

COMUNE DI ERICE

PROVINCIA DI TRAPANI



*Costruzione di edificio residenziale Prolungamento Via **BEGONIA***

Capitolato descrittivo

Alloggio “A-B”

INDICE

- 1 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA DEL FABBRICATO
 - 2 - ISOLAMENTI E PARTICOLARI FINITURE
 - 3 - OPERE E FINITURE ESTERNE
 - 4 - TINTEGGIATURE
 - 5 - PAVIMENTI ESTERNI
 - 6 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI
 - 7 - SERRAMENTI ESTERNI
 - 8 - SERRAMENTI INTERNI
 - 9 - FOGNATURA ACQUE REFLUE
 - 10 - SISTEMAZIONE ESTERNA
 - 11 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO
 - 12 - IMPIANTO IGIENICO SANITARIO
 - 13 - IMPIANTO ADDUZIONE GAS METANO
 - 14 -ACQUEDOTTO
 - 15- IMPIANTO ELETTRICO
 - 16- IMPIANTO SOLARE TERMICO
 - 17- PRECISAZIONI
 - 18 - NOTE PARTICOLARI

01 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA DEL FABBRICATO

La struttura del nuovo fabbricato verrà realizzata in ottemperanza alle normative vigenti, e può essere così schematizzata:

Piano terra e primo : La struttura portante verrà realizzata con un sistema di travi e pilastri in cemento armato, con fondazioni travi rovesce, pareti in elevazione, pilastri e travi in calcestruzzo adeguatamente armato e dimensionato, mentre il pavimento al piano campagna sarà del tipo isolato su vespaio. Le pareti perimetrali saranno in forato da cm 30 rivestite a cappotto isolante. I solai di interpiano del fabbricato saranno del tipo con travetti e pignatte, con il solaio di copertura adeguatamente coibentato ed impermeabilizzato con sistemi ad alto livello tecnico.

Le pareti divisorie dei vari locali, interne sono previste in segati di tufo, intonacate al civile per interni, pronte per il trattamento di tinteggiatura (rasatura a gesso esclusa).

Tutte le superfici interne dei locali saranno stuccate come sopra descritto, mentre quelle esterne del fabbricato saranno rifinite ad intonachino di colore a scelta della D.L.

Quelle diversamente rifinite da colori saranno a scelta dalla D.LL.

I calcoli statici saranno effettuati secondo quanto previsto dalla legge e delle relative norme tecniche per l'esecuzione di opere in C.A.

02- ISOLAMENTI E PARTICOLARI FINITURE

Lo studio dell'isolamento termico e le predisposizioni, con l'utilizzo di fonti rinnovabili, sono state effettuate secondo quanto previsto dal D.Lgs. 59/09 e s.m. per la classificazione dell'alloggio in CLASSE B

Descrizione degli isolamenti termo-acustici impiegati nelle strutture:

- La pavimentazione contro terra sarà del tipo a vespaio e coibentata in pannelli isolanti di polistirene estruso posti sottosolea in calcestruzzo.
- Solai di interpiano a lastre tipo pignatte: saranno al grezzo strutturale predisposti per i sovrastanti pacchetti di finitura.
- La copertura sarà realizzata con solaio piano non praticabile, adeguatamente coibentata e impermeabilizzata in parte da un pannello di polistirene espanso ad alta densità, e da uno strato di argilla espansa tipo Leca Maxi , impermeabilizzazione con membrana Nanotech o ad alta efficienza tecnica.
- Muratura perimetrale: realizzata in forati dello spessore di cm 30 e rivestita esternamente da un cappotto termoisolante dello spessore di 5 cm.
- Pareti divisorie : pareti in segati di tufo con spessore 10 cm, rifinite al civile, pronte a ricevere la pitturazione.
- Controtelai in cassonetti termoisolanti monoblocco su tutti i fori dotati di avvolgibili in pvc coibentato di colore bianco ed in ogni caso a scelta della D.L. (non motorizzati).
- Serramenti esterni e porte interne: tutti i serramenti esterni e le porte interne, saranno provvisti di guarnizioni perimetrali in gomma per attutire i rumori e migliorare la tenuta termica: i serramenti esterni in PVC a taglio termico saranno inoltre dotati di vetro camera basso emissivo.
- Terrazze: i pavimenti delle terrazze presentano un pacchetto costituito da un pannello termoisolante con sovrastante massetto in sabbia e cemento, adeguatamente impermeabilizzate da una membrana poliureica e rivestito da un pavimento in piastrelle di monocottura o gres porcellanato.

