

CAPITOLATO SPECIALE

=====

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DA ERIGERSI IN SIROLO "CA' PESCHIERA" IN VIA PESCHIERA.

Lo stabile risponde alle normative energetiche in vigore, nazionali e regionali, le caratteristiche tecniche e tipologiche e le soluzioni progettuali consentono di classificare il fabbricato in classe energetica A.

STRUTTURE

La struttura portante del fabbricato sarà realizzata in cemento armato con fondazioni, pilastri, travi, solai calcolate e dimensionate per sovraccarichi accidentali e utili. Tutte le opere strutturali saranno eseguite come indicato nel progetto e nelle relazioni esecutive delle opere in calcestruzzo armato, denunciato presso i competenti enti e comunque nel pieno rispetto delle normative sismiche vigenti, sotto il controllo della Direzione dei Lavori per le opere in calcestruzzo armato.

VESPAI E DRENAGGI

Il vespaio per i locali abitativi al piano terra sarà di tipo aereato con caseforme a perdere in pvc e relativa sovrastruttura costituita da soletta in calcestruzzo cementizio armato; le pareti contro terra verranno impermeabilizzate con applicazione di guaina bitumata saldata a fuoco.

SCARICHI FOGNATURE E CANNE FUMARIE

Le colonne di scarico provenienti dai bagni e servizi, verranno convogliate all'esterno del fabbricato e da queste alla fognatura del fabbricato. Ogni colonna di scarico disporrà di ventilazione primaria, con tubazione prolungata oltre la copertura. Tutte le reti interne al fabbricato saranno in polietilene (silenziate nei montanti SILENT) tipo GEBERIT o similare

installate secondo le indicazioni del costruttore e dotate di tutti i pezzi speciali, ispezioni, ventilazioni, braghe e giunti di dilatazione. Le cappe cottura confluiranno in apposite canne di esalazione autonome in PVC pesante adatto ad alte temperature con giunzioni a tenuta ubicate in opportuni cavedi tecnologici e sfocianti sulla copertura del fabbricato.

Le colonne montanti degli scarichi, di adeguate dimensioni, saranno poste, ove possibile, all'interno della muratura di tamponamento, oppure alloggiati in appositi cavedi che in certi casi potranno sporgere dal filo della parete, dell'appartamento che il condotto deve attraversare a scelta del direttore dei lavori secondo progetto esecutivo.

La fognatura del fabbricato sarà realizzata con tubi in pvc di idonee dimensioni, sarà completa di pozzetti, griglie e caditoie di raccolta di acque meteoriche e convoglierà le acque sino all'allaccio con il ricettore pubblico, previa trattamento con fossa Himoff e degrassatori, unici per ogni edificio; l'impianto fognario sarà realizzato in conformità al regolamento ed alle disposizioni dettate da VivaServizi Spa.

COPERTURA

La copertura sarà del tipo a falde. Il manto di copertura sarà realizzato con tegole di colore e formato a scelta della direzione dei lavori ove non presente i pannelli fotovoltaici; i canali di gronda così come le scossaline e i discendenti pluviali saranno in alluminio preverniciato.

TAMPONATURE, MURATURE, ISOLAMENTI ED INTONACI

Le murature perimetrali, di spessore cm. 40/45, saranno di tipo a "cassa-vuota" così realizzate: intonaco esterno di facciata; paramento esterno in laterizio forato blocco termico spessore cm. 25; intonaco di "rinzaffo" per ottenere una complanare superficie di posa dei pannelli isolanti termo-acustici; pannelli isolanti termo-acustici in lana di roccia densità 100 Kg/mc, il cui spessore deriverà dal calcolo dell'isolamento termico di cui al D. L. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, comunque con uno spessore minimo cm. 7.5; contro parete interna in cartongesso ad unica lastra montata su telaio da 50 mm.

Le pareti che dividono due alloggi contigui, avranno uno spessore di cm. 40 circa con stratigrafia tale da garantire il rispetto dell'indice del potere fonoisolante apparente di partizione tra ambienti stabilito dalla legge.

I divisori interni saranno eseguiti con tramezzi in cartongesso a doppia lastra su ogni lato dello spessore totale di cm. 12.5 con interposto pannello di lana di roccia da 60 mm.
La Committenza si riserva la possibilità di variare gli spessori delle pareti per adeguarle alla vigente normativa o ad aggiornamenti.

ISOLAMENTI TERMO ACUSTICI

Saranno posti in opera isolamenti termici nelle pareti verso esterno e sui solai in corrispondenza dei locali non riscaldati come indicato dal calcolo termico ai sensi della ex L. n. 10/1991 e s.m.i.; l'isolamento acustico degli edifici è stato definito ai sensi della L. n. 447/1997 e s.m.i..

