

Comune di GATTATICO (RE) Loc. Taneto



**CAPITOLATO PRESTAZIONALE
ELEMENTI DI FINITURA ED IMPIANTISTICA**

Villetta bifamigliare

Aggiornato il 10/09/08




Modena - via Repubblica Val Taro, n. 165 - tel. 059 411111 - fax 059 411200


Indice

Generalità	3
Norme generali	3
Realizzazione	3
Strutture portanti	3
Antisismicità	3
Impermeabilizzazione delle fondamenta	4
Murature e pareti divisorie	4
Copertura	4
Vespai, massetti	4
Isolamenti e coibentazioni	4
Aspirazioni, canne fumarie e colonne di scarico	4
Intonaci	5
Pavimenti e Rivestimenti	5
Davanzali e soglie	5
Serramenti	5
Opere in ferro	6
Facciate, tinteggiature e verniciature	6
Terrazzo	6
Sottotetto	6
Impianto di riscaldamento	6
Impianto idrico-sanitario	7
Impianto gas	7
Impianto elettrico	7
Fognature	8
Sistemazioni area esterna di pertinenza	8
Parco pubblico	9
Accesso al cantiere	9
Condizioni generali di vendita	9
Varianti al capitolato	9

Generalità

Il complesso immobiliare  è situato in località Taneto di Gattatico ed avrà accesso dalle vie G. Donati e L. Bertozzi.

L'intervento in oggetto, prevede, oltre alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, la costruzione di un nuovo quartiere inserito in un'ampia zona verde destinata a parco pubblico. La creazione di una nuova piazza ed il recupero urbanistico della casa colonica "Reggiani" con destinazione ad uso pubblico completeranno l'intervento.

Il  sarà costituito da un fabbricato plurifunzionale con abitazioni ed attività commerciali con affaccio sulla nuova piazza, appartamenti e maisonette in otto palazzine oltre che da otto villette bifamigliari.

Un ampio interrato destinato ad autorimesse con parcheggio soprastante limiterà la presenza delle auto sulla pubblica via.

Precise regole progettuali garantiranno la qualità complessiva evitando disomogeneità volumetrica e stilistica. Il quartiere sarà il risultato di un attento progetto urbanistico e architettonico.

Norme generali

E' fatto diritto alla Cooperativa di Costruzioni di apportare al progetto tutte quelle modifiche strutturali ed estetiche che venissero riconosciute necessarie od imposte dall'Autorità competente o dalla Direzione Lavori; oltre alla sostituzione, previa comunicazione all'acquirente, di tutti quei materiali previsti dal presente capitolato descrittivo che non fossero di facile reperibilità sul mercato, con altri materiali di simili caratteristiche e pregio.

Qualora le descrizioni sotto riportate indichino più materiali o soluzioni, la scelta si intende riservata alla Cooperativa di Costruzioni o al Direttore Lavori che si riserva di intonarli alle proprietà estetiche o pratiche dell'edificio.

Realizzazione

L'unità immobiliare verrà costruita secondo il progetto approvato dalle competenti autorità comunali.

La struttura dei fabbricati, i solai, le coperture, i tamponamenti, le scale, gli elementi architettonici di decorazione, i serramenti e tutte le finiture esterne saranno realizzate conformemente a quanto previsto dal progetto e dalle sue eventuali successive varianti.

Strutture portanti

Le strutture portanti verticali ed orizzontali saranno dimensionate sulla base dei calcoli della progettazione statica, nel rispetto delle normative antisismiche (D.M. del 14/9/2005), ed avranno le seguenti caratteristiche:

- Fondazioni in calcestruzzo armato;
- Pilastri e travi in calcestruzzo armato;
- Solai orizzontali e di copertura in latero-cemento;

Tutti i pilastri, interni ed esterni, saranno rivestiti in mattoni intonacati o a faccia vista a seconda dei prospetti di progetto.

Antisismicità

La struttura portante delle case è antisismica; pertanto nella progettazione sono state rispettate tutte le prescrizioni della normativa antisismica vigente per ottenere il livello di antisismicità richiesto dalla "classe 3", prevista per la zona di Gattatico.