I parapetti sono interamente rivestiti da un cappotto termoisolante dello spessore di cm 5 e dotati di una copertina in marmo locale dello spessore di cm 2,00.

- Marciapiedi: isolamento a taglio termico, impermeabilizzati mediante risvolto in verticale di guaina con rete, sovrastante massetto in sabbia e cemento rivestito da un

pavimento in pietra locale.

03-OPERE E FINITURE ESTERNE

Tutti i fori esterni saranno corredati da soglie di cm 3 di spessore e davanzali sempre in marmo locale di cm 3 di spessore con forma, dimensioni e finiture secondo gli elaborati di progetto e le direttive della D.L..

Le grondaie, copertine e pluviali saranno eseguiti in pvc su predisposti cavedi, completi degli accessori d'uso.

Le opere esterne in ferro saranno zincate a caldo e verniciate in colori e tonalità a scelta del D.L.

Le finiture esterne del fabbricato saranno così realizzate:

- rasatura cementizia sul cappotto termoisolante con rinforzo in rete di armatura in fibra di vetro, successiva finitura a spessore tipo intonachino acrilico o ai silicati o idrosiliconico.

- rivestimento in listelli di pietra dello spessore di circa cm 2,5 posati accostati in senso orizzontale su muratura con colla bi componente (ove previsto da progetto architettonico).

Fuori capitolato e a richiesta

Tettoia in legno, secondo i disegni di progetto, con bordo perimetrale e traversi in legno, completa di fissaggi, z e verniciatura a polveri ral a scelta della D.L..

04- TINTEGGIATURE

Le tinteggiature del fabbricato saranno così realizzate:

Tinteggiature esterne: tutte le pareti esterne, tranne quelle altrimenti finite, saranno rifinite con intonachino rustico a base minerale con colore a scelta della D.D.L.

05- PAVIMENTI ESTERNI

La pavimentazione esterna dei percorsi carrabili sarà in autobloccanti/similari del tipo tradizionale.

Il portico, i marciapiedi e relativi battiscopa saranno in gres porcellanato con rifascio in marmo locale.

06 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI INTERNI

La pavimentazione della zona giorno sarà in piastrelle di monocottura o gres porcellanato, lisce di prima scelta, dimensioni 60x60, posa in opera dritta accostata, a scelta su gamma proposta dalla Ditta costruttrice. La pavimentazione dell'area vincolata a garage sarà in piastrelle di monocottura o gres porcellanato, di prima scelta, dimensioni 15x60 o 40x40, posa in opera dritta accostata, a scelta su gamma proposta dalla Ditta costruttrice, in opera su massetto di sabbia e cemento.

Su specifica ed espressa richiesta, i pavimenti che introducono della zona notte, delle camere al piano primo potranno essere in listoni di legno prefinito essenza di rovere naturale spazzolato, Piallato a mano, levigato, anticato, di prima scelta commerciale su gamma proposta dalla Ditta costruttrice, costituito da elementi ad incastro delle dimensioni di circa 15*180*1,5, posati a correre e incollati su idoneo massetto, e o mattone in cemento, come quelli eventualmente previsti per la zona giorno.

Pavimentazioni e battiscopa delle terrazze, in mattonelle di monocottura e/o grès porcellanato opaco, di forma rettangolare o quadrata su gamma proposta dalla Ditta costruttrice.

Le scale private, dal piano terra al piano primo, verranno eseguite come da elaborati di

progetto predisposti dalla D.L., con struttura in ferro verniciata a polvere, e rivestimento dei gradini in legno laccato bianco.

I pavimenti ed i rivestimenti dei bagni ed i pavimenti della lavanderia al piano primo, saranno eseguiti con piastrelle di monocottura lisce, a tinte tenui, di prima scelta, su gamma proposta dalla Ditta costruttrice, dimensioni 15x60, 15x30, 30x60, 60x60.

