

CAPITOLATO E DESCRIZIONE DELLE OPERE

OGGETTO: Nuova costruzione per la formazione di nuova unità abitativa e relative unità accessorie.

UBICAZIONE: Via Libertà n.89, Cislago (VA).

DESTINAZIONE: Residenziale.

NOTA GENERALE

Le descrizioni dei lavori, riportate nel presente capitolato, si intendono sommarie e schematiche con il solo scopo di individuare e fissare gli elementi fondamentali.

Tali descrizioni si intendono sempre comprensive di tutto ciò che, pur non essendo specificato, risulta necessario, secondo le buone regole dell'arte a dare le opere e le forniture di competenza del costruttore finite e funzionanti, comprensive quindi di ogni e qualsiasi onere, materiale, mano d'opera, mezzi d'opera e quanto altro necessario.

FONDAZIONI E STRUTTURE PORTANTI e MURATURE

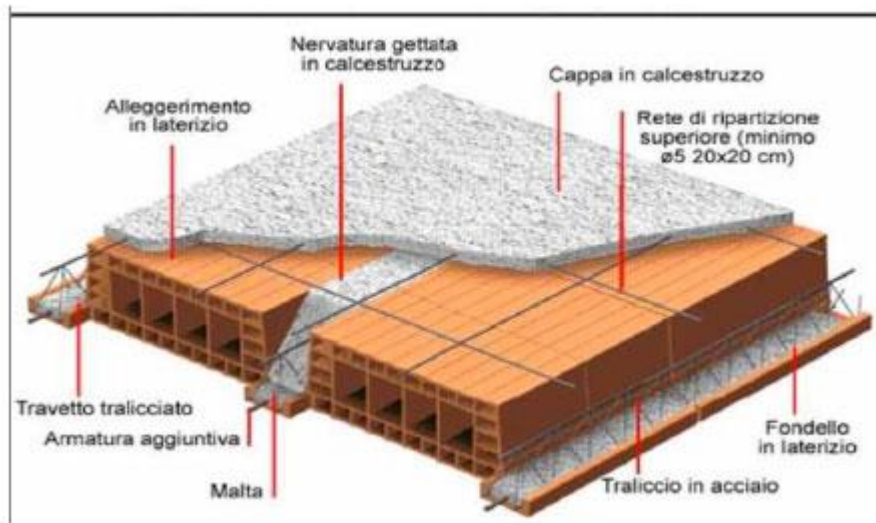
Le fondazioni saranno in cemento armato calcolate secondo la portata del terreno. Le strutture portanti dell'edificio saranno di tipo misto a telaio in calcestruzzo armato, le travi ed i pilastri calcolati ed eseguiti secondo le norme attualmente vigenti per le opere in conglomerato cementizio armato.

Nel calcolo delle strutture saranno introdotti i sovraccarichi accidentali di legge ai quali saranno aggiunti, oltre al peso proprio delle strutture, i pesi delle murature, dei tavolati, degli intonaci, dei sottofondi, dei pavimenti e di tutte le opere fisse, etc.

Sotto la pavimentazione del piano terra verrà creato idoneo vespaio areato con elementi prefabbricati "igloo" in PVC, e sovrastante cappa in cls sp. cm 10.



I solai orizzontali dei piani fuori terra, saranno composti da travetti prefabbricati con interposti blocchi di laterizio e cappa superiore in calcestruzzo compresi i getti di completamento delle nervature e della soletta superiore.



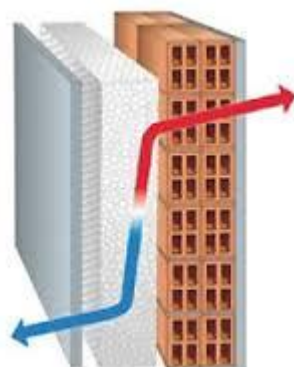
Il solaio di copertura sarà in travi e travetti in legno color naturale, di idonee dimensioni, con sovrastante perlinatura in lastre di legno sp. cm 2 larghezza cm 10.

Le rampe scala, i ripiani, i balconi "a vista".

Durante l'esecuzione delle strutture, verticali ed orizzontali, si provvederà a creare tutte le scanalature, i fori, le nicchie e quanto altro necessario al passaggio delle tubazioni di tutti gli impianti tecnologici.

- Tamponamento perimetrale.

Le pareti di tamponamento saranno realizzate in muratura costituita da blocco in laterizio semiportante tipo poroton, e isolamento esterno a cappotto, il tutto come da L.10/91 che si provvederà a produrre prima del' inizio dei lavori, svolgendo la funzione di isolante termo-acustico, in conformità alla Legge 10/91



- Divisioni interne.

a) **locali**: tramezzature in tavolato di mattoni forati spessore cm. 8

ISOLAMENTO TERMICO

Tutti gli ambienti riscaldati dell' edificio saranno dotati di isolamento termico di adeguato spessore e materiale, calcolato secondo le vigenti normative per il contenimento del consumo energetico.