Eventuali modifiche alle strutture portanti saranno pertanto da verificare alla luce di tale normativa.

Le colonne montanti degli impianti: canne fumarie, scarichi, esalatori ecc. non potranno essere incassati nelle murature portanti ma dovranno essere alloggiati in appositi cassonetti a parete.

Impermeabilizzazione delle fondamenta

Sulla fondazione sarà posto in opera una lastra di vetroresina sabbiata. Sullo zoccolo e sul cordolo verrà applicato a caldo una guaina bituminosa di adeguato spessore.

Murature e pareti divisorie

Le murature esterne, per le zone riscaldate, avranno uno spessore complessivo di circa 40 cm. e saranno costituite da:

- all'interno da muratura in blocchi di termolaterizio tipo Poroton o similare,
- all'esterno da muratura di mattoni pieni di cm. 12, intonacati o a faccia vista come indicato nei prospetti del progetto approvato.
- tra le due murature, come isolamento termico, sarà inserito un pannello di polistirene dello spessore utile per rispettare le normative vigenti per il risparmio energetico.

Le divisorie interne saranno costruite in laterizio forato e malta di calce, di cm. 11 di spessore compresi gli intonaci.

Le pareti dei bagni interessate dalla cassetta del wc, avranno un spessore di cm. 15 compresi gli intonaci.

Le due unità abitative saranno contigue tra loro solo in corrispondenza del garage al piano terra e del terrazzo al piano primo. La parete divisoria tra i due garage sarà realizzata con blocchi alveolati di cm. 23 di spessore comprensivo di intonaci. e con muro di due teste a faccia vista su entrambi i lati di altezza utile per evitare l'introspezione.

Copertura

La copertura è costituita da un tetto a due o più falde realizzato mediante solaio in latero-cemento e manto in tegole in laterizio tipo "alla portoghese", con sottostante listellatura di sostegno, pannello isolante di adeguato spessore e guaina impermeabilizzante.

I terrazzi e i balconi saranno impermeabilizzati con una guaina elastomerica posta in opera sotto la pavimentazione

Le lattronerie in genere saranno in lamiera di rame con sezione e sviluppi adeguati all'utilizzo nonché alle esigenze estetiche progettali.

Vespai, massetti

I vespai al piano terra saranno realizzati in ghiaia vagliata; sopra sarà realizzata una caldana grezza di sottofondo in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata con soprastante barriera vapore in polietilene;

Isolamenti e coibentazioni

In materia di isolamenti per l'abbattimento acustico degli ambienti per murature interne ed esterne, solai, serramenti, eseguiti come, come descritto nei relativi paragrafi, si fa riferimento al DPCM del 5/12/97 ed al DR 268/91.

Al piano terra, negli ambienti d'abitazione, l'isolamento termico sarà costituito da pannelli di polistirene estruso protetto da una caldana in cemento;

A protezione delle tubazioni degli impianti sarà eseguito un massetto di calcestruzzo alleggerito.

I garages avranno un controsoffitto in cartongesso all'altezza di cm. 240 da pavimento

Aspirazioni, canne fumarie e colonne di scarico

Le colonne di scarico dei bagni e delle cucine verranno realizzate con tubi e pezzi speciali in polietilene tipo Geberit, resistente alle alte temperature.

Ogni cucina è dotata d'idonea colonna di aerazione in pvc.

Sarà realizzata una canna fumaria per i fumi della caldaia in acciaio inox. la cui posizione sarà determinata dalla Direzione lavori.

Per ogni villetta verrà predisposto una canna fumaria per eventuale camino (questo escluso)

Il comignolo sarà in muratura intonacata con cappello in laterizio realizzato su disegno del progettista.

La posizione delle canne fumarie e degli scarichi non potranno essere oggetto di modifiche o spostamenti

Intonaci

Gli intonaci interni saranno in malta di premiscelato a base calce.

