore notturne.

Verrà installata una centralina condominiale, con antenna TV per segnali digitali e una parabola per segnali satellitari. Ogni appartamento sarà corredato di quadro elettrico generale contenente interruttori magnetotermici differenziali, a protezione e comando dei sottoservizi collegati, di linea per alimentazione fino al contatore ENEL con protezione magnetotermica, di un impianto per la regolazione della temperatura ambiente a mezzo di cronotermostato e di predisposizione per impianto di allarme.

Qui di seguito riportiamo la specifica di quanto previsto per ogni vano:

INGRESSO/SOGGIORNO

2 punti luce deviati;
1 centralino con 2 int. MT diff. 2x25 A + 5 int. MT 2x16A;
1 videocitofono;
4 prese da 10A;
1 presa da 10/15A tipo unel;
1 presa telefono;
1 presa TV e presa satellitare;
1 pulsante apri porta;
1 cronotermostato.

CUCINA/PRANZO

1 centralino con 1 MT luce e 3 MT F.M. ;
4 prese 10/15A tipo unel (per elettrodom.)
2 prese 10/15A tipo unel (su piano lavoro)
1 punto luce cappa;
1 punto luce a semplice interr.;

BAGNO

2 punti luce a semplice interr. ;
1 presa da 10A;

DISIMPEGNO

1 punto luce deviato;
1 presa da 10/15A tipo unel

TERRAZZI

1 punto luce semplice
2 prese da 10/15A tipo unel
1 corpo illuminante serie Prisma o equivalente

CAMERA MATRIMONIALE (uguale in mansarda dove prevista)

1 punto luce con tre accensioni;
3 prese da 10 A;
1 presa da 10/15A tipo unel
1 presa TV;
1 presa per telefono;

CAMERA SINGOLA (uguale in mansarda dove prevista)

1 punto luce con due accensioni
2 prese 10 A
1 presa 10/15A tipo unel
1 presa tv
1 presa per telefono

RIPOSTIGLIO (dove previsto)

- 1 punto luce semplice;
- 1 presa da 10/15A tipo unel

SERRA SOLARE

- 2 punti luce interrotti;
- 4 prese da 10A;
- 1 presa da 10/15A tipo unel;
- 1 presa telefono;
- 1 presa TV e presa satellitare.

Le scatolette e le tubazioni di distribuzione verranno posizionate in modo da realizzare la predisposizione per la futura installazione di impianto elettrico domotico (cavi e interruttori saranno realizzati per impianti tradizionali). Saranno inoltre compresi tutti i collegamenti elettrici della pompa di calore e dei vari accessori dell'impianto di riscaldamento, condizionamento, produzione di acqua calda sanitaria e controllo igrometrico.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ogni unità immobiliare sarà dotata di impianto a pannelli fotovoltaici posati sul tetto che consente di trasformare la luce solare in energia elettrica. Ogni singolo impianto del tipo "connessi alla rete pubblica" avrà una capacità di generare energia sino ad 4,50Kw circa. In caso di produzione di energia in esubero rispetto a quella necessaria all'abitazione, la stessa viene immessa sulla rete pubblica e contabilizzata da un apposito contatore dell'energia in uscita "contatore bidirezionale". Con questa tipologia d'impianto l'utente potrà usufruire del vantaggio che pagherà all'ente erogatore di energia la sola differenza tra l'energia consumata (prelevata dalla rete) e quella fornita dall'impianto fotovoltaico alla rete stessa.

ALLACCIAMENTI - Enel - Gas - Telecom - Acqua

Le spese degli allacciamenti relative al contributo dovuto agli enti erogatori Enel, gas, Telecom e acqua, saranno a carico dell'acquirente che, nel caso le opere fossero già eseguite o pagate, dovranno essere rimborsate per la loro quota all'impresa costruttrice.

INFISSI

Infissi esterni: le finestre e porte finestre saranno in PWS con profilo Schuco o similare con guarnizioni a tenuta, e con telaio maggiorato rispetto alle sezioni standard e finitura di colore bianco, ferratura in almeno due punti con maniglia in alluminio anodizzato color acciaio satinato. Essendo il vetro un altro punto cardine del sistema finestra per quanto attiene alle normative in materia di acustica e risparmio energetico, esse saranno munite di un buon prestante vetro camera basso emissivo. Il sistema oscurante sarà garantito mediante l'installazione di veneziane interne all'infisso.

Portoni di ingresso: di sicurezza modello blindato con serratura di sicurezza.

Infissi interni: le porte interne: saranno di tipo tamburate, con placcatura sulle due facce in colore chiaro, bordo in massello spessore 45mm, serratura e maniglia in alluminio anodizzato color acciaio satinato, lucidatura opaca finita in stabilimento.

SCALE

Le scale interne, dove previste, saranno del tipo a giorno con struttura portante laterale a fascia in acciaio verniciato di colore alluminio satinato, e gradini in legno tipo rovere o simile di colore chiaro o sbiancato. La ringhiera sempre in acciaio colorato come la struttura portante.

VERNICIATURE E TINTEGGIATURE

Tutti i locali interni saranno tinteggiati con Idropittura antistatica, traspirante per interni alle resine vegetali tipo Vivace M20 Solas, di colore bianco, esente da resine acriliche, viniliche, alchidiche, da poliuretanic, isoalifati, biocidi e da sostanze tossiche in genere. La colorazione è data da pigmenti minerali fotostabili. In scheda tecnica compare la dichiarazione totale delle materie prime. Una scelta per garantire l'ultimo strato di pelle della unità immobiliare ecologico e biocompatibile.

Le superfici esterne intonacate saranno tinteggiate con vernici silossaniche con colori a scelta della Direzione Lavori preventivamente concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.

SISTEMAZIONI ESTERNE (dove previste)

Nei giardini è previsto il riporto di terra da coltura, in ragione di uno spessore adeguato, mentre a carico del cliente saranno la semina, la piantumazione e tutte le opere da giardiniere che si rendessero necessarie alla personalizzazione del giardino. Per la delimitazione dei confini di proprietà le recinzioni saranno realizzate della stessa tipologia di quelle esistenti e più precisamente mediante la posa in opera di rete metallica di altezza pari a circa 1,50m, mentre la divisione in corrispondenza della pergola verrà realizzata mediante l'esecuzione di un muretto con blocchi intonacati e tinteggiati dello stesso colore del fabbricato. Inoltre è prevista la realizzazione di un pozzetto con tubazione elettrica vuota come predisposizione per futuro alloggiamento di corpo illuminante, oltre alla predisposizione di un punto luce interrotto per il comando dello stesso.

Alla Direzione dei Lavori si riconosce il diritto di apportare tutte le modifiche che durante la costruzione si rendessero necessarie od opportune sia per diversi orientamenti tecnici, sia per variazioni nei programmi di forniture di terzi, a condizione che non venga alterata (in maniera sostanziale) la consistenza delle singole unità immobiliari.

La società si riserva la facoltà di determinare a suo giudizio insindacabile parti comuni e parti di proprietà esclusiva e loro destinazione d'uso.

L'eventuali modifiche o variazioni di materiali, non previste nel presente capitolato richieste dall'acquirente, saranno pagate a parte. Si ritiene escluso tutto quanto non espressamente riportato nella seguente descrizione.

N.B. Per motivi di sicurezza T.U. 81/2008 le visite in cantiere saranno svolte solo su appuntamento ed accompagnate da un responsabile dell'impresa.

LA PARTE VENDITRICE

LA PARTE ACQUIRENTE