

Comune di GATTATICO (RE) Loc. Taneto



Residenziale
le Colline

**CAPITOLATO PRESTAZIONALE
ELEMENTI DI FINITURA ED IMPIANTISTICA**

Complesso Piazza - Appartamenti

Aggiornato il 10/09/08



**COOPERATIVA
DI
COSTRUZIONI**



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
Vespai e drenaggi	3
Murature e pareti divisorie	3
Paramenti – Intonaci	4
Copertura e Impermeabilizzazioni	4
Isolamenti e coibentazioni	4
Aspirazioni, scarichi	4
Pavimenti e Rivestimenti	4
Davanzali e soglie	5
Opere da fabbro	5
Serramenti	5
Tinteggiature	5
Impianto ascensore	5
Impianto di riscaldamento	5
Impianto gas	6
Impianto idrico-sanitario	6
Impianto elettrico	6
Fognature	7
Spazi comuni	7
Parco pubblico	7
Accesso al cantiere	7
Condizioni generali di vendita	7
Varianti al capitolato	7

Generalità



Il complesso immobiliare **Residenziale le Colline** 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 **Residenziale le Colline** 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;
- Pilastri e travi in calcestruzzo armato;
- Solai orizzontali:
- 1° livello (copertura autorimesse e cantine) tipo predalles;
- Livelli superiori e copertura in latero-cemento;

Tutti i pilastri, interni ed esterni, escluso il p. interrato, saranno rivestiti in laterizio.

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.

Vespai e drenaggi

Perimetralmente in aderenza ai muri esterni interrati verrà eseguito un vespaio con materiale inerte 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 e delle cantine 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 in mattoni pieni di cm. 12 più intonaco.
- tra le due murature 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.
Le pareti dei bagni, attigue a locali abitati avranno uno spessore di cm. 15 compresi gli intonaci.
Le murature tra diverse unità abitative saranno realizzate con muratura in laterizio di una testa rivestito sui un lato e forato da cm. 8 sull'altro con interposto strato di lana di roccia di adeguato spessore quale isolante acustico.

Paramenti – Intonaci

Pareti in c.a. nell'interrato lasciate a vista, eseguite con pannelli lisci;
Divisorie nell'interrato con fuga stuccata e lasciate a vista.
Paramenti esterni fuori terra in muratura intonacata 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 in cemento armato, sagomato come da disegno del progettista, e successivamente intonato.

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

Tutti i terrazzi, le logge ed i balconi saranno impermeabilizzati con una guaina bituminosa, il pavimento sarà reso impermeabile con malta idrorepellente tipo Mapelastic.

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.

Isolamento acustico tra piani abitati con membrana tipo Isolmant di mm. 6.

Isolamento termico orizzontali tra abitazioni 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, 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.

La cucina sarà dotata d'idonea colonna d'aerazione in pvc.

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, 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.

- Atrio e vano scala:

Le scale, gradini e pianerottoli con relativo battiscopa, saranno realizzate in marmo su indicazione della Direzione lavori.

- Interno alloggio:

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 €uro 26,00 per metro quadro), posate a fresco o a colla ortogonalmente rispetto alle pareti con fuga.

Il pavimento delle camere da letto sarà realizzato in legno a listelli (dimensioni nominali mm. 250 x 50 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, logge e balconi saranno pavimentati con gres porcellanato di tipo antigelivo.

La cucina o zona cottura ed i bagni saranno rivestite con piastrelle di ceramica smaltata della dimensione di cm. 20 x 20 di prima scelta (valore di listino €uro 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.

Opere da fabbro

Parapetto scala:

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

Logge e balconi:

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

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, apertura del tipo basculante, predisposti per eventuale motorizzazione.

-Ingresso a vano scala:

In profilato metallico, verniciato nel colore scelto dalla D.L., con specchiatura vetrata, con vetro antisfondamento completa di chiudiporta a braccio e serratura elettrica.

- Portoncini ingresso alloggi:

Tipo blindato con serratura a doppia mappa rivestiti internamente con pannello liscio in tinta con le porte interne ed esternamente in mdf laccato nel colore scelto dal progettista, completi di ferramenta in ottone, controtelaio in acciaio, dimensioni cm. 90 x 210.

Porte interne:

Mod. Alfa base della ditta Corno 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

- Finestre e porte finestre

Serramento a vetri in legno Hamlock verniciato, con doppia battuta completo di guarnizione perimetrale di tenuta, vetro camera basso emissivo, cornici fermavetro arrotondate, ferramenta d'uso e maniglia mod. Milena.