Per ogni unità abitativa verrà rilasciato regolare Attestazione di Prestazione Energetica.

TETTO - COPERTURA - LATTONERIA

-Tetto e copertura.

Sarà realizzata da travi e travetti in legno di idonee dimensioni, con sovrastante perlinatura, barriera al vapore, pacchetto isolante come da legge 10/91 e superiormente copertura in tegole portoghesi in cotto.

Torrini in cotto per le esalazioni dei bagni ed i comignoli in cemento per le esalazioni delle caldaie del riscaldamento completeranno l'opera.

Verranno installati sistemi anticaduta in rispetto alle vigenti normative sulla sicurezza.



- Opere di lattoneria.

Canali, scossaline, converse saranno in alluminio preverniciato sviluppo massimo 50 - 60 cm piegate e sagomate secondo le necessità.

I vari elementi, di cui sopra, saranno collegati fra di loro mediante sovrapposizione e chiodatura.

I pluviali in vista saranno anch' essi in alluminio preverniciato.

FACCIAE ESTERNE

La facciata del piano terra e piano primo saranno rasate con pittura ai silicati del colore a scelta dell' impresa, ad esclusione dei pilastri esterni e porzioni di facciate a scelta dell' impresa, che verranno finite in mattone paramano a vista, colore scelta dell' impresa.

INTONACI E RASATURE A GESSO

a) cucina/cottura e servizi igienici: sarà eseguito intonaco rustico su porzioni da piastrellare e intonaco finito al civile sul resto delle pareti verticali.

Intonaco finito al civile su pareti orizzontali al piano terra e primo.

b) locali di abitazione e vano scala: le pareti verticali non rivestite con piastrelle, le pareti orizzontali, i sottorampa e i sottoripiani delle scale saranno finite con intonaco pronto e rasatura a gesso completi di paraspigoli.

TUBI E CANNE

Ogni unità sarà provvista di canne di adeguata sezione e di idoneo materiale adatto per i singoli utilizzi per:

- scarico fumi delle caldaie degli impianti di riscaldamento;
- esalazione cucina e bagni;
- presa d'aria di adeguate dimensioni nel locale cucina/cottura;

Ogni canna sarà coibentata con materiale idoneo.

- Scarichi e fognature.

Sia le reti verticali che quelle orizzontali per le acque nere saranno eseguite con tubi in PVC a sezione circolare del tipo 302 super tubo a giunto ermetico con guarnizione compresi i pezzi speciali ed ogni altro accessorio.

Le condotte verticali saranno prolungate sino all'esterno della copertura in apposito torrino con tubi di diametro adeguato per lo sfogo delle esalazioni.

La rete degli scarichi delle acque nere convoglierà in apposita fossa biologica prefabbricata, sifone ed ispezione di adeguato diametro.

La rete degli scarichi delle acque bianche dei pluviali sarà eseguita in PVC, e terminerà in appositi pozzi a tenuta di dimensioni da definire in base a regolamento energetico del Comune di Cislago, per il recupero delle acque piovane. Tali pozzi saranno provvisti di scarico per troppopieno in relativi perdenti.

Saranno posti in opera pozzetti in calcestruzzo prefabbricati completi di coperchio in cemento per i raccordi, le ispezioni, etc. delle reti di smaltimento delle acque nere e bianche.

IMPERMEABILIZZAZIONI

L'estradosso della soletta dei balconi e dei terrazzi saranno impermeabilizzati con guaina bitumosa posata a fiamma, due strati incrociati e risolto sulla muratura.



PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

La pavimentazione dei box sarà in cls tipo industriale con finitura superiore al quarzo su sottofondo adeguato.

I pavimenti dei locali saranno in ceramica monocottura posa dritta, come da campioni forniti dall'impresa e di cui sotto viene riportato esempio (max 25,00 euro al mq compreso posa);

Sono previsti zoccolini interni abbinati alla piastrella come da campionatura fornita dall'impresa (max 7,00 euro al ml compreso posa);



I rivestimenti dei bagni saranno in ceramica smaltata, posa dritta come da campioni forniti dall' impresa e di cui sotto forma viene riportato esempio (max 25,00 euro al mq compreso posa), saranno posati fino ad un'altezza di 200 cm da pavimento.



Il rivestimento della cucina sarà in ceramica smaltata, posa dritta come da campioni forniti dall' impresa, sulla parete lavello con un risvolto da 60 cm ed altezza cm 160 , sviluppo massimo lineare metri 6 (max 25,00 euro al mq compreso posa);.

I pavimenti dei terrazzi sarà in piastrelloni prefabbricati posati su appositi sostegni (pavimento galleggiante) o piastrelle in ceramica per esterni (opzione da valutare durante l' esecuzione delle opere).



