

“Via Cadizzoni - Brescia”
REALIZZAZIONE DI FABBRICATO
RESIDENZIALI IN BRESCIA
Località San Polo



Committente: ARC srl

CAPITOLATO DESCRITTIVO

CAPITOLATO DESCRITTIVO DELLE OPERE STRUTTURALI E DI FINITURA DEGLI APPARTAMENTI

Palazzina residenziale per civile abitazione di due piani fuori terra, piano terra e primo – n° 13 unità abitative e posti auto scoperti in proprietà.

STRUTTURA PORTANTE

Struttura principale in C.A. con fondazioni, plinti, travi, muri interrati e pilastri gettati con calcestruzzo di classe non inferiore a R'ck 200 kg/cm²; solai con portata a norma di legge, eseguiti in laterocemento per i piani fuori terra, gettati con calcestruzzo di classe non inferiore a R'ck 250 kg/cm²; il solaio dei soppalchi sarà realizzato con travetti ed assito in legno .

Acciaio ad aderenza migliorata FeB 44 K controllato in stabilimento.

MURATURA PERIMETRALE

Muratura perimetrale di tamponamento dei piani fuori terra eseguita con doppio tavolato in laterizio con rinzafo sul lato interno del paramento esterno e strato isolante interposto; intonaco con finitura al civile sul lato interno ed esternamente, rivestimento a cappotto con finitura colorata di adeguato dimensionamento a norma di legge per il contenimento energetico .

TRAMEZZE

Divisorie tra le unità immobiliari e i vani comuni eseguite con doppia parete realizzata in forati da cm 8 ed interposto strato fono isolante.

Divisorie interne agli appartamenti con tavolati in forati da cm 8.

TETTO E GRONDE:

Orditura del tetto eseguita in travi in legno di adeguate dimensioni e sovrastante assito in legno di copertura. Coibentazione con doppio strato di pannello in poliuretano e pannello tipo "Fesco Board".

Impermeabilizzazione con strato di guaina da kg 4/mq ardesiata, in opera a fiamma diretta, armata con poliestere a filo continuo. Copertura finale con tegole curve a canale in cemento (tipo coppo) compresi tegoloni di colmo e torrini per sfiati. Canali e pluviali per la raccolta e lo scolo delle acque piovane, in lamiera preverniciata di adeguate dimensioni.

SCARICHI

Tubi in materia plastica per fognature ed esalazioni serie pesante termoresistente per colonne verticali ed orizzontali di bagni e cucine fino al filo esterno del fabbricato.

In materia plastica serie normale per acque bianche ed esalazioni, completi di ispezioni pezzi speciali per collegamenti e sigillature con mastice appropriato.

I tratti in orizzontale per esterni saranno completi di massetto continuo, rinfiacco e cappa superiore in calcestruzzo a 200 kg/mc di cemento R 325.

BALCONI e LOGGE

Saranno realizzati in calcestruzzo a resistenza, gettato "a vista" o con solaio in legno a vista, completi di parapetto in ferro a semplice disegno, a discrezione della D.L. o in muratura intonacata; impermeabilizzazione con strato di guaina armata poliestere da kg/mq 3, pavimentazione in ceramica monocottura o klinker e relativo zoccolino battiscopa contro le pareti.

FACCIAE

Realizzate mediante un rivestimento di materiale coibente di spessore adeguato alla vigente normativa regionale in materia di contenimento energetico (isolamento *a cappotto*, procedimento che consente di isolare dall'esterno le pareti di una costruzione mediante l'applicazione di pannelli, che rivestendo l'intero edificio, eliminano i ponti termici); finitura del rivestimento a cappotto mediante l'applicazione a frettazzo e successiva spatolatura di un rivestimento plastico continuo pigmentato.

OPERE IN PIETRA NATURALE

Banchine per finestre e soglie per porte finestre, saranno realizzati in pietra di Botticino lucidato o similari a discrezione della D.L..

VANO SCALA COMUNE

Collegamento verticale dei piani con rampanti scale in c.a., gradini e pianerottoli rivestiti in marmo o materiale di similare caratteristiche; finitura delle pareti con intonaco civile e tinteggiate a tempera bianca. Ringhiera in ferro a semplice disegno, a discrezione della D.L., o muro intonacato.

SERRAMENTI ESTERNI ED INTERNI

Finestre e porte finestre in pino di svezia, completi di telaio maestro, maniglia in alluminio anodizzato, ferramenta e cerniere di chiusura, vetro camera con fermavetro, guarnizioni di tenuta in neoprene per tutte le battute e con finitura mordenzate tinta noce.