Oscuramento ottenuto con la fornitura di scuri esterni ripieghevoli nello spessore del muro, tipo Italjolly, in legno, verniciati come da indicazione del progettista. Sono previste le zanzariere, inserite nel serramento stesso.

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, ove indicato nel progetto è dotato d'impianti ascensore di tipo elettrico a fune, senza locale macchine, mod. Geco della ditta Sele 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

Riscaldamento, di tipo condominale centralizzato, suddiviso in due impianti autonomi, uno per il fabbricato lato Sud ed uno per il fabbricato lato Nord, composti da:

- Centrale termica posta nel sottoetto del vano scale, completa di caldaia murale tipo Modula II 115 della marca Paradigma, alimentata a gas, bollitore da litri 800 mod. SI 801/60 M marca Paradigma per la produzione di acqua sanitaria, gruppo pompe ed ogni altro accessorio occorrente per impianto a norma;
- Circuito di distribuzione fluidi con tubazioni in polietilene multistrato opportunamente coibentate;
- Satellite d'utenza per ogni unità abitativa per la misurazione degli effettivi consumi di acqua calda e fredda (sanitaria e riscaldamento);
- Cronotermostato ambiente per ogni unità abitativa;
- Radiatori a colonna in acciaio verniciati per i locali uso abitazione e radiatore termobagno in acciaio mod. scaldasalviette nei bagni;

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

E' prevista la predisposizione per l'eventuale installazione dell'impianto pannelli solari.

Per ogni alloggio, nel locale soggiorno e nelle camere da letto, è prevista la predisposizione di un eventuale impianto individuale di raffrescamento con la posa sotto-traccia delle tubazioni, delle linee elettriche dello scarico.

Impianto gas

Partendo dai contatori, (questi esclusi), posizionati all'esterno del fabbricato in apposita nicchia, si andrà ad alimentare la caldaia condominiale ed il punto cottura all'interno dell'appartamento, 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.

Nel locale dove è previsto il punto cottura verrà installata una griglia di aerazione

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 nel satellite d'utenza posizionato sul pianerottolo, 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 appartamento sarà dotato di servizi igienico-sanitari secondo le "indicazioni progettuali" con l'impiego d'apparecchiature della ditta Ideal Standard serie "Tesi" con rubinetteria monocomando della ditta Grohe modello "Eurostyle" nei bagni principali (o unici) e della ditta Dolomite serie "'Novella" con rubinetteria monocomando della ditta Grohe serie "Eurosmart" nel bagno secondario.

Il bagno principale (o unico) sarà costituito da:

❖ piatto doccia delle dimensioni di cm. 7 x 90 o 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 Grohe, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;

❖ bidet con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a salterello;

Il secondo bagno, ove previsto nel progetto, sarà costituito da:

❖ Vasca d'acciaio bianca da cm. 170 x 70 completa di miscelatore da esterno, batteria di scarico con saltarello e scarico;

❖ lavabo completo di colonna e gruppo miscelatore, tappo a saltarello;

❖ vaso con cassetta esterna, in pvc a doppio pulsante della Grohe, scarico a pavimento e sedile di tipo pesante;

❖ bidet con gruppo miscelatore, sifone, scarico e tappo a salterello;

Ogni appartamento sarà dotato di un attacco per lavatrice, acqua fredda e scarico a parete e presa 16A.

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

Per gli alloggi a piano terra (maisonette) è previsto un pozzetto esterno dotato di rubinetto con attacco portagomma.

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:

* ingresso-soggiorno:	punti luce	2
	prese 10A	3
* cucina/zona cottura:	punti luce	2
	prese 10A	3
	prese 16A	2
* disimpegno:	punti luce	1
	prese 10A	1
* camera matr:	punti luce	1
	prese 10A	3
* camera singola:	punti luce	1
	prese 10A	2
* bagno/i:	punti luce	2
	prese 10A	1
* ripostiglio	punti luce	1
* logge/balconi	punti luce	1
	presa 10A	1
* garage:	punti luce	1
	prese 10A	1
* cantina:	punti luce	1
	prese 10A	1

I punti luce esterni (balconi e logge) saranno completati con corpo illuminante del tipo indicato dalla Direzione Lavori.

Nell'ingresso sarà installata n. 1 centralina di alloggio con interruttore di protezione del tipo magnetotermico differenziale per una potenza a 3 Kw.

Ogni alloggio sarà dotato di n. 1 apriporta, n. 1 suoneria, n. 1 citofono a parete con tastiera all'esterno dell'ingresso a piano 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 da n. 2 prese unificate 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 é 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 la 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 costo 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.**