I rivestimenti delle pareti nei bagni, saranno eseguiti nei tratti ed altezze secondo la normativa vigente in materia.

Tutti i pavimenti e i rivestimenti verranno posti in opera con disposizione ortogonale a piastrelle accostate.

07- SERRAMENTI ESTERNI

Tutti i serramenti di porte, finestre e portefinestre avranno dimensioni, colore e forme come previsto dagli elaborati esecutivi di progetto e avranno le caratteristiche di seguito indicate.

- Serramenti esterni: le portefinestre e le finestre saranno in PVC, di colore bianco, della sezione anta apribile di mm 68x88 ed anta fissa di mm 68x70, profilatura tripla battuta, completo di tripla guarnizione di tenuta termo-acustica incassata in gomma morbida, ferramenta di sostegno e di chiusura in acciaio passivato a doppio gambo regolabile con copertine di finitura come le maniglie, gocciolatoio in pvc, parafreddo, a ghigliottina su portefinestre od in alternativa soglietta alluminio parafreddo di battuta parte bassa fissata alla soglia, cornici perimetrali ad incastro e planari interne da mm 60x10, comici perimetrali esterne da mm 40x10, vetrocamera basso emissivo, maniglie lisce di tipo Milena Ghidini o simili. Tutte le finestre ad una anta saranno dotate di apertura ad anta ribalta (comprese porte-finestre).

- Avvolgibili (Zona Notte) : saranno installati avvolgibili (non motorizzati) in profilo di PVC coibentato su cassonetto termoisolante prefabbricato, su richiesta dotate di comando elettrico a distanza, verniciatura con colore bianco.

- Portone d'ingresso all'area vincolata a parcheggio, in pannelli di lamiera zincata, verniciata, montanti in ferro, in abbinamento a cancellata e portone pedonale. Il tutto di disegno e forma a scelta della D.L. non motorizzato.

08- SERRAMENTI INTERNI

- Porte interne: le porte interne saranno del tipo laccate in bianco, modello liscio, spessore di mm 43 circa, apertura ad una anta o scorrevoli ove previsto, con dimensioni standard come da disegno, colore a scelta della D.L., complete di ferramenta d'uso, comici perimetrali coprifilo, maniglie di tipo Milena Ghidini o simili e guarnizione paracolpi su tre lati incassata su stipite serratura magnetica e cerniere a scomparsa.



- Portoncino d'ingresso al piano terra: dimensioni cm 100x260, con la stessa tecnologia costruttiva dei serramenti esterni, spessore mm 72, in PVC, profilo verticale ad U inserito all'interno dell'anta e della cassa incassato e mascherato per ottenere sicurezza in caso di scasso e stabilità del periodo di maggiore escursione termica. Guarnizioni termo acustiche incassate, chiusura con serratura di sicurezza, cerniere regolabili e registrabili con doppio gambo e copertine come le maniglie, comici perimetrali ad incastro e planari interne ed esterne, comando manuale, parafreddo, maniglieria con pomolo esterno e maniglia interna tipo Milena Ghidini o simili.

09- FOGNATURA ACQUE REFLUE

Saranno realizzate le fognature acque reflue sia all'interno che all'esterno del fabbricato

compreso l'allacciamento alla rete pubblica secondo la normativa vigente.

10- SISTEMAZIONE ESTERNA

La sistemazione esterna al fabbricato verrà realizzata in conformità a quanto previsto dal progetto approvato. A tale proposito vengono definiti i seguenti materiali:

- Realizzazione di pozzetti d'ispezione impianti tecnologici, caditoie, nicchie contatori enel e gas, secondo quanto richiesto dal Comune e dal progetto opere esterne;
- Fornitura e posa di corpi illuminanti da esterno, come riportato in progetto, punto luce a soffitto su porticati e punto luce su area vincolata a parcheggio;
- Delimitazione del lotto di pertinenza al fabbricato, mediante realizzazione di muretti in muratura con intonaco dello spessore di cm 20 altezza variabile secondo i disegni di progetto;
- Installazione di cancello pedonale comandato elettricamente e carrabile automatizzato in ferro zincato e verniciato a scelta D.L.;

Le aree a verde, private, saranno sistemate con stesura di terreno vegetale.

11- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

Predisposizione dell'impianto di riscaldamento a parete con radiatori, installazione e posa in opera di tubazioni in polietilene reticolato, con rivestimento a barriera, e per la produzione di acqua calda sanitaria.

Collettori impianto, completi di cassone in lamiera e saracinesche.

Su richiesta e fuori capitolato:

Impianto del tipo in pompa di calore tipo Mitsubishi Electric Hydrotank, Carrier, Daikin, Panasonic o equivalente, destinata al riscaldamento, al condizionamento e produzione acqua calda sanitaria e composta da unità esterna ed unità interna monoblocco completa di bollitore accumulo sanitario separato della capacità di 400lt. I terminali di climatizzazione saranno del tipo split a parete collegati tramite collettore alla pompa di calore esterna.

I corpi scaldanti dei bagni saranno tipo scaldasalviette di colore bianco, opportunamente dimensionati.

12- IMPIANTO IGIENICO SANITARIO:

Impianto idrico d'adduzione e distribuzione in tubo di materiale composito multistrato d. 16 mm con relativa raccorderia. Rivestimento totale delle tubazioni in guaina isolante di elastomeri espansi a cellula chiusa spessore 6 mm sia per acqua calda che fredda. Tubazioni isolate di distribuzione acqua calda/fredda dal modulo riscaldamento gli utilizzatori, collettore di distribuzione, apparecchi sanitari (indicativamente 1 lavabo, 1 wc, 1 bidet, una doccia) valvolame e accessori vari.

Le colonne, le reti di scarico saranno in polietilene sottotraccia completi di raccordi ad innesto con guarnizioni di adeguato diametro e collegati alla rete fognaria. Le colonne saranno inoltre prolungate nella parte superiore sino ad uscire all'esterno e dotate di sfiato per la ventilazione secondaria.

La dotazione dei sanitari nei locali sarà la seguente:

- bagni con apparecchi della ceramica "....." serie sospeso o similare, (Lavabo escluso), bidet e wc con cassetta ad incasso. (Per sanitari si intendono quelli rappresentati nelle piante dell'alloggio allegate, con l'esclusione dei lavabo sui locali bagno). Vasca in acrilico pennellata (170x70) o doccia con piatto in ceramica delle dimensioni pari a 120x80 cm con piletta sifonata d. 90 mm completo di miscelatore doccia cromato;
- rubinetteria monocomando (miscelatori) di produzione italiana ditta mod. o

similare;

- attacchi lavello in cucina e lavatrice nella lavanderia.

Realizzazione di punti acqua esterni e scarico in pressione.

Predisposizione dell'impianto di condizionamento tipo a split. Una predisposizione nella zona giorno al piano terra, una al piano primo. Tubazione in rame con rivestimento anti condensa, per il collegamento delle unità interne a quelle esterna. Scarico condensa realizzato in tubo d. 32 mm, con raccorderia varia. Scatole da incasso per la copertura delle tubazioni interne in pvc con relativo coperchio.

13 - IMPIANTO ADDUZIONE GAS METANO

L'alloggio sarà dotato di alimentazione del gas a servizio delle utenze della cucina.

14-ACQUEDOTTO

Condotta per percorso esterno fabbricato c/tubo polietilene completo dei raccordi di collegamento necessari fino al contatore dell'acqua.

15 - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico qui di seguito preventivato sarà eseguito nel rispetto della vigente normativa C.E.I. per edifici civili, in particolare:

- C.E.I. 64.9 impianti elettrici utilizzati negli edifici a destinazione residenziale e similare;
- C.E.I. 64.8 impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000V in c.c. e 1500Vinc.a.

Impianto elettrico, eseguito in tubo termoplastico flessibile sottotraccia e rigido a vista, con scatole di derivazione da incasso o da parete, cavo o filo flex, in rame isolato a marchio IMQ, sezione adeguata e comunque non inferiore a 1,5 mmq, N07VK non propogante l'incendio. Le connessioni saranno eseguite con appositi morsetti a vite e gli impianti con tensione diverse verranno posti in cassette separate. Le cassette di derivazione e le scatole porta frutto saranno in plastica, gli apparecchi saranno del tipo VIMAR PLANA con placca in tecnopolimero. Impianto antenna. Centralino di protezione completo di differenziali magnetotermici e di tutto il necessario per eseguire il lavoro a regola d'arte.

