

Comune di GATTATICO (RE) Loc. Taneto



Residenziale
le Colline

**CAPITOLATO PRESTAZIONALE
ELEMENTI DI FINITURA ED IMPIANTISTICA**

Complesso Piazza - Negozi

Aggiornato 10/9/08



Modena - via Danimarca, n. 167 - tel. 059 411111 - fax 059 411200

Indice

Generalità	3
Norme generali	3
Realizzazione	3
Strutture portanti	3
Antisismicità	3
Vespai e drenaggi	3
Murature e pareti divisorie	4
Paramenti – Intonaci	4
Copertura e Impermeabilizzazioni	4
Isolamenti e coibentazioni	4
Aspirazioni,canne fumarie e scarichi	4
Pavimenti e Rivestimenti	4
Davanzali e soglie	4
Serramenti	5
Tinteggiature	5
Impianto ascensore	5
Impianto di riscaldamento	5
Impianto gas	5
Canna fumaria	5
Impianto idrico-sanitario	5
Impianto elettrico	6
Fognature	6
Spazi comuni	6
Parco pubblico	6
Accesso al cantiere	6
Condizioni generali di vendita	6
Varianti al capitolato	7
INTEGRAZIONE	7

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

Il fabbricato verrà costruito 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: Solettone continuo o travi rovesce in calcestruzzo armato;
- Muri interrato in calcestruzzo armato;
- Pilastrini e travi in calcestruzzo armato;
- Solai orizzontali:

- 1° livello (copertura autorimesse e cantine) tipo predalles;
- Livelli superiori e copertura in latero-cemento;

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

Antisismicità

La struttura portante del fabbricato 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.

Vespai e drenaggi

Perimetralmente in aderenza ai muri esterni interrati verrà eseguito un vespaio con ghiaia pulita ed un drenaggio con tubo in pvc forato per la raccolta delle acque presenti in natura e quelle di percolazione.

La parete perimetrale verrà resa impermeabile con l'applicazione a caldo di una guaina bituminosa, protetta meccanicamente da fogli in polietilene, dotati di rilievi semiconici, resistente agli urti ed alla compressione.

Sotto la pavimentazione del piano interrato il drenaggio sarà realizzato mediante la posa di uno strato di ghiaia pulita.

Murature e pareti divisorie

Divisorie interne delle autorimesse, delle cantine e dei magazzini con blocchi in argilla espansa tipo Leca stuccati a malta e lasciati a vista.

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

- All'interno muratura in blocchi di termolaterizio tipo Poroton o similare, più intonaco,
- all'esterno muratura mattoni pieni di cm. 12, intonacati o a faccia vista come indicato nei prospetti del progetto approvato.

- tra i due muri isolamento termico con pannelli di polistirene dello spessore di cm. 5,

Le divisorie interne saranno costruite in laterizio forato e malta di calce, di cm. 10 di spessore compresi gli intonaci.

Paramenti – Intonaci

Pareti in c.a. nell'interrato lasciate a vista, eseguite con pannelli lisci;

Paramenti esterni fuori terra in muratura a faccia vista ove indicato nel progetto oppure intonacati con malta preconfezionata a base di calce e cemento;

Paramenti interno alloggi e parti comuni intonacati con malta preconfezionata a base calce.

Copertura e Impermeabilizzazioni

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.

Il cornicione sarà realizzato, su disegno del progettista, nei materiali più appropriati per la caratterizzazione del progetto.

Tutte le lattonerie compresi i pluviali, saranno in lamiera di rame con sezione e sviluppi adeguati all'utilizzo nonché alle esigenze estetiche progettuali.

La copertura dei prolungamenti dei percorsi porticati, verrà realizzata, con manto in tegole in laterizio tipo "alla portoghese", su una base di appoggio realizzata con muretti in laterizio e soletta in c.a. su tavelloni.

Isolamenti e coibentazioni

Isolamento acustico tra piani abitati con membrana tipo Gemafon della Sirapgema in polietilene espanso estruso, in rotoli con struttura a cellule chiuse di adeguato spessore.

Isolamento termico orizzontali tra locali abitati e zone fredde costituito da pannelli di polistirene estruso di adeguato spessore;

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

Aspirazioni, canne fumarie e scarichi

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

Ogni negozio avrà la propria canna fumaria per lo smaltimento dei fumi della caldaia, realizzata in acciaio, nel rispetto delle normative vigenti.

La posizione di colonne di scarico e canna fumarie verrà stabilita dalla D.L.

Pavimenti e Rivestimenti

- Piano interrato:

Per cantine, garages e corsie é previsto un pavimento in calcestruzzo, armato con rete elettrosaldata, liscio meccanicamente e finito con polvere di quarzo grigia. Lo stesso procedimento sarà utilizzato per la rampa d'accesso con finitura rigata antiscivolo a lisca di pesce.

- Interno negozio:

Il pavimento della zona commerciale verrà realizzato con piastrelle in gres porcellanato di grande formato, di prima scelta (valore di listino Euro 40,00 per metro quadro), posate a fresco o a colla ortogonalmente rispetto alle pareti con fuga. Il battiscopa sarà realizzato con il medesimo materiale.

Nei servizi verranno utilizzate piastrelle di gres porcellanato, dim. cm. 20 x 20 di prima scelta (valore di listino Euro 26,00 per metro quadro), posate a fresco o a colla ortogonalmente rispetto alle pareti.

Le pareti saranno rivestite con materiale dello stesso valore (Euro 26,00/mq.) su tutto il perimetro 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

- Accesso carrabile al p. interrato:

Cancello in profilati di acciaio zincato , motorizzato, apribile con telecomando.