Le pareti esterne, ove non indicate a faccia vista, saranno intonacate con intonaco premiscelato a base di calce e cemento per esterno.

Pavimenti e Rivestimenti

I pavimenti della zona giorno (ingresso, soggiorno, cucina e disimpegno) e dei bagni verranno realizzati in piastrelle di ceramica monocottura della dimensione di cm. 20 x 20/25 x 25/30 x 30 di prima scelta (valore di listino Euro 26,00 per metro quadro), posate a fresco o a colla ortogonalmente rispetto alle pareti.

Il pavimento della zona notte (camere e disimpegno) sarà realizzato in legno a listelli (dimensioni nominali mm. 50 x 250 x 10), essenza Rovere o Iroko, incollato su caldana, levigato e lucidato in opera

Ai piedi di tutte le pareti, escluso dove c'è il rivestimento, sarà posto in opera un battiscopa in legno.

Terrazzi, balconi e porticati saranno pavimentati con gres porcellanato di tipo antigelivo.

Il pavimento delle autorimesse, sarà in piastrelle di gres porcellanato della dimensione di cm. 10 x 20 posato ortogonalmente alle pareti senza fuga, con piletta sifonata al centro per la raccolta dell'acqua.

La scala interna sarà rivestita (pedata, alzata battiscopa a nastro) in marmo tipo Biancone o gradini in Ceramica Monocottura del tipo del pavimento a piano terra.

La cucina ed i bagni saranno rivestite con piastrelle di ceramica smaltata della dimensione di cm. 20 x 20 di prima scelta (valore di listino Euro 26,00 per metro quadro), posate a colla su sottofondo idoneo a ricevere il collante come di seguito descritto:

a) cucine rivestite nelle pareti attrezzate fino ad un'altezza di cm. 1.60 (per un massimo di 10 mq.);

b) bagni rivestiti su tutte le pareti per un'altezza di cm. 220 da pavimento.

L'acquirente potrà scegliere pavimenti e rivestimenti su una campionatura preventivamente predisposta dalla ditta costruttrice presso il cantiere o presso la ditta stessa fornitrice dei materiali

Davanzali e soglie

I davanzali delle finestre e, le soglie delle porte esterne e le copertine dei parapetti saranno eseguiti in pietra Arenaria levigata nelle parti in vista.

Serramenti

Ingresso:

Portoncino blindato costituito da intelaiatura in acciaio ed anta in lamiera rivestita con materiale isolante e placcato con pannello fibrolegnoso laccato, completo di serratura di sicurezza, mezza maniglia interna e pomolo esterno.

Finestre e portefinestre:

Serramento a vetri in legno Hamlock verniciato, con doppia battuta completo di guarnizione perimetrale di tenuta, vetro camera a bassa emissione, cornici fermavetro arrotondate, ferramenta d'uso e maniglia mod. Milena,. Sono previste le zanzariere, inserite nel serramento stesso All'esterno ci saranno persiane in legno ,tipo alla genovese con stecca orizzontale, in legno Hamlock verniciato.

Il colore dei serramenti esterni sarà scelto dalla Direzione lavori.

Porte interne:

Dimensioni utili di passaggio cm. 80 x 210, saranno realizzate con stipite in legno listellare ed anta tamburata, cieca e liscia, rivestite in noce nazionale (mod. Alfa con maniglia mod. Laura della ditta Cormo o similare).

Porta interna autorimesse:

Di tipo tagliafuoco REI 60 in acciaio verniciata a smalto.

I portoni delle autorimesse saranno con apertura manuale a basculante, con intelaiatura in acciaio zincato e rivestiti esternamente in legno verniciato.

Opere in ferro

Il parapetto e la balaustra della scala saranno in ferro a disegno semplice verniciati con smalto oleoferromicaceo con corrimano in legno.

Le finestre del piano terra, non dotate di persiane, saranno protette da indesiderate intrusioni con inferriate di ferro, zincate e verniciate.

I parapetti di terrazzi e balconi saranno realizzati parzialmente in muratura a faccia vista con copertina in arenaria e completati con ringhiere in ferro lavorato, zincato e verniciato, come da disegno della D.L..