Ante esterne d'oscuro cieche perlinare in pino di svezia mordenzate tinta noce, complete di ferramenta di movimento e chiusura. Porte interne ad anta (scorrevoli esclusi) con pannello cieco liscio in noce tanganica chiaro e maniglia tipo alluminio anodizzato, o ottone, nelle misure di cm. 70/80x210; complete di coprifili perimetrali, di ferramenta, di serrature. Portoncini di primo ingresso corazzati con longheroni di rinforzo laterali, guarnizioni di tenuta su tre lati, spazzola inferiore parafreddo, spioncino, serratura di sicurezza, pomolo in alluminio anodizzato, ad un'anta compreso falso telaio, impiallacciati in noce tanganica, pannello interno liscio tinto noce chiaro.

SISTEMAZIONI ESTERNE

Il vialetto d'accesso dall'accesso pedonale alle scale comuni condominiali, verrà eseguito mediante la posa di pavimento in blocchetti di cemento colorato autobloccante. Saranno realizzate le illuminazioni esterne (solo punti luce corpi illuminanti esclusi) ed un punto di innaffio per i giardini comuni.

Le recinzioni esterne ove non esistenti, saranno realizzate in cemento armato "a vista" con sovrastante ringhiera o mediante la posa di rete romboidale plastificata di colore verde.

I posti auto verranno realizzati con pavimentazione in blocchetti di cemento colorato autobloccante.

FINITURE INTERNE DEGLI APPARTAMENTI

INTONACI

Soffitti e pareti di tutti i locali ad intonaco civile previa posa di adeguati paraspigoli sottointonaco, così come bagni e cucine; successiva finitura con tinteggiatura a tempera bianca o con colori chiari.

PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

Pavimenti e rivestimenti degli appartamenti saranno realizzate in ceramica monocottura formato 30x30 o 20x20, a scelta della clientela sulla campionatura proposta dall'impresa costruttrice.

Nella zona soppalco verrà realizzato il pavimento mediante la posa in opera di un assito prefinito nella parte superiore di spessore cm 3 circa.

Le pavimentazioni delle terrazze, dei portici e dei marciapiedi, saranno realizzate in grès ceramico antigelivo per esterni o similari a discrezione della D.L. per uniformare le scelte esterne

Zoccolino battiscopa in legno ramino tinto noce dim. cm 6x1, per interni. Zoccolino battiscopa in grès ceramico antigelivo uguale alla pavimentazione sui balconi. Prima della posa dei pavimenti e relativi sottofondi verrà posato un materassino isolante tipo "Feltro Superfle".

SCALE INTERNE

I collegamenti ai soppalchi interni, saranno realizzati mediante scale e ringhiere relative in ferro con gradini in legno, secondo le direttive impartite dalla D.L.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Impianto di riscaldamento centralizzato con scambiatore di calore a piastre collegato alla rete del gas di proprietà dell'ente erogatore del servizio, con contatori di calore e serbatoio di accumulo per la produzione di acqua calda.

Contabilizzazione del calore mediante contacalorie dedicato collegato al termostato interno.

I corpi riscaldanti saranno del tipo a piastra in alluminio/acciaio preverniciato con valvole e detentori.

IMPIANTO GAS

Realizzato per la sola alimentazione della centrale termica, mediante l'utilizzo di tubazione in polietilene e zincata.

Impianto ad induzione per uso cottura.

(solo su richiesta espressa dei clienti e previa autorizzazione degli enti eroganti il servizio potrà richiedersi l'utilizzo del gas uso cottura).

IMPIANTO IDRO SANITARIO

Bagno

Gli apparecchi sanitari saranno tipo Dolomite modello Clodia con scarico a pavimento, rubinetteria tipo Mamoli modelli Vip cromato o similari di pari valore.

Gli apparecchi da installare in detti bagni sono:

- Vasca 170x70 in vetroresina con gruppo esterno, completa di ogni accessorio (in alternativa doccia 70x70);
- Lavabo con colonna, completo di ogni accessorio;
- Bidè completo di ogni accessorio;
- W.C. con scarico a pavimento, completo di ogni accessorio;
- Valvole di intercettazione acqua calda e acqua fredda bagno;
- Attacco lavatrice.

Cucine

- attacco acqua calda, fredda e scarico per lavandino;

Rete Distribuzione acqua

Sarà realizzata in tubatura di Polietilene alta densità PN 10 o similare per il collegamento dal contatore al fabbricato; in tubatura in polipropilene per la formazione della rete di distribuzione interna compreso di raccorderie e isolamento anticondensa e completa di valvole di intercettazione, rubinetti di scarico e quant'altro necessario per rendere l'opera completa a perfetta regola d'arte.