I pilastri, le travi, le corree dei solai, vengono rivestite con un pannello in polistirene espanso estruso di spessore adeguato per la correzione dei ponti termici.

Sul solaio di copertura verrà applicato un isolamento termico costituito da strato di lana di roccia con spessore pari a cm. 15. Sull'estradosso del solaio di plafonatura verrà posta una guaina ardesiata ove collocare i pannelli fotovoltaici o manto di copertura. Nelle porzioni piane adeguatamente isolate ed impermeabilizzate si collocheranno dei marmettoni su dischi in pvc per una migliore protezione ai raggi UV della guaina bituminosa.

Tutti gli isolamenti termici saranno realizzati nel rispetto degli spessori determinati e previsti dal calcolo di cui al D. L. 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni. Sul solaio di calpestio di ogni alloggio verrà posto in opera sotto pavimento un tappetino acustico anticalpestio Ecosilent; così come sotto le murature esterne ed interne verrà posato in opera un pannello fonoisolante.

INTONACI

Gli intonaci esterni del fabbricato saranno eseguiti con materiale premiscelato "pronto cemento".

Gli intonaci interni saranno eseguiti con materiale premiscelato tipo "pronto a gesso" rifinito a civile, mentre le pareti dei bagni, da rivestire con piastrelle, saranno intonacate con materiale premiscelato tipo "pronto a cemento" lasciato a grezzo.

MARMI E PIETRE NATURALI

Le scale interne, saranno rivestite con pedata e sottogrado in pietra di Trani o altro materiale di pari valore, a scelta dell'acquirente; spessore della pedata sarà di cm. 3, mentre quello dell'alzata sarà di cm. 2; le coste a vista delle pedate saranno lavorate a "toro"; il rivestimento delle scale sarà completato e rifinito con la pavimentazione dei pianerottoli di sosta o di arrivo e con i battiscopa, che saranno anch'essi dello stesso materiale dei gradini. Le soglie e i davanzali delle porte-finestre e finestre, saranno realizzate in pietra di Trani dello spessore di cm. 3.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

All'interno, in ogni alloggio verranno posti in opera pavimenti in gres porcellanato di formato, dimensione e colore a scelta dell'acquirente, presso i rivenditori indicati dalla società venditrice, del prezzo di acquisto scontato di Euro 20,00 al metro quadrato, formato massimo 75x75 cm.

Le pareti dei servizi igienici saranno rivestite con piastrelle in gres porcellanato formato, dimensioni e colore a scelta dell'acquirente, presso i rivenditori indicati dalla società venditrice, del prezzo di acquisto scontato di Euro 20,00 al metro quadrato formato massimo 75x75 cm.

Nella zona cottura sarà posto in opera mq. 8,00 di rivestimento in gres porcellanato scelto dall'acquirente, presso i rivenditori indicati dalla società venditrice del prezzo di acquisto scontato di Euro 20,00 al metro quadrato.

Balconi e terrazzi: saranno pavimentati con ceramiche non gelive o grès porcellanato a tutto impasto di primaria marca, di formato e colore a scelta della direzione dei lavori previa stesura di materiale impermeabilizzante tipo "Mapelastic" o "Acquascud" o simili armato con rete plasticata per tutto lo sviluppo in pianta del balcone o del terrazzo. Su tutto l'appartamento e su i terrazzi e balconi sarà posto in opera uno zoccolino dello stesso materiale e tipo della pavimentazione, di altezza non inferiore a cm. 7,5.

SERRAMENTI

Le finestre e porte finestre delle abitazioni verranno dotate di infisso in profilati estrusi in lega primaria di alluminio EN AW-6060 (UNI EN755-2) T5, guarnizione coestrusa con ponte termico epdmt; completi di vetro 44.1 silence + 16 canalino caldo_gas argon + 33.1 basso emissivo – Rw dB 40; colore Ral a scelta della Direzione Lavori, apribile ad anta o scorrevole anta mobile su anta fissa.

Le finestre e le porte finestre saranno munite di serrandina avvolgibile in pvc pesante coibentato colore Ral a scelta della Direzione dei Lavori, scorrevoli su guide fisse, complete di cassonetto multistrato di pioppo coibentato con materiale termo isolante.

L'appartamento sarà dotato di portone di ingresso blindato e coibentato ad un'anta completo di falso telaio isolato in acciaio; cerniere a scomparsa, serratura di sicurezza con 6 punti di chiusura ad uncino, cilindro di sicurezza.

Le porte interne degli appartamenti saranno in legno ad una sola anta a battente fissate su controtelaio murato; saranno corredate di maniglia, anube e di tutta la varia ferramenta; le porte saranno scelte dall'acquirente presso il fornitore indicato dalla società venditrice, il prezzo di acquisto scontato di ciascuna porta è fissato in Euro 400,00.