- Portoni garage:

Intelaiati in ferro e rivestiti con lamiera , zincati a caldo, successivamente verniciati a smalto, apertura del tipo basculante, predisposti per eventuale motorizzazione.

- Ingressi dalla zona autorimesse ed zona cantine ai vani scala del p.interrato:

Porta d'acciaio verniciato del tipo tagliafuoco.

-Vetrine e finestre servizi:

In profilato metallico, verniciato nel colore scelto dalla D.L., con specchiatura vetrata, con vetro isolante ed antisfondamento; ferramenta d'uso per finestre a vasistas e chiudiporta a braccio e serratura elettrica per vetrate.

Porte interne per servizi:

Mod. Alfa base della ditta Cormo o similare, in compensato multistrato con finitura in legno noce nazionale, liscia e cieca, complete di mostre e ferramenta d'uso. Maniglia mod. Milena in ottone. Dim. utile 80 x 210

Tinteggiature

Le facciate esterne saranno tinteggiate con pittura minerale silossanica per esterni, colore scelto dalla D.L. ed approvato dall'U.T. del Comune.

I soffitti e le pareti di tutti i locali interni verranno tinteggiati a tempera con colori tenui a scelta del cliente.

Le autorimesse saranno tinteggiate a tempera bianca.

Impianto ascensore

Il fabbricato è dotato d'impianto ascensore di tipo elettrico a fune Tipo Schindler Smart MRL1 001 o similare, portata 480 kg., luce porta d'ingresso da 800 mm., con cabina in inox, porte di piano, imbotti e struttura copri quadro di comando in inox e indicatore di posizione al piano terra, porte ai piani automatiche ad apertura telescopica con dispositivo di ritorno automatico al piano.

Impianto di riscaldamento

I negozi usufruiscono dell'impianto di riscaldamento centralizzato del condominio, composto da:

- Ventilconvettori a pavimento, completi di zoccoli di sostegno, commutatore di velocità e termostato ambiente in acciaio verniciati, con valvole termostatiche, per l'area negozio
- Radiatori in acciaio nei serizi;
- tubazioni in polietilene multistrato opportunamente coibentate;
- caldaia alimentata a gas, ubicata in locale condominiale del tipo da interno idonea anche per la produzione di acqua sanitaria.

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.

Per ogni negozio è predisposto un eventuale futuro impianto di raffrescamento con quattro unità interne mediante la posa sotto-traccia delle tubazioni, delle linee elettriche e scarico.

Sono escluse le unità interne e la macchina per il condizionamento.

Impianto gas

In ogni unità verrà installata una presa gas per eventuale uso consentito all'attività commerciale, con tubazioni sottotraccia a partire dal contatore (questo escluso) posizionato all'esterno del fabbricato in apposita nicchia, attenendosi alle normative Uni-Cig della legge 1083 del 06.12.1971 e Uni-Cig 7129/92.

Canna fumaria

Nei negozi PN1/PN2/PN3/PN5 é prevista una canna fumaria in acciaio per lo smaltimento di eventuali fumi causati dall'attività specifica dell'attività commerciale.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico sarà realizzato, 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 e rispondenti alle norme sulla sicurezza degli impianti: Legge 5 marzo 1990 n. 46, saranno coibentate con guaina in neoprene.

Ogni negozio sarà dotato di un servizio igienico-sanitario, secondo le indicazioni progettuali con l'impiego d'apparecchiature della ditta Dolomite serie "Novella" con rubinetteria monocomando della ditta Grohe serie "Eurosmart".

Ogni servizio sarà costituito da:

- ❖ n. 2 lavabi completi di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello;
- ❖ n. 1 vaso con cassetta esterna, in pvc a doppio pulsante della Grohe, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;

- ❖ n. 1 bidet con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a salterello;

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 dell'appartamento sarà così distribuito:

* Negozio:	punti luce interrotti	3
	punti luce deviati	3
	prese 10A	4
	prese 16A	2
* antibagno:	punti luce	1
	prese 10A	1
* bagno:	punti luce	2
	prese 10A	1
	prese 16A	1
* ripostiglio	punti luce	2
	presa 10A	1
*	presa 16A	1
* garage/cantine/magazzini:	punti luce	1
	prese 10A	1

All'interno del negozio sarà installato n. 1 centralina di alloggiamento con interruttore di protezione del tipo magnetotermico differenziale per una potenza a 3 Kw.

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 negozio sarà dotato di n. 2 prese TV complete e funzionanti (1 satellitare + 1 terrestre).

L'impianto telefonico sarà costituito da n. 1 presa unificata Telecom.

Le parti condominiali (Atrio, scale, corsie interrato) saranno dotate di impianto di illuminazione completo di corpi illuminanti.

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.

Spazi comuni

- Interrato

Il piano interrato sarà adibito per la parte sottostante i negozi a cantine e magazzini e per la parte esterna adiacente ad autorimesse.

Per le parti comuni è previsto un pavimento in calcestruzzo, armato con rete elettrosaldata, lisciato meccanicamente e finito con polvere di quarzo grigia. Lo stesso procedimento sarà utilizzato per la rampa d'accesso con finitura rigata antiscivolo a lisca di pesce. Per il blocco autorimesse esterno è previsto un ascensore per accedere al piano terra adibito a parcheggio di uso pubblico.

- Porticato.

Il porticato che collega gli ingressi delle abitazioni con i negozi, la piazza e gli accessi al verde pubblico, sarà pavimentato con lastre in pietra naturale tipo Santa Fiora come da disegno della direzione Lavori.

Perimetralmente al fabbricato, sui lati esterni rispetto la piazza, sarà eseguito un marciapiede con mattoncino autobloccanti di cemento colorato, delimitato da cordoli prefabbricati in cls 8 x 20.

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.