Facciate, tinteggiature e verniciature

Le facciate esterne intonacate saranno tinteggiate con pittura silossanica, colore a scelta della D.L., nelle tonalità tipiche della tradizione locale.

I soffitti e le pareti di tutti i locali internamente verranno tinteggiati a tempera bianca o comunque tinte tenui a scelta dell'acquirente.

Bagni e cucine saranno tinteggiati con pittura lavabile bianca.

Le autorimesse saranno tinteggiate a tempera bianca.

Terrazzo

Sul terrazzo centrale la divisoria con la proprietà attigua verrà realizzata con la costruzione di muro in mattoni a faccia vista con soprastante copertina in pietra Arenaria. L'altezza sarà tale da impedire l'introspezione dei vicini.

L'acqua piovana verrà raccolta con apposita canalina.

Verrà posto in opera anche un pergolato in legno con le caratteristiche indicate dalla Direzione Lavori.

Sottotetto

Il sottotetto non è abitabile. Vi si può accedere per raggiungere la copertura attraverso una scala retrattile dal disimpegno del piano 1°.

E' prevista l'installazione di un lucernaio per l'accesso alla copertura per consentire le opere di normale manutenzione.

Impianto di riscaldamento

L'impianto di riscaldamento, progettato sulla base delle normative vigenti, Legge 10 del 9/10/91, DPR 412 del 26/7/93 e DL 192 del 19/8/05 di tipo autonomo, sarà del tipo a pavimento in tutti i locali di abitazione, con regolazione della temperatura di mandata, mediante cronotermostato, suddivisa in due zone distinte (p. terra e p. 1°).

Nei bagni saranno installati radiatori in acciaio tubolare scaldasalviette.

L'impianto sarà alimentato con caldaia murale a gas, a camera stagna a condensazione, idonea anche per la produzione d'acqua calda, mod. VICTRIX ZEUS della ditta Immerga o similare.

Ogni abitazione sarà predisposta per un futuro impianto di condizionamento mediante la posa in opera di tubazioni di collegamento dalle camere letto e dal soggiorno alla zona esterna predestinata al collocamento della macchina refrigerante.

Allo scopo di ottimizzarne la resa e di rispettare le norme vigenti in materia, la posizione della caldaia e di tutte le apparecchiature degli impianti sarà definita dalla Direzione lavori.

L'impianto di riscaldamento sarà progettato (Dimensione, posizione corpi scaldanti, caratteristiche della caldaia) in osservanza alle normative vigenti in tema di risparmio energetico e sicurezza degli impianti ovvero Legge 10 del 9/10/91, DPR 412 del 26/7/93, D.L. n. 192 del 19/8/2005 e successive disposizioni correttive ed integrative del D.L. n. 311 del 29/12/2006

Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico sarà realizzato, secondo le normative vigenti, Legge n 46 del 5 marzo 1990 e Decreto 443 del 21/12/90 partendo dai contatori individuali, alloggiati in apposita nicchia all'esterno del fabbricato, con rete di distribuzione sotto traccia in tubo di propilene con caratteristiche di resistenza alle corrosioni sia chimiche sia dipendenti da correnti vaganti, completo di raccordi.

Tutte le tubazioni, nei diametri e spessori opportuni, saranno coibentate con guaina in neoprene.

Ogni casa sarà dotata di servizi igienico-sanitari secondo le indicazioni progettuali con l'impiego di apparecchiature di colore bianco, ditta Ideal Standard serie "Tesi" con rubinetteria monocomando Grohe modello "Eurostyle" per il bagno principale e della ditta Dolomite serie "Novella" con rubinetteria monocomando Grohe modello "Eurosmart per i bagni secondari.

In cucina ed in ogni bagno sono installati rubinetti di arresto per acqua calda e fredda.