IMPIANTI PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE, ESTIVA E LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

Ciascuna unità abitativa avrà un impianto autonomo costituito da una pompa di calore di ultima generazione ad altissimi rendimenti energetici per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria.

La macchina prevista è predisposta anche per la climatizzazione estiva.

La pompa di calore sarà costituita da una unità esterna ed una unità interna con accumulo per acqua calda sanitaria di capacità almeno 200 litri. L'unità interna può essere anche di tipologia ad incasso per essere installata a filo delle pareti esterne.

Caratteristiche salienti del sistema proposto:

Pompa di calore monoblocco da esterno a gas ecologico R32 composta da: Compressori DC inverter twin-rotary. Ventilatori DC inverter di tipo assiale. Sistema di controllo proprietario con regolazione a microcontrollore, logica di controllo del surriscaldamento mediante valvola di espansione elettronica. Scambiatore sorgente: batteria alettata con tubi

di rame ed alette in alluminio con trattamento idrofilico "gold fin" per un deflusso ottimale della condensa e adatta a zone costiere. Scambiatore utenza: a piastre saldobrasate in acciaio inox AISI 304 a ridotta perdita di carico lato acqua. Circuito frigorifero realizzato in tubo di rame, include: valvola termostatica elettronica, valvola di inversione, pressostati alta/bassa, separatore e ricevitore di liquido, valvole per manutenzione e controllo, doppia presa di pressione, trasduttori di alta e bassa pressione. Circuito idraulico integrato: circolatore a portata variabile (brushless) in funzione del delta T., vaso di espansione, flussostato, valvola di sfiato aria, valvola di sovrappressione (6 bar), manometro. Sistema di protezione antigelo automatico composto da resistenze elettriche sullo scambiatore a piastre e cavo scaldante per la vasca raccogli-condensa. Regolazione a bordo macchina con grado di protezione IP24 fornita di morsettiera con contatti puliti per l'ON-OFF remoto, la commutazione estate / inverno, la resistenza ausiliaria, sensore acqua sanitaria, gestione valvola a 3 vie esterna e contatti per il pannello di controllo remoto e per la gestione del doppio set-point di lavoro.

La pompa di calore sarà dimensionata ed installata secondo la normativa vigente.

Marca Viessmann o prodotto di caratteristiche simili o migliori a scelta della Committenza.

PREDISPOSIZIONE CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

L'impianto sarà fornito di predisposizione per la climatizzazione estiva da scegliere come optional aggiuntivo costituita da tubazioni di opportuno diametro per l'alimentazione di unità interne e scarico condensa.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

L'impianto fotovoltaico a servizio dell'unità immobiliare sarà di potenza 1,8 kWp.

Comprende:

- Moduli fotovoltaici in silicio mono/policristallino posti sulla copertura del fabbricato orientati nel miglior modo possibile al fine di ottimizzare i rendimenti.
- Inverter marca ABB per la trasformazione della corrente prodotta da continua ad alternata.
- Linee e quadri elettrici dedicati.

IMPIANTO ELETTRICO

Ogni unità residenziale sarà dotata di impianto elettrico a doppio circuito (per corpi illuminanti e per elettrodomestici) costituito da condotti in tubo plastico incassato e conduttori in filo di rame isolato di adeguata sezione, realizzato secondo le vigenti normative.

L'impianto elettrico sarà così composto:

Quadro appartamento composto da:

- interruttore differenziale puro 2x25A 0,03 generale
- interruttore magnetotermico 2x10A luce appartamento
- interruttore magnetotermico 2x16A F.M.

A valle dei contatori centralizzati saranno posti in opera interruttori differenziali magnetotermici a protezione della linea di alimentazione dell'appartamento ed a protezione delle linee condominiali.

Per la protezione contro i contatti indiretti, l'impianto elettrico e le masse metalliche di una certa entità saranno collocati a terra mediante apposito impianto.

La messa a terra dell'impianto sarà garantita da apposita asta d'acciaio ramato d'opportuna lunghezza in appropriato pozzetto ispezionabile.

L'impianto elettrico degli appartamenti avrà la consistenza come appresso indicato:

Cucina/pranzo/soggiorno

- 1 Punto luce interrotto
- 2 Punti luce deviato o invertito
- 7 Punti presa 10/16A
- 2 Punti presa 10/16A con bipolare
- 2 Punti presa 10A
- 1 Punto luce diretta per cappa
- 1 Punto presa telefonica PLUG
- 2 Punti presa TV
- 1 Punto presa TV SAT

Disimpegno

- 1 Punto luce deviato o invertito
- 1 Punto presa 10/16A

Camera matrimoniale

1 Punto luce invertito
2 Punti presa 10A
2 Punti presa 10/16A
1 Punto presa telefonica PLUG
1 Punto presa TV

Camere

1 Punto luce deviato
2 Punti presa 10/16A
2 Punti presa 10A
1 Punto presa telefonica PLUG
1 Punto presa TV

Bagni

2 Punti luce interrotti (di cui 1 a parete)
1 Punto presa 10A
1 Punto presa 10/16A
1 Punto pulsante a tirante

Balconi e terrazzi

1 Punto luce interrotto con plafoniera
1 Punto presa 10/16A IP55

Scala interna

Impianto completo con accensione da tutti i pianerottoli di partenza e arrivo.