La scala interna che porta al piano sottotetto e ripiani intermedi verranno pavimentati con ROSA BETA lucido, pedate $s = 3$ cm alzate $s = 2$ cm ,zoccolino 8x1 cm;



Davanzali delle finestre in lastra di ROSA BETA lucido, spessore cm. 3, compreso gocciolatoio.

Soglie delle porte balcone in lastra di ROSA BETA lucido, spessore cm. 3.

Soglie dei portoncini di ingresso alle unità immobiliari in lastra di ROSA BETA lucido, spessore cm.3.

SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI

Serramenti esterni del tipo tradizionale, (spallette a vista) finestre e porte balcone in PVC colore bianco con apertura a battente e a vasistas solo cucina e bagno come da tipologia fornita dall'impresa e di cui sotto viene riportato esempio.



Tapparelle avvolgibili in PVC serie commerciale colore bianco/grigio a scelta della D.L., complete di rullo, cassonetto e ogni onere e accessorio per dare il prodotto funzionante al piano terra.

N.B. Al piano primo sottotetto da valutare possibile installazione di tapparella o scuri interni durante l'esecuzione delle opere.

Portoncini di ingresso alle singole unità immobiliari del tipo blindato della serie commerciale ad un'anta con rivestimento interno ed esterno liscio tinta colore a scelta della D.L., falso stipite in ferro da pre-murare, telaio fisso in lamiera d'acciaio, anta apribile con struttura portante in ferro e lamiera, guarnizioni in gomma nelle battute, cerniere speciali, serratura di sicurezza, nastri antistrappo, maniglia in alluminio anodizzato colore a scelta delle D.L.

Porte interne alle unità immobiliari della serie commerciale del tipo tamburato con rivestimento interno/esterno in compensato colore a scelta tra campionatura fornita dall'impresa e di cui sotto viene riportato esempio, formate da falso stipite da pre-murare, stipite in legno, anta del tipo a battente tamburata, riempimento a struttura alveolare, pannelli fibrolegnosi impiallacciati, cerniere, serratura, maniglie con placca in alluminio.



OPERE IN FERRO - LAMIERA

Porta basculante per box in lamiera d'acciaio zincate costituite da intelaiatura fissa perimetrale composta da montanti laterali e traversa superiore autoportante, traversa/soglia inferiore, pannello apribile in lamiera d'acciaio formato da intelaiatura perimetrale e traversi sagomati per contenere il telo in lamiera stampata a nervature verticali con aperture regolamentari di aerazione, complete di accessori di movimento e contrappesi di chiusura. Verrà predisposta tubazione vuota per motorizzazione non compresa.

Cancello, cancelletto e recinzione su strade sarà in ferro a disegno semplice, verniciato colore a scelta dell'impresa.

Recinzioni divisorie in paletti e rete in maglie metalliche plastificata, compreso fili e relativi tenditori.

PAVIMENTAZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE

I pavimenti dei singoli ingressi e dei camminamenti saranno in beola a spacco posata a opus incertum, come da campioni forniti dall'impresa e di cui sotto viene riportato esempio, posa su adeguato sottofondo di sabbia e cemento.

Lo zoccolino sarà in serizzo dimensione 25x15.



Sistemazione zone esterne a verde con terra di coltura riportata (escluso irrigazione e piantumazione).

Pavimentazione carrabile in calcestruzzo spazzolato.

Cancello carraio in ferro a disegno semplice predisposto per essere automatizzato.

Cancello pedonale in ferro a disegno semplice con apertura elettrica e sovrastante pensilina costituita da muri ciechi in c.a. e tettuccio in serizzo spazzolato sp. cm. 10.

OPERE DI VERNICIATURA

Verniciatura di tutte le opere in ferro interne ed esterne con mano di antiruggine e finitura con smalto sintetico color ferro micaceo.

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

Impianto idrico sanitario costituito da rete generale di distribuzione dell'acqua fredda dopo il contatore con tubazioni in multistrato, colonne montanti complete di saracinesche di intercettazione, etc.; rete interna alle singole unità immobiliari di distribuzione dell'acqua fredda e dell'acqua calda ai singoli apparecchi dei bagni e delle cucine in tubazione in multistrato a pinzare; collettori di scarico in PVC dai singoli apparecchi sino alla colonna di fognatura verticale principale.

