

PRØSTILO | COSTRUZIONI
GENERALI

Capitolato di vendita

Nuovo complesso immobiliare di 6 unità nel Comune di Parma,
località Vigolante – Strada Valera di Sopra -

COMUNE DI PARMA
COSTRUZIONE DI COMPLESSO IMMOBILIARE PER COMPLESSIVE 6 UNITA' INDIPENDENTI
IN LOCALITA' VIGOLANTE, STRADA VALERA DI SOPRA

CAPITOLATO LAVORI PREVISTI
DESCRIZIONE DELLE OPERE E DEI LAVORI PERTINENTI I DIVERSI COMPONENTI DEL FABBRICATO:
LAVORI MURARI, SISTEMAZIONI ESTERNE, OPERE COMPLEMENTARI.

In linea generale le opere appaltate si possono riassumere nelle seguenti categorie di lavori:

- 1 - Strutture portanti, opere in cemento armato;
- 2 - Strutture orizzontali, solai, vespai, coperture;
- 3 - Murature interne ed esterne;
- 4 - Impermeabilizzazioni ed isolamenti;
- 5 - Opere da lattoniere;
- 6 - Soglie e bancali;
- 7 - Canne fumarie e scarichi verticali;
- 8 - Intonaci e stuccature;
- 9 - Pavimenti e rivestimenti;
- 10 - Fognature;
- 11 - Opere da falegname;
- 12 - Opere da fabbro;
- 13 - Tinteggiature e verniciature;
- 14 - Sistemazioni esterne;
- 15 - Impianto termico, idrico, igienico-sanitario;
- 16 - Impianto elettrico;
- 17 - Modifiche o migliorie
- 18 - Condizioni particolari;

1 - STRUTTURE PORTANTI - OPERE IN C. A.

Tutte le strutture in c.a. saranno eseguite con calcestruzzo di Classe di resistenza come indicato negli elaborati esecutivi; saranno armate come da progetto e da relazione di calcolo con barre di ferro ad aderenza migliorata del tipo FeB 44K controllato.

1.1 - FONDAZIONI:

Le strutture di fondazione del fabbricato saranno del tipo continuo in c.a. a sezione rettangolare, poste in corrispondenza dei muri perimetrali dell'edificio; saranno inoltre collegate fra loro da adeguati cordoli di irrigidimento.

1.2 - STRUTTURE PORTANTI FUORI TERRA :

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri, setti e travi in C.A. murature in termo-laterizio di tamponamento con, a piano terra cappotto esterno o isolamento in intercapedine e paramento in mattone facciavista, di spessore come da progetto esecutivo, pilastri, muri e travi in c.a.; solai in latero-cemento; scale a giorno in acciaio verniciato RAL pianerottoli in c.a.;

2 - STRUTTURE ORIZZONTALI: SOLAI, VESPAI, COPERTURE.

2.1 – SOLAI

I solai orizzontali dei piani abitabili, saranno del tipo misto in laterizio e c.a. e/o in lastre predalles nei locali accessori, di adeguato spessore come da calcoli strutturali.

2.2 – VESPAI

Al di sotto delle pavimentazioni del piano del piano terra nelle zone abitabili, e tra le travi di fondazione emergenti dal piano platea, saranno realizzati dei vespai drenanti, al di sotto dei locali garages saranno realizzati vespai in ghiaia balastra. Sui vespai saranno eseguite le sovrastanti solette in calcestruzzo di cemento, come previsto negli elaborati esecutivi, atte a ricevere i pavimenti e relativi sottofondi.

2.3 - SOLAIO DI COPERTURA

Il coperto sarà di tipo ventilato realizzato in pannelli di legno multistrato ad intradosso piano . La struttura portante di copertura sarà in legno lamellare trattato con vernici naturali nel colore a scelta della D.L

Il pacchetto ventilato sarà realizzato con un impalcato, barriera al vapore con guaina Tyvek o similare, con idonea orditura di listelli. in legno e interposta coibentazione.

Il manto di copertura sarà eseguito con pannelli di lamiera preverniciata aggraffata.