Saranno installate cassette di risciacquamento per W.C.insonorizzate ad incasso tipo Pucci.

IMPIANTO ELETTRICO

Appartamenti

Eseguito sotto traccia con materiale a norme C.E.I. frutti VIMAR PLANA o similari a discrezione della D.L. con placca in pvc.

Camera matrimoniale

- n. 1 punto luce invertito comandato da 3 punti
- n. 2 prese da 10A
- n. 2 presa bivalente da 10-16A
- n. 1 presa telefonica
- n. 1 presa TV
- n. 2 pulsanti di chiamata

Bagno

- n. 1 punto luce interrotto comandato da 1 punto
- n. 1 punto luce interrotto comandato da 1 punto per specchio
- n. 1 presa da 10A
- n. 1 pulsante a tirante di sicurezza
- n. 1 presa lavatrice

Disimpegno - vano scala

- n. 1 punti luce deviato comandato da 2 punti
- n. 2 presa bivalente da 10-16A

Ripostiglio (ove presente)

- n. 1 punto luce comandato da 1 punto

Angolo cottura

- n. 1 punti luce comandati da 1 punto
- n. 3 prese bivalente da 10-16A

Soggiorno - ingresso

- n. 1 punti luce deviato comandato da 2 punti
- n. 3 prese bivalente da 10-16A

- n. 1 predisposizioni prese telefoniche
- n. 1 prese TV
- n. 1 suonerie per chiamata

Balcone /Loggia

- n. 1 punti luce interrotto comandato da 1 punto

Linee ed apparecchi generali

Linea generale impianto di messa a terra

- n. 1 pulsante con targa porta nome all'entrata nel vano scala comune
- n. 1 alimentazione e collegamento cronotermostato ambiente - caldaia
- n. 1 centralino completo di interruttori salvavita e magnetotermico; scatola d'incasso.
- n. 1 impianto illuminazione vano scala e corridoi comune;
predisposizione allarme (solo tubazioni vuote)

N.B.: Sono esclusi dagli impianti tutti i corpi illuminanti sia per interni che per esterni.

IMPIANTO CITOFONO:

Verrà eseguito con apparecchiature tipo URMET, installato nella zona di ingresso di ogni appartamento. Gli apparecchi saranno dotati di pulsante apri porta elettrico. Videocitofono posto all' ingresso pedonale principale.

IMPIANTI SOLARI

Verranno realizzati impianti a pannelli solari ad integrazione della produzione di acqua calda ed energia elettrica condominiali, attuando le recenti disposizioni regionali in riferimento al contenimento energetico.

OPERE DA PITTORE

Tutti i locali interni saranno tinteggiati a tempera in colore bianco o con colori chiari. Tutte le opere in ferro e lamiera saranno finite con vernice oleosintetica previa scarteggiatura del fondo e mano di prodotto antiruggine. Le facciate esterne saranno protette con tinteggiature al quarzo previa mano di isolante idrorepellente, se non con finitura come al capitolo intonaci.

SOTTOTETTI

Verranno realizzati al rustico intendendosi che verranno definite le predisposizioni (tubazioni vuote) per eventuali finiture ad onere e scelta del cliente compresi eventuali intonaci al civile e sottofondi per la posa di pavimenti in ceramica.

NORME GENERALI

Di norma non verranno permesse visite in cantiere durante il corso dei lavori, se non autorizzate dalla ditta costruttrice; questo per evitare intralci nello svolgimento e nella organizzazione del cantiere.

Le eventuali varianti nella disposizione degli appartamenti e nelle finiture, richieste dai singoli proprietari, verranno rese esecutive solo previa approvazione scritta della ditta venditrice.

La consegna dell'appartamento verrà effettuata mediante visita delle parti ai vari locali; verrà in tale occasione rilasciata al compratore una ricevuta d'accettazione per tutte le opere in conformità al contratto.

Qualora si rendesse necessario, per ragioni tecniche, potranno essere introdotte da parte della ditta costruttrice alcune varianti di carattere non essenziale rispetto al progetto originario.

E' escluso dal presente contratto ogni onere relativo agli allacciamenti per gli impianti tecnologici, fognari, pratiche catastali e di mutuo, ogni altro onere non espressamente citato.

PATTI SPECIALI:

PARTE VENDITRICE

PARTE ACQUIRENTE

Brescia, lì _____