Bagno lavanderia

2 Punti luce interrotti (di cui 1 a parete)
1 Punto presa 10A
2 Punto presa 10/16A
1 Punto pulsante a tirante

L'alloggio sarà dotato di:

- impianto videocitofonico completo di monitor e pulsantiera con telecamera a colori posti rispettivamente all'interno dell'appartamento e sul cancello di ingresso dell'unità immobiliare;

- antenna Tv posta sulla copertura del fabbricato, completa di ogni accessorio per la ricezione di canali digitali; sarà predisposta la canalizzazione per l'installazione di eventuale antenna parabolica.

RICARICA AUTOVEICOLI ELETTRICI

Il progetto prevede una predisposizione per allaccio di una torretta di ricarica per gli autoveicoli elettrici n.1 per ogni unità abitativa su posto auto assegnato dal progettista.

IMPIANTO DI ALLARME.

Sola predisposizione di impianto di allarme completo di centralino, sirene da interno e da esterno, contatti magnetici per porte e contatto tapparella per serrande avvolgibili e rilevatori volumetrici ove necessario, combinatore telefonico, inseritore e disinseritore impianto e quanto altro necessario per dare l'impianto completo, funzionante e conforme alle norme di legge.

IMPIANTO IDRICO

L'impianto idrico-sanitario comprenderà le distribuzioni idriche, di acqua calda fredda e tutti gli apparecchi sanitari, completi della relativa rubinetteria, nonché le relative tubazioni di scarico fino alla rete di raccolta esterna. Ogni servizio igienico e zona cottura sarà provvisto di rubinetti d'intercettazione di acqua calda e fredda.

Saranno inoltre presenti allacci di acqua fredda per lavatrice e lavastoviglie posti nei punti scelti dall'acquirente e allacci di acqua calda e fredda per i lavelli cucine.

Nelle terrazze del piano primo, verrà posta in opera una presa d'acqua con il relativo scarico collegato alla fognatura.

Le tubazioni di acqua fredda, calda, saranno in multistrato idoneo e certificato M.I. per uso sanitario e saranno coibentate secondo gli spessori richiesti dalla normativa vigente.

APPARECCHI IGIENICO SANITARI E RUBINETTERIE

L'alloggio sarà fornito di un bagno principale e di uno di servizio.

Nei bagni verranno posti in opera apparecchi igienico sanitari e rubinetteria scelti dall'acquirente presso i fornitori indicati dalla società venditrice.

Il prezzo netto di acquisto complessivo degli apparecchi igienico sanitari, completi di rubinetteria ed accessori vari sarà di Euro 1800,00 per il bagno principale ed Euro 1500,00 per il bagno di servizio.

RINGHIERE E PARAPETTI

I parapetti dei balconi al piano primo sono previsti in vetro stratificato temperato con profilo inox per l'ancoraggio alla soletta, mentre le rampe di accesso ai lotti in parte saranno realizzate con muri in CA tinteggiati ed in parte saranno in profilato di ferro compresa antiruggine e verniciatura. Tutte le opere in ferro avranno forma, dimensioni e colori a scelta della Direzione dei Lavori.

TINTEGGIATURE

La tinteggiatura esterna delle facciate del fabbricato verrà eseguita con pitture silossaniche di colore a scelta della Direzione dei lavori.

L'appartamento come il vano scala verrà tinteggiato con due mani di tinta idropellente di colore a scelta dell'acquirente.

OPERE ESTERNE

La pavimentazione esterna dei camminamenti e del marciapiede, verrà eseguita con piastrelle di gres o klincher, o altro materiale di pari valore, a scelta della Direzione dei Lavori.

I posti auto esterni saranno pavimentati con masselli di cemento autobloccanti di colore e formato a scelta della Direzione dei Lavori.

Le parti destinate a giardino saranno ripristinate con terra di riporto fino all'altezza dei marciapiedi, spianata e callettata con le dovute pendenze.

SPESE ACCESSORIE A CARICO DI PARTE ACQUIRENTE

Sono a carico di parte acquirente tutte le spese relative al rogito notarile e conseguenti, così come l'i.v.a. e gli oneri relativi alle pratiche di accatastamento della singola unità e dei suoi accessori, ovvero le spese relative agli allacciamenti delle utenze e i costi di attivazione della pratica convenzione G.S.E. (impianto fotovoltaico).