3 - MURATURE INTERNE ED ESTERNE

3.1 - PARETI DI TAMPONAMENTO ESTERNE

Le pareti perimetrali esterne saranno di due tipi:

- Le stesse della struttura portante, cioè blocchi di termo-laterizio di tamponamento , di spessore cm. 25 con sovrastante cappotto termico e/o, dove previsto, paramento in mattoni facciavista e, al piano primo, con sovrastante parete ventilata, adeguatamente isolata, di lamiera aggraffata come copertura
- Del tipo a cassa vuota con paramento esterno in mattoni pieni faccia a vista con interposto strato isolante di spessore come da Legge 10.

3.2 - TRAMEZZATURE INTERNE

Le tramezzature interne per la divisione dei vani degli alloggi saranno realizzate con laterizi forati sp.cm 8, intonacati da entrambi i lati

3.3 - TAMPONAMENTI IN TAVELLE DI LATERIZIO A CHIUSURA SCARICHI E CANNE FUMARIE.

A chiusura delle colonne di scarico, degli sfiati delle cucine e bagni, attorno alle vasche da bagno, in tutti i vani abitabili e loro pertinenze e comunque ove non sia possibile l'esecuzione in traccia o in nicchia, saranno realizzati idonei tamponamenti in tavelle di laterizio di spessore cm. 3.

4 - IMPERMEABILIZZAZIONI ED ISOLAMENTI

4.1- IMPERMEABILIZZAZIONE MURI CONTROTERRA

Tutte le parti interrate perimetrali al piano terra saranno, fino allo spiccato delle murature fuori terra, opportunamente impermeabilizzate con mano di primer bituminoso spalmato a freddo, successiva posa in opera di Guaina bituminosa al poliestere sp. Mm. 4 posata a fiamma e strato finale di protezione con manto drenante tipo PLATON.

4.2 – IMPERMEABILIZZAZIONE SOLAIO AUTORIMESSE

tutti i solai esterni a copertura di garages e cantine saranno opportunamente impermeabilizzate con mano di primer bituminoso spalmato a freddo, successiva posa in opera di doppio strato incrociato di guaina bituminosa al poliestere sp. Mm. 4 , successivo strato drenante in TNT ad alta grammatura.

A monte della posa in opera degli strati impermeabilizzanti sarà realizzato sul solaio portante un massetto di adeguato spessore e con le opportune pendenze per consentire la creazione del piano di scorrimento delle acque piovane.

4.3 - IMPERMEABILIZZAZIONI COPERTURE, LOGGE E BALCONI

L'impermeabilizzazione delle logge e dei balconi sarà eseguita con l'applicazione di idonee guaine bituminose applicate a fiamma previo isolamento in pannelli di EPS atti ad eliminare i ponti termici e massetto in pendenza per lo smaltimento delle acque piovane

5 - OPERE DA LATTONIERE

Le grondaie, le converse, i pluviali e le scossaline in genere saranno realizzate in lamiera preverniciata come la copertura di spessore 6/10 di millimetro, complete di accessori di fissaggio e giunzioni stagnate.

6 - SOGLIE E BANCALI

BANCALI E SOGLIE PER FINESTRE E PORTEFINESTRE

Le soglie per le portefinestre saranno in pietra arenaria levigata sul piano e sulle parti in vista sp. Cm. 2

I bancali per le finestre saranno in pietra arenaria levigata sul piano e sulle parti in vista sp. Cm. 3

7 - CANNE FUMARIE E SCARICHI VERTICALI

7.1 - SCARICHI VERTICALI

Le colonne di scarico che collegano lavandini, bidè, vasche da bagno, ect., saranno in tubo di PVC tipo Silent con calza per isolamento acustico di idonea sezione di diametro come da elaborati tecnici di progetto e saranno dotate di canna di ventilazione in PVC di idonea sezione con proseguimento oltre il piano di copertura.

8 - INTONACI E STUCCATURE

8.1 - INTONACI ESTERNI

Su tutte le superfici esterne di tamponamento, non realizzate in muro faccia a vista o getto di calcestruzzo a faccia vista, sarà eseguito un intonaco in malta premiscelata per esterni con finitura a civile, nelle zone con cappotto a vista sarà eseguita una finitura ad intonachino colorato a scelta dell D.L.