Il bagno del piano terra sarà costituito da:

- ❖ lavabo completo di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello sostituibile con lavatoio delle dimensioni di cm. 50 x 60 con gruppo miscelatore a parete, tappo a catenella su mobiletto;
- ❖ vaso con cassetta esterna, in pvc a doppio pulsante della Grohedal, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;
- ❖ bidet con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a saltarello;
- ❖ attacco acqua fredda e scarico per lavatrice.
- ❖ essendo privo di finestra sarà dotato di impianto di estrazione aria forzata.

Al primo piano sono previsti due bagni così composti:

Bagno vasca:

- ❖ vasca bianca in acciaio da cm. 170*70 completa di miscelatore da esterno, batteria di scarico con saltarello e scarico secondario in geberit;
- ❖ lavabo completo di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello;
- ❖ vaso con cassetta esterna, in pvc a doppio pulsante della Grohedal, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;
- ❖ bidet con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a saltarello;

Bagno doccia:

- ❖ piatto doccia delle dimensioni di cm. 80 x 80 completo di gruppo miscelatore ad incasso e saliscendi, (box escluso).
- ❖ lavabo completo di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello;
- ❖ vaso con cassetta esterna, in pvc a doppio pulsante della Grohedal, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;
- ❖ bidet con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a saltarello;

In cucina è previsto l'attacco acqua calda e fredda ed il collegamento alla colonna di scarico per il lavello (questo escluso) e un attacco acqua fredda e scarico per lavastoviglie.

Saranno predisposte le tubazioni necessarie di collegamento dalla caldaia all'esterno in copertura per il futuro collegamento di un impianto solare per il riscaldamento dell'acqua, questo escluso.

Nel garage è previsto un rubinetto portagomma con acqua fredda e scarico a pavimento oltre alla predisposizione per il depuratore.

E' previsto un pozzetto esterno nel giardino dotato di rubinetto con attacco portagomma.

Impianto gas

Partendo dal contatore, (questo escluso), posizionato all'esterno del fabbricato in apposita nicchia nella recinzione, si andrà ad alimentare la caldaia ed una presa per il piano cottura in cucina, attenendosi alle normative Uni-Cig della legge 1083 del 06.12.1971 e D.M. del 30/07/86 e norme Uni-Cig 7129/01.

In cucina verrà installata una griglia di aerazione

Impianto elettrico

L'impianto elettrico, rispondente alle norme C.E.I. ed alle norme sulla sicurezza degli impianti: Legge 5 marzo 1990 n. 46, verrà realizzato sottotraccia con tubi in pvc, conduttori in rame, apparecchiature della ditta VIMAR serie "Plana" con placche in tecnopolimero.

L'impianto elettrico delle case sarà così distribuito:

Piano terra:

* atrio esterno	punto luce	1
* porticato esterno	punto luce	1
* disimpegno:	punti luce	1
	presa 10 A	1
* bagno:	punti luce	2
	prese 10A	1
	prese 16A	1
* cucina:	punti luce	2
	prese 10A	3
	prese 16A	2
* soggiorno:	punti luce	2
	prese 10A	4
	presa tv 1	

Piano primo:

* disimpegno:	punti luce	1
	presa 10 A	1
* camera 1 matr:	punti luce	1
	prese 10A	3
* vano scala	punti luce	2
* camera 2 matr:	punti luce	1
	prese 10A	3
* camera singola:	punti luce	1
	prese 10A	2
* bagno vasca:	punti luce	2
	prese 10A	1
* bagno doccia:	punti luce	2
	prese 10A	1
* terrazzo	punti luce	1
	prese 10A	1
*balconi	punti luce	1
* garage:	punti luce	1
	prese 10A	1

I punti luce esterni saranno completi di corpo illuminante, scelto dalla Direzione lavori.

Nell'ingresso sarà installata n. 1 centralina di alloggio con interruttore di protezione del tipo magnetotermico differenziale, n. 1 apriporta, n. 1 suoneria, n. 1 citofono a parete.

Sono previste tutte le necessarie messe a terra.

L'impianto TV sarà realizzato con antenna centralizzata di quartiere, atta a ricevere i 10 canali principali, digitale terrestre e i canali via satellite (decoder escluso); ogni casa sarà dotata di n. 3 prese TV complete e funzionanti (1 satellitare + 2 terrestri).