Impianto di messa a terra di tutte le prese, di tutti i punti luce, le tubazioni dell'acqua e di riscaldamento tramite un dispersore di terra e impianto equipotenziale.

Sarà realizzato secondo il progetto dell'impianto elettrico e comunque con le sotto indicate caratteristiche:

- prese luce e forza motrice di tipo unificato antinfortunistico in ogni vano in quantità necessarie in relazione della fruibilità del locale;
- ~ un punto luce per ogni locale fino a 18 mq, con comando in prossimità di ogni porta e alle pareti in ragione della fruibilità del locale;
- almeno un punto forza motrice per ogni locale, ad eccezione di pareti attrezzate o con particolari funzioni;
- un pulsante di accensione luce in prossimità degli accessi;
- unità elettrica per cucina, caldaia, impianto di condizionamento;
- canalizzazioni impianto telefonico in ogni camera e soggiorno;
- prese TV in soggiorno e in ogni camera da letto.
- predisposizione punti luce esterni sul fabbricato (area a parcheggio, escluso corpo illuminante).

Su richiesta e fuori capitolato:

Impianto domotico per la gestione dell'illuminazione e l'automazione dell'impianto, luci, allarme, tapparelle (non compreso).

Tubazioni per l'impianto di allarme volumetrico e perimetrale (solo tubi e scatole).

16- IMPIANTO SOLARE TERMICO

Realizzazione di impianto solare termico a servizio dell'impianto idrico sanitario nel rispetto della normativa vigente e secondo progetto del professionista termotecnico.

17- PRECISAZIONI

L'aspetto dei fabbricati, le misure, le dimensioni dei fori ed ogni altro elemento indicato nelle piante di progetto è suscettibile di variazione ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori sentita la parte acquirente.

Solamente varianti di ordine costruttivo e strutturale dovuti per adeguamenti e/o prescrizioni degli uffici competenti in urbanistica, igiene e sicurezza, potranno essere apportate nel corso dei lavori anche se in contrasto con quanto contenuto nella presente descrizione.

Eventuali varianti richieste dell'acquirente per diverse soluzioni o sostituzioni di materiali delle unità abitative, dovranno essere concordate in termine utile di 30 giorni dalla posa in opera dei materiali ed i relativi costi dovranno essere concordati preventivamente previo il consenso della Direzione dei Lavori.

Trattandosi di un complesso composto da più unità immobiliari, oltre che alla servitù enel esistente lungo il confine ingresso alla particella 000 in direzione nord/sud, potranno essere costituite, sull'area esterna, delle servitù di fatto per la realizzazione impiantistica di base come a titolo di esempio la realizzazione di condotte per l'adduzione di acquedotto, gas, enel, scarichi, ecc...

Quanto non espressamente indicato nel presente capitolato e necessarie alla realizzazione dell'opera secondo buona norma sarà concordato tra le parti.

Eventuali proposte di arredamento indicate nelle piante di progetto devono ritenersi puramente esemplificative.

Le unità immobiliari verranno consegnate libere e sgombre da materiali e sommariamente pulite.

Per motivi di sicurezza sono vietate tutte le visite in cantiere nel corso dei lavori da parte di persone non autorizzate. Eventuali visite potranno essere fatte fuori dall'orario di lavoro e preventivamente concordata con il Direttore dei Lavori.

Sono a carico della Stafftre s.r.l. le spese relative al contributo per gli allacciamenti delle singole unità immobiliari ai vari enti quali acquedotto, telecom, enel e gas.

Sono a carico dell'Acquirente le spese relative ai contratti personali di allacciamento delle singole unità immobiliari ai vari enti quali acquedotto, telecom, enel e gas.

18 NOTE PARTICOLARI

Il presente capitolato descrittivo è costituito da n° 9 pagine ed allegato al contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data /2017

ERICE data 2017

Per Accettazione

La Ditta Costruttrice

L'Acquirente

STAFFTRE S.r.l