8.2 - INTONACI INTERNI

Gli intonaci interni saranno eseguiti in malta premiscelata a base di calce naturale con finitura a civile; l'intonaco sarà posto in opera in due strati successivi e sarà completo di paraspigoli il acciaio zincato.

9 - PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

9.1 SOTTOFONDI

Il piano destinato alla posa di qualsiasi tipo di pavimento sarà formato da :

una caldana di livellamento per la copertura delle tubazioni degli impianti e per le esigenze termoacustiche da realizzarsi in conglomerato alleggerito a base di leca, Isocal o Foacem;

I pavimenti in ceramica od altro tipo similare, saranno montati su letto di posa in malta e/o incollati previa esecuzione di massetto a sabbia e cemento lisciato a frattazzo

9.2 PAVIMENTI

I materiali da adottarsi per le pavimentazioni e la loro dislocazione nei vari ambienti sono le seguenti:

- A. pavimentazione dei locali al piano terra quali garages e cantine, costituita da un massetto di sabbia e cemento lisciato e fratazzato atto a ricevere le pavimentazioni in gres formato 30x30 e di colore a scelta della D.L.;
- B. pavimentazione dei corridoi e disimpegni al piano terra, in piastrelle di gres porcellanato nel formato di cm. 60x120, di 1^ scelta commerciale, montate ortogonali con disegno a sorelle ed a giunto accostato; il tipo e colore del materiale sarà da scegliere tra quelli proposti presso show room di ns. fiducia
- C. pavimentazione degli ingressi, vani soggiorno, cucine, camere e disimpegni in piastrelle di gres porcellanato nel formato di cm. 60x120, di 1^ scelta commerciale, montate con disegno a sorelle ed a giunto accostato a scelta del cliente come per punto b.
- D. pavimentazione dei locali bagni e lavanderie in piastrelle di gres porcellanato nel formato di cm. 60x120, di 1^ scelta commerciale, montate ortogonali con disegno a sorelle ed a giunto accostato.
- E. pavimentazione delle terrazze sopra garages, eseguita con stesa di ghiaino di fiume diam. 20 mm.
- F. pavimentazione dei percorsi pedonali esterni e marciapiedi in gres porcellanato dello stesso tipo di quello interno ma di dimensioni 30x60 e coefficiente di attrito R11, oppure, in alternativa e a scelta della D.L. in ghiaino lavato colorato gettato in opera e resinato
- G. rivestimenti dei locali bagni in piastrelle di gres porcellanato nel formato di cm. 60x120, di 1^ scelta commerciale, montate a sorelle ed a giunto accostato per un'altezza da terra di ml. 1,20 e ml 2.40 per i vani doccia.
- H. battiscopa dei locali al piano terra quali corridoi alloggi, saranno realizzati in legno ramino tinto noce o mogano o in tinta con gli imbotti delle porte interne, avranno altezza cm 6/8

- I. zoccolino battiscopa dei locali ingressi, vani soggiorno, cucine, disimpegno, camere da letto in legno ramino tinto noce o mogano o in tinta con gli imbotti delle porte interne, avranno altezza cm 6/8.
- L. pavimentazione vani scala in pietra naturale arenaria sp. 3 per pedata e sp. 2 per alzata, levigato, lucidato e posto in opera su sottofondo di malta.
- M. zoccolatura dei vani scala in pietra dello stesso tipo del pavimento delle scale, dello spessore di cm. 1 montato a correre, debordante il filo scala di cm. 10 ed a proseguire su tutto il perimetro dei pianerottoli.
In corrispondenza di tutte le porte interne dove viene a cambiare il tipo e/o il materiale di pavimentazione, sarà montato un giunto in ottone quale delimitazione degli stessi.

10 - FOGNATURE

Le reti di smaltimento delle acque bianche, delle acque piovane e delle acque nere saranno del tipo dinamico in tubazioni di p.v.c. rinfrancate in calcestruzzo, del diametro e con i pezzi speciali come da indicazioni progettuali; lo smaltimento avverrà mediante la rete urbana per le acque nere ed in fosso irriguo per le acque bianche come da prescrizione comunale.

Le reti delle acque nere saranno separate da quelle per le acque piovane.

Una serie di pozzetti del tipo prefabbricato, provvisti di chiusino cieco e/o di caditoia, garantirà la saltuaria ispezione delle due reti ed il regolare smaltimento delle acque meteoriche di superficie.