In ogni unità immobiliare sono previsti i seguenti apparecchi igienico-sanitari di prima scelta commerciale, di colore bianco ideal standard o similari come da tipologia fornita dall'impresa e di cui sotto viene riportato esempio:



a) Bagno p.t.:

- vaso con cassetta incassata a parete e scarico, corredato da sedile;
- bidet con erogazione dell'acqua dall'apparecchio, completo di rubinetteria monoforo e miscelatore monocomando;
- lavabo con relativa colonna, completo di rubinetteria monoforo e miscelatore monocomando;
- piatto doccia da cm. 80x80 (escluso box) o vasca da bagno in fibra acrilica da incasso 170x70, completo di rubinetteria e miscelatore monocomando con deviatore automatico ad incasso;
- attacco/scarico per lavatrice;

b) Bagno p.1.:

- vaso con cassetta incassata a parete e scarico, corredato da sedile;
- bidet con erogazione dell'acqua dall'apparecchio, completo di rubinetteria monoforo e miscelatore monocomando;
- lavabo con relativa colonna, completo di rubinetteria monoforo e miscelatore monocomando;
- piatto doccia da cm. 80x80 (escluso box) o vasca da bagno in fibra acrilica da incasso 170x70, completo di rubinetteria e miscelatore monocomando con deviatore automatico ad incasso;

c) cucina:

- attacco/scarico lavello;
- attacco/scarico lavastoviglie;
- attacco gas (connettore incluso).

d) giardini

- 1 attacco acqua fredda (da pozzi raccolta acque piovane e rete acqua diretta)

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento a circuito forzato del tipo ibrido a pompa di calore ad energia elettrica aria/acqua e caldaia a gas, il tutto come da legge 10/91 e progetto redatto da termotecnico, per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, posizionata in locale idoneo a piano terra, corpi scaldanti composti da pannelli radianti annegati nel pavimento per tutti i locali abitativi.

L'impianto, realizzato sarà di tipo autonomo, sarà dato in opera perfettamente funzionante e dovrà rispettare le prescrizioni e i requisiti delle norme vigenti; in particolare dovrà assicurare una temperatura di +20 gr. C⁰ a -5 gr. C⁰ esterna, in tutti i locali abitativi.

Verrà installato un termostato ambiente su ogni piano in grado di attivare/disattivare il generatore in base alla temperatura richiesta nel locale pilota.

I locali ad uso autorimessa permanentemente areati non verranno riscaldati.



IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Predisposizione di impianto di condizionamento un attacco per piano comprensivo di punto esterno di partenza, opere idrauliche, elettriche e murarie (esclusi split, macchine ecc.).

IMPIANTO ELETTRICO

Impianto elettrico sottotraccia di tipo standard costituito da collegamento al contatore, quadretto di utenza con interruttore generale automatico, centralino di protezione salvavita, circuiti punti luce alle prese di corrente, agli attacchi elettrodomestici.

Varrà posizionato un punto TV nei locali soggiorno, cucina e camere funzionate completo di antenna terrestre due baffi 50 canali.

Verrà posizionata una presa telefonica per piano completa di cavi.

Sono state previste in totale circa 65 placchette da distribuire in tutta l' unità immobiliare (contenenti punti luce/interruttori/prese/telefono/TV), della serie Living International colore nero (sia placche che frutti).

Motorizzazione elettrica con pulsante di comando ad ogni avvolgibile, cronotermostato ambiente uno per piano, campanelli di chiamata nelle stanze da bagno.

Predisposizione per impianto antintrusione.

Verranno inoltre installati pannelli fotovoltaici per la produzione di corrente elettrica pari a 1KW, come richiesto da regolamento comunale.

Alimentazione degli utilizzatori dell' impianto termico.

Predisposizione linea per automazione del cancello carraio e basculante box.

Realizzazione di impianto video-citofono completo di pulsantiera + video per piano.



VARIE

La parte venditrice ha facoltà di variare il tipo di materiali e finiture elencate nella presente descrizione, sia nell' ipotesi di necessità imposta da mancate forniture o cessione dell' attività di ditte produttrici, sia per cercare una migliore scelta sul mercato, nonché per questioni tecniche o normative.

In ogni caso la parte venditrice si impegna e presta garanzia che l' eventuale sostituzione dei materiali e finiture previste, avverrà solamente con materiali di valore pari a quelli previsti.

La parte acquirente ha inoltre facoltà di chiedere una scelta di finiture e materiali diverse per qualità da quella previste nella presente descrizione, la scelta è condizionata ad approvazione sottoscritta del preventivo dell' immobiliare per maggiore costo da conguagliare a parte.

Eventuali variazioni degli ambienti dovranno essere autorizzate preventivamente dal progettista e D.L.

La parte acquirente si impegna a definire entro quindici gg dalla richiesta della parte venditrice i tracciamenti e la scelta del tipo dei materiali e delle finiture.

Trascorso tale termine si intende tacitamente confermato quanto previsto dai disegni allegati ed alla presente descrizione.

N.B. Le immagini sono puramente indicative e non suppongono la fornitura delle stesse.

Cislago, _____

LA PARTE ACQUIRENTE

LA PARTE VENDITRICE