L'impianto telefonico sarà costituito dalla predisposizione (solo tubo e scatola) di n. 2 punti telefonici per ogni unità abitativa.

Fognature

Tutte le fognature e gli ingressi dei sottoservizi saranno realizzate con tubazioni in p.v.c. ricoperte di calcestruzzo e interrate.

Sono previste fognature separate per acque bianche e acque nere.

Sistemazioni area esterna di pertinenza

Il marciapiede e il vialetto d'ingresso pedonale saranno pavimentati con mattoncino autobloccanti di cemento colorato, posati su idoneo sottofondo e delimitati da cordoli in prefabbricati in cls 8 x 20.

Lo spazio di manovra, di fronte all'accesso dei garages sarà asfaltato con bitume

Le aree verdi saranno completate con stesura e livellamento di terreno vegetale.

Per ogni unità saranno predisposti in adeguati pozzetti, chiusi con coperchio, una presa di acqua fredda con rubinetto portagomma e n. 2 punti luce.

La recinzione sarà eseguita con pali zincati e rete metallica plastificata (h cm. 120).

Sono previsti per ogni unità abitativa un cancello pedonale ad apertura elettrica ed un cancello carrabile apribile a due ante, predisposto per l'apertura motorizzata

I cancelli, costruiti in acciaio zincato a caldo, saranno installati su colonnette in muratura in mattoni a faccia vista. Su una colonnina verrà inserito il campanello con citofono e la cassetta portalettere.

Parco pubblico

Le aree di verde pubblico saranno completate con vialetti pedonali in autobloccanti di cemento, illuminazione, alberature, arbusti, impianto d'irrigazione, come previsto dal progetto urbanistico approvato dall'autorità competente.

Accesso al cantiere

L'accesso al cantiere è severamente vietato.

Eventuali visite all'immobile in costruzione dovranno essere oggetto di richiesta al responsabile della cooperativa che, oltre a concederne l'autorizzazione via del tutto eccezionale, dovrà accompagnare il richiedente durante la visita.

Nel caso comunque dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di prevenzione infortuni.

Condizioni generali di vendita

Le unità immobiliari sopra descritte vengono cedute alle condizioni sotto elencate che si intendono integranti della promessa di vendita:

Gli allacciamenti esterni alla fognatura, alla linea elettrica, alla rete gas, all'acquedotto sono a carico di Cooperativa di Costruzioni.

Restano a carico degli acquirenti gli oneri per le utenze ed installazione dei contatori privati.

Tutte le opere saranno realizzate come da descrizione e disegni approvati dal competente organo comunale, viene però riservato alla Cooperativa di Costruzioni il diritto di effettuare tutte le varianti strutturali e architettoniche che si rendessero necessarie per la buona riuscita dell'opera, senza però che dette varianti comportino notevoli differenze strutturali e di valore dell'immobile.

Varianti al capitolato

Gli acquirenti hanno la facoltà di potere chiedere in tempo utile, eventuali modifiche al presente capitolato o varianti interne che non comportino richiesta di variante essenziale della concessione edilizia, modifica della qualificazione dell'immobile e che non risultino in contrasto con le vigenti normative (legge antisismica, regolamento edilizio, norme igienico-sanitarie, ecc.); dette modifiche dovranno essere preventivamente concordate sia per il prezzo sia per le modalità di esecuzione con il Responsabile della Cooperativa.

INTEGRAZIONE

NEL CASO DI PRENOTAZIONE DI IMMOBILE NEL CORSO DEI LAVORI, LE OPERE GIÀ ESGUITE, ANCHE SE IN VARIANTE A QUANTO PREVISTO DAL PRESENTE CAPITOLATO DOVRANNO ESSERE ACCETTATE NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO. LA RICHIESTA DI SUCCESSIVA VARIAZIONE SARÀ CONSIDERATA UNA RICHIESTA DI VARIANTE A TUTTI GLI EFFETTI.