11 - INFISSI

11.1 SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni degli alloggi, quali finestre e portefinestre, saranno in alluminio elettro-colorato con profili a spigolo retto con colore opaco a scelta della D.L. ad una, due ante o ad ante scorrevoli (con dimensioni ed aperture come da disegni esecutivi), con vetrocamera basso emissivo con gas argon e vetro antinfortunistico nella parte inferiore delle porte finestre. Le maniglie e la ferramenta in alluminio satinato, saranno altresì posti in opera per l'oscuramento delle finestre della zona notte tapparelle in alluminio con sistema ad alette distanziate per un effetto frangisole.

11.2 PORTONCINI BLINDATI ACCESSO ALLOGGI

I portoncini blindati all'ingresso di ogni unità immobiliare saranno rivestiti in pannelli di alluminio dello stesso colore dei serramenti, le chiusure saranno meccaniche a 3 punti.

11.3 PORTE INTERNE AGLI ALLOGGI

Le porte interne delle unità immobiliari, saranno realizzate in legno tamburato di dim. cm 70-80x210 cm con rivestimento liscio in legno laccato bianco RAL 9010 le maniglie e ferramenta saranno in alluminio satinato.

11.4 LUCERNAI

Nei locali mansardati, ove previsto in progetto, saranno posti in opera lucernai della marca Velux Solar con apertura elettrificata, vetrata isolante antigrandine.

12 - OPERE DA FABBRO

12.1 PORTONI SEZIONALI

I portoni sezionali per box auto saranno in pannelli isolanti a doghe orizzontali, saranno elettrificati ad apertura con telecomando e di colore a scelta della D.L:

12.2 PORTE LOCALI ACCESSORI

Le cantine e locali tecnici saranno fornite di porte in laminato di colore bianco RAL 9010
La porta che dal garage porta all'esterno del retro giardino sarà del tipo multiuso in acciaio zincato e verniciato con serratura.

12.3 PARAPETTI SCALE

Le ringhiere delle scale interne saranno realizzate con profili metallici trattati in opera con idoneo trattamento antiruggine e smalto a finire, colore a scelta della D.L...

12.4 CASELLARI POSTALI

I casellari postali saranno posti all'esterno, a fianco dell'entrata pedonale condominiale; avranno l'apertura frontale ad anta, con sportello in alluminio anodizzato con colore a scelta della D.L. e serratura con chiave.

13 - TINTEGGIATURE E VERNICIATURE

13.1 TINTEGGIATURE ESTERNE

Tutte le superfici esterne trattate ad intonaco saranno finite con una tinteggiatura idonea per esterni, con colore a scelta della D.L. Le pareti esterne finite a cappotto saranno con intonachino colorato con colori a scelta della D.L.

13.2 TINTEGGIATURE INTERNE

All' interno delle unità immobiliari e dei sottotetti, nonché dei corridoi sarà applicata una Bio-pittura traspirante a base di materie prime naturali, a colori tenui data a due mani previa mano di isolante.

14 - SISTEMAZIONI ESTERNE

Al piano terra, al lato esterno del complesso su Via Valera di Sopra, saranno realizzati dei bauletti per i contatori degli enti fornitori delle pubbliche utenze. I bauletti saranno realizzati in muratura intonacata e saranno posti in opera sportelli a più ante in lamiera di ferro completi di controtelaio murato e chiave universale.

La recinzione sul fronte SUD sarà composta da muretto di altezza cm. 30 in c.a. e sovrastante ringhiera in acciaio zincato e verniciato, la ringhiera sarà a disegno semplice a scelta della D.L..

Le recinzioni sui fronti secondari (NORD – EST - OVEST)), saranno in rete metallica plastificata e paletti in acciaio verniciato.

I giardini delle singole proprietà saranno delimitati da una rete di recinzione come per i fronti Nord-Ovest.

La pavimentazione dei percorsi pedonali e carrai esterni, sarà realizzata masselli autobloccanti del tipo drenante e/o filtrante nelle tipologie e colori a scelta della D.L.

La sistemazione a verde comprende la sola fornitura e livellamento di terreno vegetale.

Sarà eseguita inoltre la predisposizione di due punti luce esterni e di un rubinetto porta-tubo per l'irrigazione, completi di tubazione e pozzetto in ogni giardino privato.

Su indicazione della D.L., potranno essere messe a dimora alcune piante per il rispetto delle prescrizioni comunali.

15 - IMPIANTO TERMICO IDRICO IGIENICO-SANITARIO

L' impianto idrico si compone di una rete di alimentazione dell' acqua per uso idropotabile che collega la rete pubblica alle singole unità abitative e di una rete di distribuzione di acqua calda e fredda

alle diverse utenze degli appartamenti; l'impianto di ogni unità sarà provvisto di addolcitore

L' acqua calda sanitaria e' prodotta da una pompa di calore ad alimentazione elettrica.

L' acqua e' distribuita a tutti gli apparecchi di utilizzazione con tubazioni in multistrato di adeguata sezione coibentate con guaina isolante rispondente alle vigenti normative di legge.

La cucina ed i bagni saranno dotati ognuno di coppia di rubinetti diam. 1/2" ad incasso con cappuccio cromato per intercettazione acqua calda e fredda.

15.1 CUCINA

Sono previsti attacchi per acqua calda e fredda oltre ad attacco e scarico per lavastoviglie e predisposizione per piano cottura ad induzione.

15.2 BAGNO

Saranno dotati dei seguenti sanitari: lavabo da appoggio marca FLAMINIA SERIE APP – GLOBO SERIE T EDGE, bidè e vaso a terra della ditta GEBERIT SERIE SELNOVA PREMIUM – IDEAL STANDARD SERIE HI LIFE E HI LIFE B – FLAMINIA SERIE APP – GLOBO SERIE MODE; cassetta di cacciata ad incasso marca GEBERIT a doppio scarico ove possibile, Piatti doccia in resina a basso spessore effetto pietra/ cemento a scelta del cliente su quelli proposti 120x80 e 90x80; le rubinetterie saranno IDEAL STANDARD SERIE CONNECT AIR – CERALINE 24, HANS GRHOE SERIE REBRIS .

15.3 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Del tipo autonomo alimentato da un generatore A POMPA DI CALORE ARIA/ACQUA di tipo ecologico, il riscaldamento dei locali abitabili sarà del tipo radiante a pavimento controllato da testine all'interno del collettore di ciascun piano per la regolazione e controllo delle temperature come previsto dalle normative vigenti in materia, nei bagni sarà facoltà del Cliente installare un elemento termoarredo tra quelli proposti dalla D.L. L'impianto sarà dotato di termostato ambiente per ogni stanza escluso cucina e bagni che agisce sulle testine all'interno del collettore di piano. La pompa di calore produrrà acqua calda per riscaldamento e per uso sanitario con accumulo.. L'impianto è dimensionato nel pieno rispetto delle vigenti normative previste per il risparmio dei consumi energetici.

15.5 IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

Predisposizione per impianto di climatizzazione costituito dalla stessa pompa di calore per riscaldamento aria/acqua che sarà dotata anche di funzionamento aria/aria per la climatizzazione estiva; saranno predisposti 4 punti per l'installazione di split interni;

16 - IMPIANTO ELETTRICO

Ogni alloggio sarà dotato di impianto elettrico indipendente, eseguito sotto traccia a norma di Legge e facente capo a contatore installato in una cassetta dielettrica con apertura all'esterno della recinzione stradale e quadro di comando con dispositivo salvavita ubicato al piano terra; placche e frutti all'interno delle abitazioni saranno B-Ticino serie Living Now di colore bianco/nero/beige a scelta del cliente. Ogni unità sarà dotata di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per almeno almeno 7 Kwp sulla falda di copertura, nel locale tecnico sarà installato il relativo inverter predisposto per l'installazione delle batterie di accumulo.

Gli impianti previsti sono i seguenti:

- impianto di illuminazione (esclusi i corpi illuminanti);
- impianto F.M.;
- impianto TV centralizzato atto a ricevere i programmi nazionali e le principali emittenti locali ricevibili in zona;
- impianto videocitofonico a parete con incorporato tiro porta;
- impianto telefonico predisposizione;
- suoneria; ogni alloggio è provvisto di due pulsanti campanelli con cartellini portanome, uno alla porta d'ingresso dell'alloggio, l'altro installato nella pulsantiera all'ingresso del complesso, entrambi i pulsanti saranno scelti a cura della D.L.

La consistenza dell'impianto sarà così prevista:

PIANO TERRA**ATRIO**

- punto luce invertito n.01
- punto presa unel 10/16 A n.01

INGRESSO

- punto luce invertito n.01
- punto presa unel 10/16 A n.01

SOGGIORNO

- punto luce deviato n.02
- punto presa 10/16 A n.04
- punto presa unel 10/16 A n.01
- punto presa TV pred. n.01
- punto presa telefono / TD n.01

CUCINA

- punto luce interrotto n.02
- punto presa 10/16 A n.03
- punto presa unel 10/16 A n.03
- punto presa TV pred. n.01
- punto induzione n.01

BAGNO

- punto luce interrotto n.02
- punto presa unel 10/16 A n.01

DISIMPEGNO

- punto luce invertito n.01
- punto presa unel 10/16 A n.01

VANO TECNICO/LAVANDERIA

- punto luce interrotto n.01
- punto presa unel 10/16 A con bipolare n.02

BOX AUTO

- punto luce interrotto n.01
- punto presa 10/16 A unel n.01
- punto predispos. colonnina ricarica auto n.01
- punto predispos. Automazione bascula n.01

CANTINA

- punto luce interrotto n.01
- punto presa 10/16 A unel n.01

SCALA

- punto luce deviato n.01

PENSILINA

- punto luce interrotto stagno n.02
- punto presa 10/16 A unel stagno n.02

PIANO PRIMO**CAMERA DOPPIA**

- punto luce invertito n.01
- punto presa 10 A n.03
- punto presa 10/16 A unel n.01
- punto presa TV pred. n.01
- punto presa telefono / TD n.01

CAMERA SINGOLA

- punto luce deviato n.01
- punto presa 10 A n.03
- punto presa 10/16 A unel n.01
- punto presa TV pred. n.01
- punto presa telefono / TD n.01

SOTTOTETTO

- punto luce deviato n.01
- punto presa 10 A n.03
- punto presa 10/16 A unel n.01
- punto presa TV pred. n.01
- punto presa telefono / TD n.01

BAGNO (N°2)

- punto luce interrotto n.02
- punto presa unel 10/16 A n.01

RIPOSTIGLIO

- punto luce interrotto n.01
- punto presa 10/16 A n.01

DISIMPEGNO

- punto luce invertito n.01
- punto presa unel 10/16 A n.01

BALCONE

- punto luce interrotto stagno n.01
- punto presa 10/16 A unel stagna n.01

TERRAZZO

- punto luce interrotto stagno n.01
- punto presa 10/16 A unel stagna n.01

17 - MODIFICHE O MIGLIORIE

La Ditta costruttrice si riserva la facoltà di apportare, rispetto a quanto previsto dal presente capitolato, le modifiche a materiali e soluzioni tecniche, che si rendessero utili e necessarie per esigenze costruttive, di cantiere o per approvvigionamento dei materiali.

Per le normali necessità e tolleranze di carattere costruttivo e di realizzazione, le quote riportate sui disegni sono da ritenersi approssimative, in quanto per esigenze costruttive, ad insindacabile giudizio della Direzione Lavori, potranno subire piccole variazioni.

18 - CONDIZIONI PARTICOLARI

Durante il corso dei lavori è possibile la sostituzione di materiali o l'esecuzione di opere extra-capitolato, ma solo previo accordo con l'Impresa costruttrice sul prezzo delle opere medesime e sulla modalità di esecuzione.

Le varianti, prima di essere eseguite, dovranno essere sottoscritte dalle parti.

Tali varianti saranno prese in considerazione, ad insindacabile giudizio dell'Impresa costruttrice, solo se compatibili col programma dei lavori del cantiere.

Le visite in cantiere da parte dei Committenti dovranno essere programmate con gg. 7 di anticipo, previo appuntamento, onde permettere all'Impresa di mettere il cantiere in una situazione di non pericolosità per il Committente.

PROSTILO SRL

.....

LA PARTE ACQUIRENTE

.....